

POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2014



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	4
1.4	Cilji	4
1.5	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)	20
3.2.2	Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	29
3.2.3	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	31
3.3	Transforni prihodki	31
4	Odhodki	32
4.1	Tekoči odhodki	32
4.1.1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	32
4.1.1	Izdatki za blago in storitve	32

4.1.2	Plačila domačih obresti	38
4.2	Tekoči transferi	38
4.3	Investicijski odhodki	38
4.3.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	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	43
4.3.5	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	43
4.3.6	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	43
4.3.7	Nakup nepremičnin	45
4.3.8	Prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor	46
5	Račun finančnih terjatev in naložb	49
6	Račun financiranja	50
6.1	Zadolževanje	50
6.2	Odplačila dolga	50
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	50
6.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	51
7	Prerazporejanje pravic porabe	52
8	Kadrovski načrt za leti 2014 in 2015	52
9	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2014 – 2017	55
9.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	55
9.2	Predvideni projekti	56
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2014 – splošni del	57
10.1	Celotno premoženje	57
10.2	Namensko premoženje	60
10.3	Premoženje v upravljanju	63

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

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 prenavo 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 Cilji

Cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje 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, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev,

- 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 oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem,
- 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.

1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2014 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor.

V letu 2014 bomo nadaljevali z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljanje zadostnega števila primernih neprofitnih, službenih in tržnih 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,
- oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem,
- dvig stanovanjskega standarda in stanovanjske kulture.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2014 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, 97/2012 in 108/2013).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2012, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2012,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2013, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2013 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2013,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2014.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2014.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2014 (načelo denarnega toka).

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

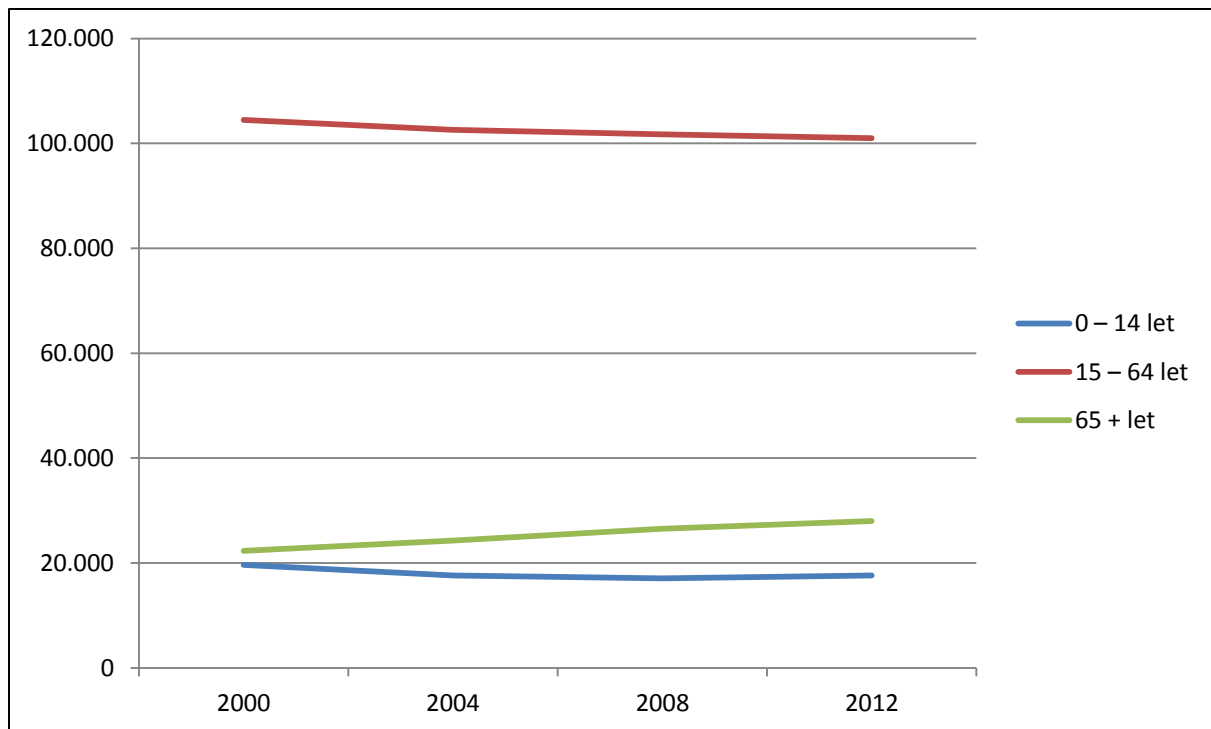
Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2008

	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.

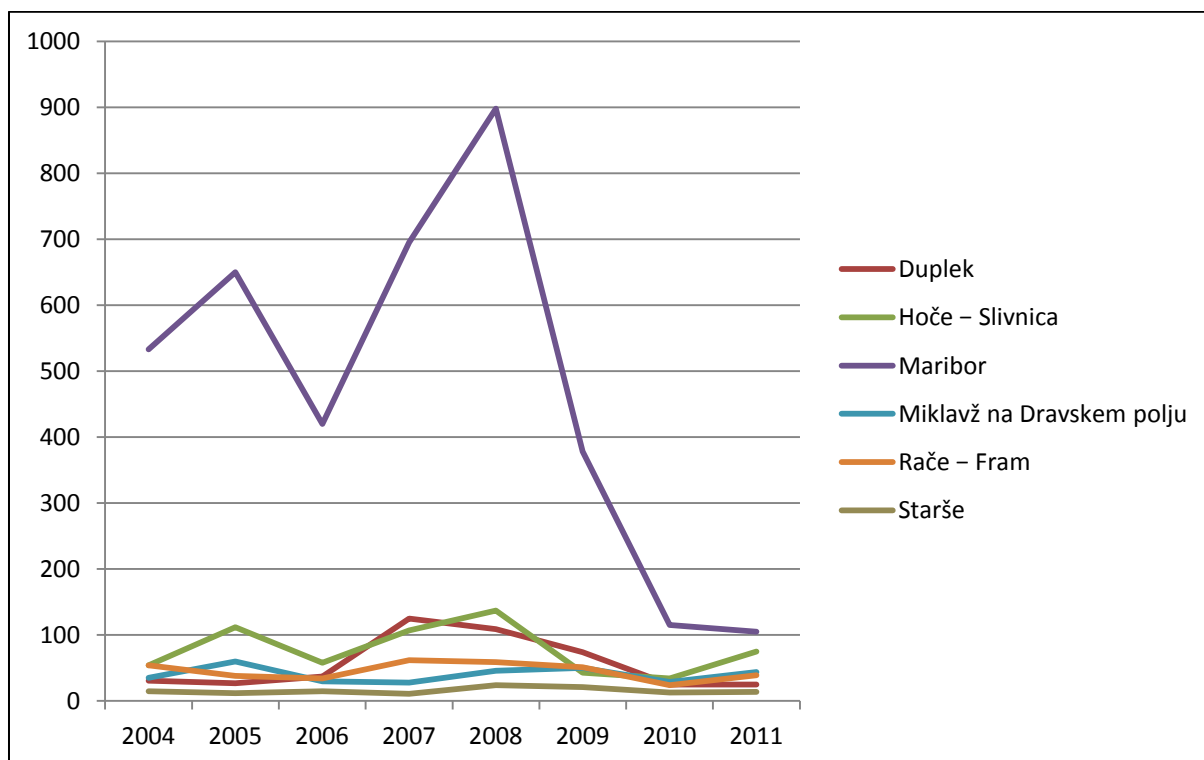


Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

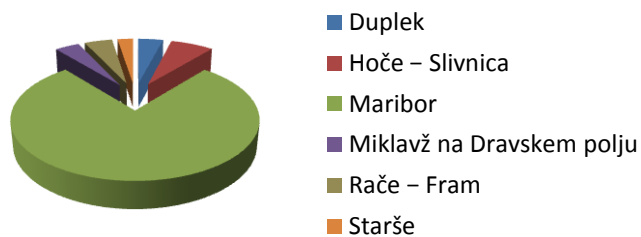
Število novih stanovanj	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Duplek	27	37	125	109	74	25	25	35	457
Hoče – Slivnica	112	58	107	137	43	34	75	54	620
Maribor	650	420	695	898	378	115	105	61	3.322
Miklavž na Dravskem polju	60	30	28	46	50	29	44	14	301
Rače – Fram	38	34	62	59	51	24	39	227	534
Starše	12	15	11	24	21	13	14	10	120
Skupaj	899	594	1.028	1.273	617	240	302	401	5.354



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

2.2.2 Število gospodinjstev leta 2011

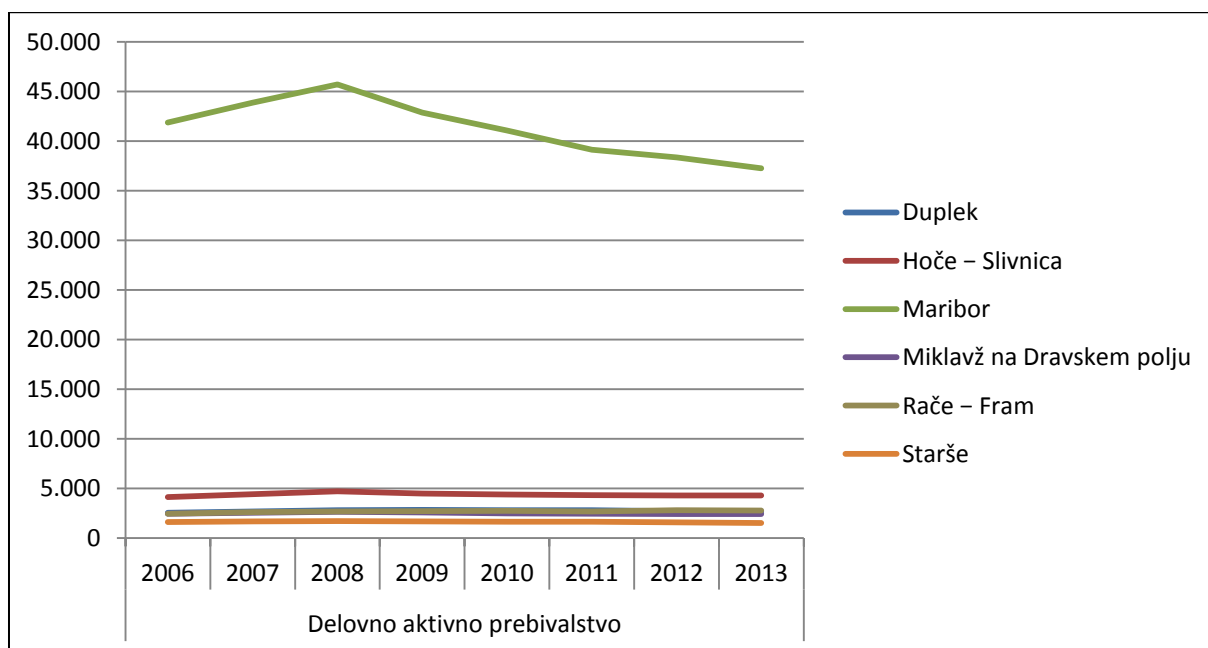
Število gospodinjstev	2011
Duplek	2.609
Hoče – Slivnica	4.469
Maribor	50.553
Miklavž na Dravskem polju	2.542
Rače – Fram	2.911
Starše	1.615
Skupaj	64.699



2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

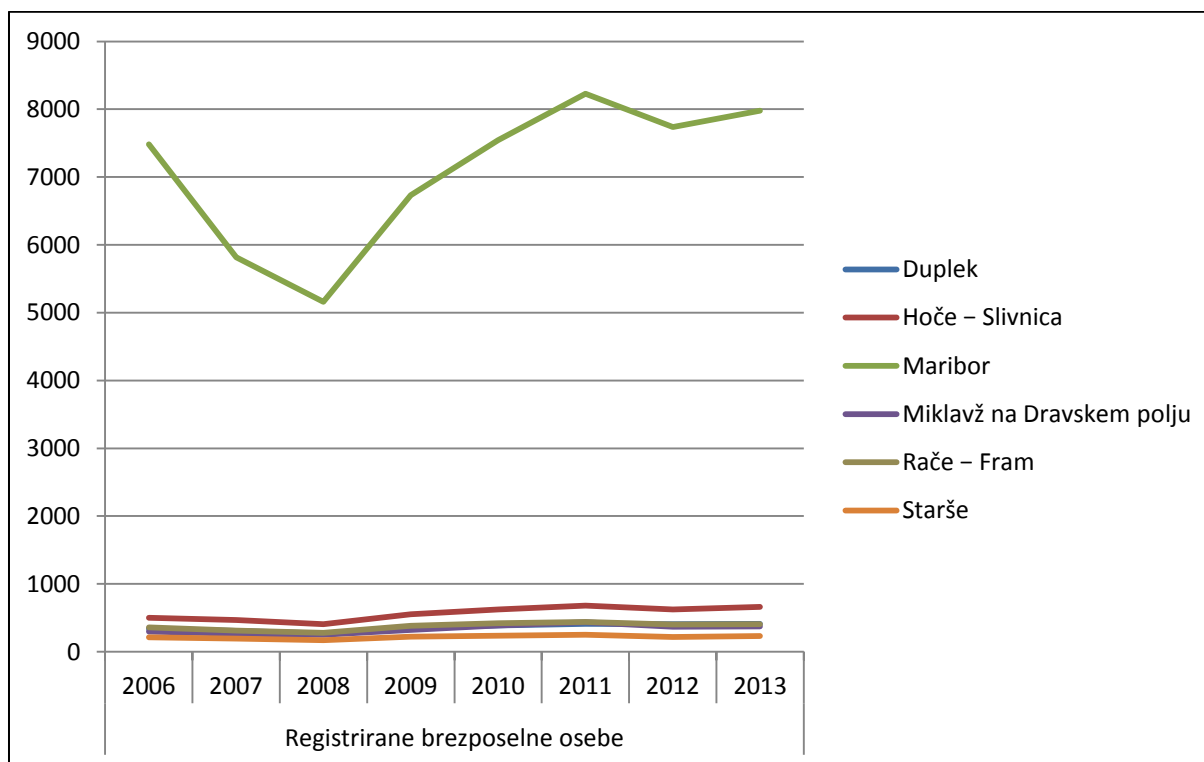
Delovno aktivno prebivalstvo

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Duplek	2.543	2.664	2.801	2.822	2.794	2.798	2.691	2.676
Hoče – Slivnica	4.120	4.412	4.716	4.490	4.367	4.302	4.300	4.295
Maribor	41.849	43.863	45.695	42.849	41.058	39.114	38.328	37.259
Miklavž na Dravskem polju	2.446	2.554	2.643	2.569	2.477	2.456	2.428	2.408
Rače – Fram	2.445	2.594	2.686	2.703	2.724	2.689	2.787	2.757
Starše	1.605	1.661	1.696	1.687	1.642	1.632	1.563	1.526
Skupaj	55.008	57.748	60.237	57.120	55.062	52.991	52.097	50.921



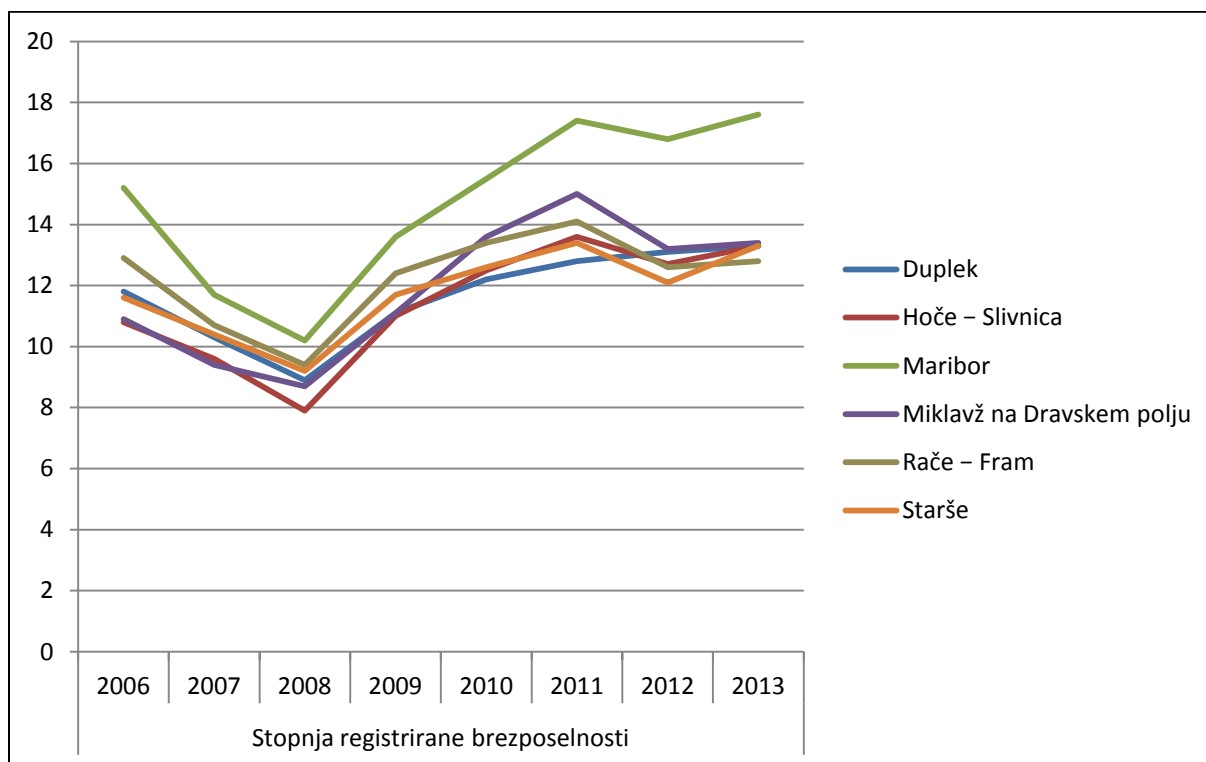
Registrirane brezposelne osebe

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Duplek	339	306	272	354	389	411	407	411
Hoče – Slivnica	500	468	406	553	625	680	623	660
Maribor	7.481	5.815	5.162	6.734	7.545	8.228	7.738	7.980
Miklavž na Dravskem polju	300	265	251	322	389	435	368	373
Rače – Fram	361	310	279	383	423	441	401	406
Starše	211	193	171	224	237	253	216	234
Skupaj	9.192	7.357	6.541	8.570	9.608	10.448	9.753	10.064



Stopnja registrirane brezposelnosti

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Duplek	11,8	10,3	8,9	11,1	12,2	12,8	13,1	13,3
Hoče – Slivnica	10,8	9,6	7,9	11,0	12,5	13,6	12,7	13,3
Maribor	15,2	11,7	10,2	13,6	15,5	17,4	16,8	17,6
Miklavž na Dravskem polju	10,9	9,4	8,7	11,1	13,6	15,0	13,2	13,4
Rače – Fram	12,9	10,7	9,4	12,4	13,4	14,1	12,6	12,8
Starše	11,6	10,4	9,2	11,7	12,6	13,4	12,1	13,3
Skupaj	12,2	10,35	9,05	11,82	13,3	14,38	13,42	13,95

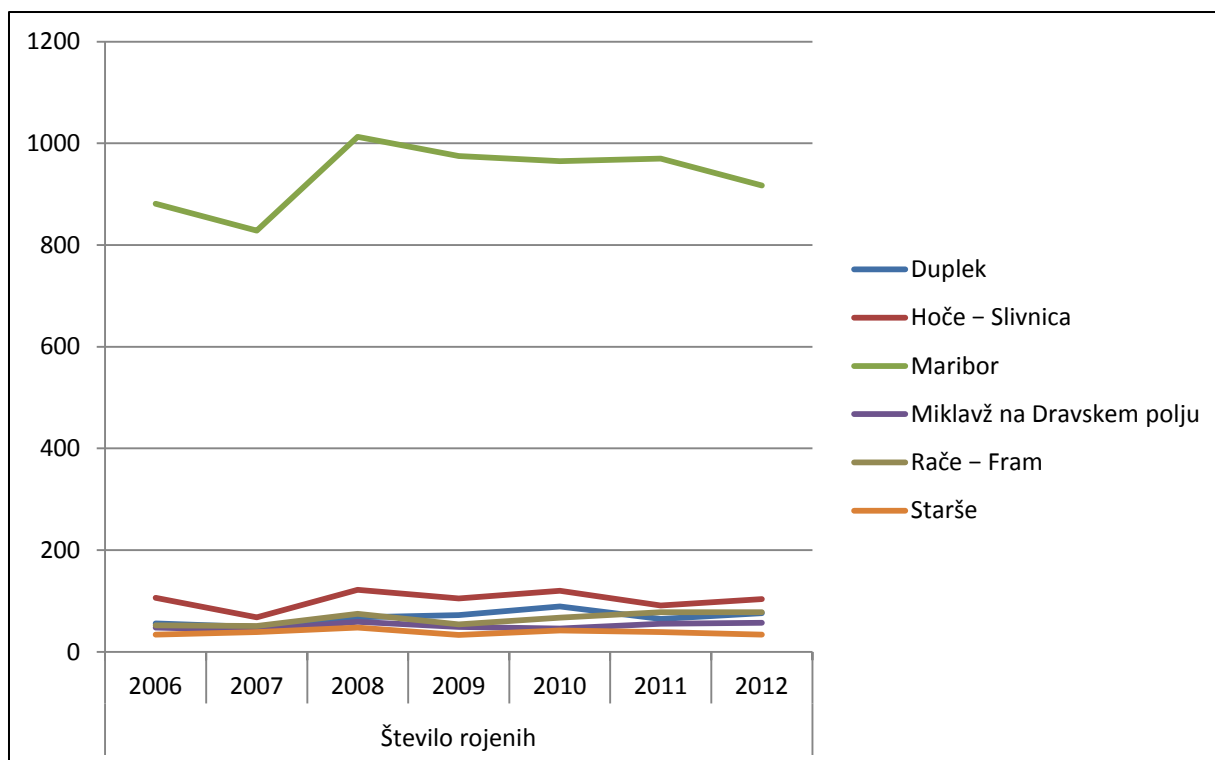


Stopnja brezposelnosti je od leta 2008 do 2011 strmo rastle, v letu 2012 je nekoliko upadla, a v letu 2013 ponovno narasla. V skladu s tem lahko še vedno pričakujemo težave naših najemnikov pri plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov, posledično temu pa višje odhodke občin za subvencioniranje najemnin.

2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

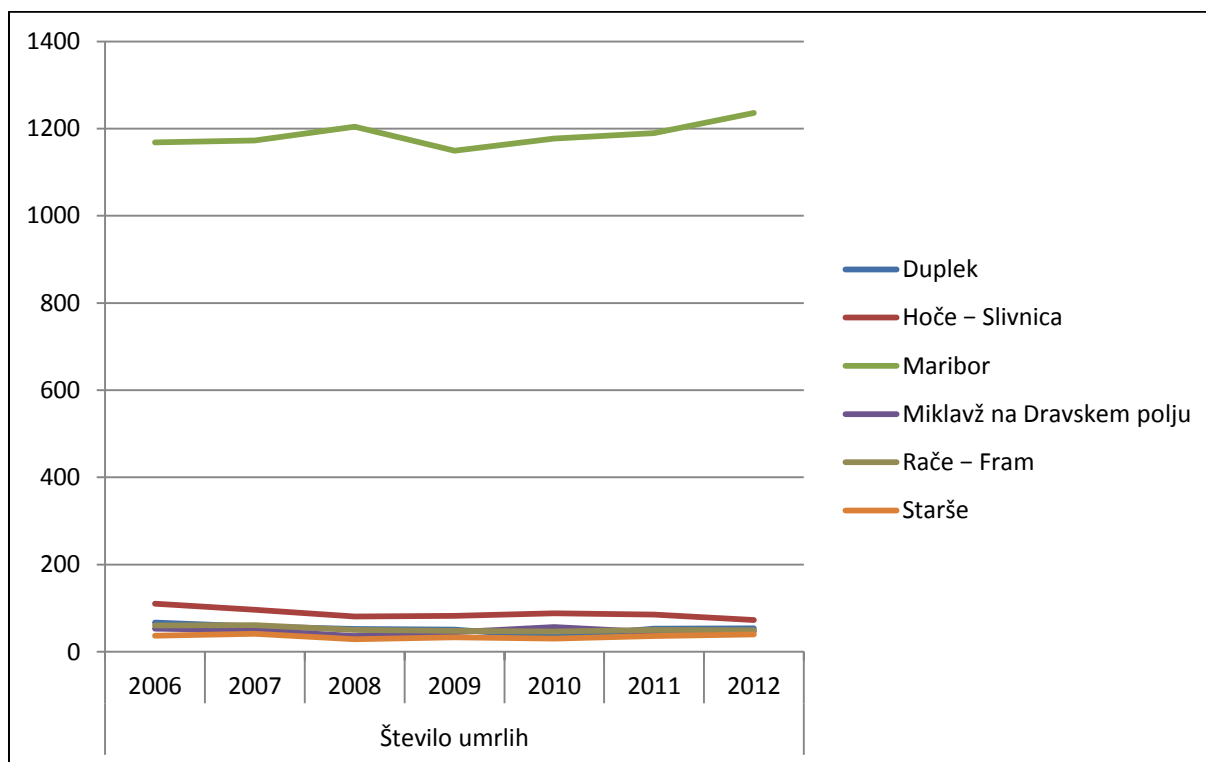
Število rojenih

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	56	49	68	72	89	65	76
Hoče – Slivnica	106	68	122	105	120	91	104
Maribor	881	828	1.013	975	965	970	917
Miklavž na Dravskem polju	48	43	59	49	46	55	57
Rače – Fram	52	51	75	54	67	78	78
Starše	34	39	48	33	42	39	34
Skupaj	1.177	1.078	1.385	1.288	1.329	1.298	1.266



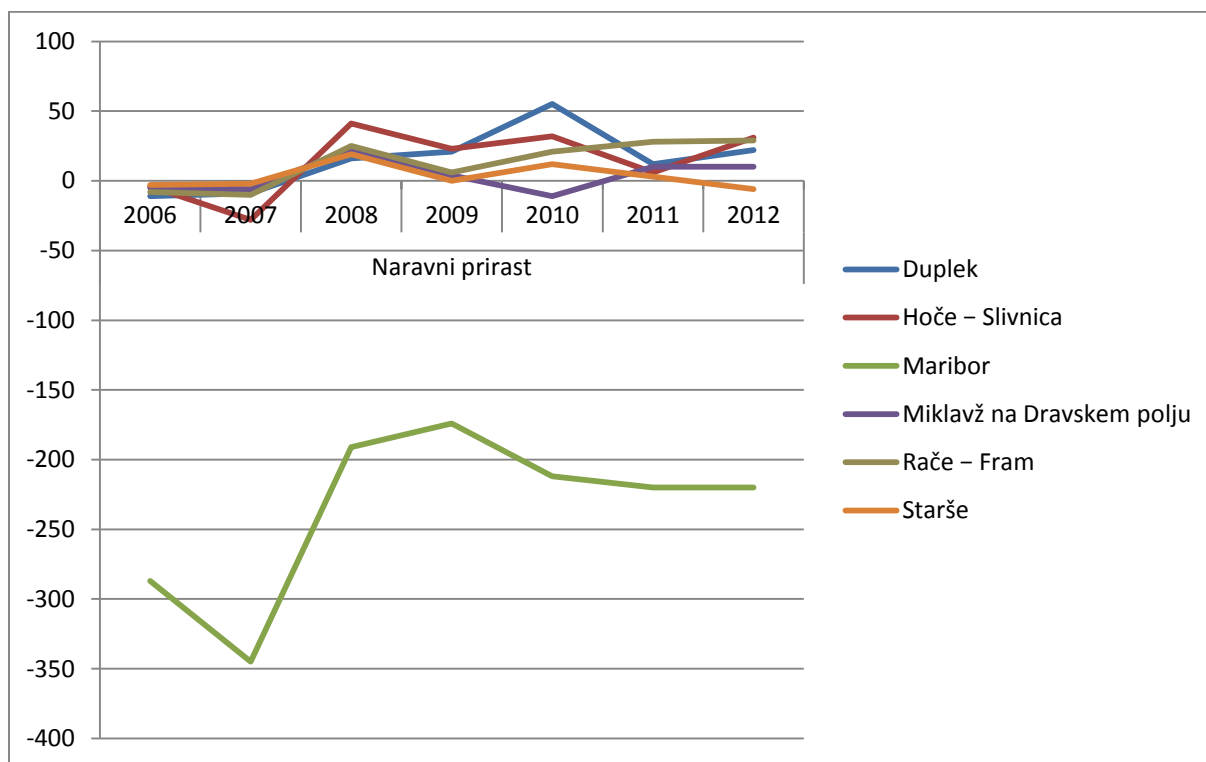
Število umrlih

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	67	58	52	51	34	53	54
Hoče – Slivnica	110	96	81	82	88	85	73
Maribor	1.168	1.173	1.204	1.149	1.177	1.190	1.236
Miklavž na Dravskem polju	53	49	36	45	57	45	47
Rače – Fram	60	61	50	48	46	50	49
Starše	37	41	29	33	30	36	40
Skupaj	1.495	1.478	1.452	1.408	1.432	1.459	1.499



Naravni prirast

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	-11	-9	16	21	55	12	22
Hoče – Slivnica	-4	-28	41	23	32	6	31
Maribor	-287	-345	-191	-174	-212	-220	-220
Miklavž na Dravskem polju	-5	-6	23	4	-11	10	10
Rače – Fram	-8	-10	25	6	21	28	29
Starše	-3	-2	19	0	12	3	-6
Skupaj	-318	-400	-67	-120	-103	-161	-233



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 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
9.	2012	586	493	478	15	52	10,6

Vir: interni podatki JMSS Maribor

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 listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine.

Službena stanovanja

	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
10.	2013 (1 razpis)	1	*0	0

*prosilcev ni izpolnjeval razpisnih pogojev.

Vir: interni podatki JMSS Maribor

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 31.12.2013 nahajalo 37 prosilcev (za primerjavo: v letu 2012 33 prosilcev), upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem, vloge 5 prosilcev pa čakajo na obravnavo.

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 31.12.2013 je bilo zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj.

Začasne bivalne enote

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. JMSS Maribor na dan 31.12.2013 razpolaga s 67 začasnimi bivalnimi enotami (64 v lasti JMSS Maribor in 3 v lasti Mestne občine Maribor) povprečne velikosti 27,72 m², od tega:

- s 35 enotami, razpršenimi na območju Mestne občine Maribor, od katerih je 9 praznih (6 enot je v postopku oddaje, 2 enoti sta v obnovi, 1 enota je predvidena za obnovo),

- z 32 enotami (67 posteljami) v večstanovanjskem objektu V borovju 7, Maribor; od skupno 67 postelj je zasedenih 44 postelj, 23 postelj je praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2014.

Vzroke za potrebe po začasnih bivalnih enotah 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, preostalečasne bivalne enote pa so zasedene z družinami, predvsem z materami samohranilkami.

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2014 skupaj 5.856.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.210.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.720.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 926.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2014 načrtujemo 3.210.000 € 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 2014 jih načrtujemo v višini 70.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2014 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 2014 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- izvedba javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bo odprt predvidoma dve leti (2014 in 2015), pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru drugačnega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- izvedba javnega razpisa za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem, upošteva številu izpraznjenih stanovanj, za katera niso predvidena sredstva za obnovo (okvirno 40 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,
- izvedba razpisa za oddajo obnovljenih tržnih 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 2014 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni 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.

V letu 2013 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili vse najemnike, z izjemo najemnice stanovanja na Industrijski ulici 20, Maribor, ki se iz stanovanja ne želi izseliti. V kolikor najemnica ne bo sprejela ponujenega primerne stanovanja, bomo zoper njo vložili tožbo na odpoved najemne pogodbe.

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 na dan 31.12.2013 nahaja 42 najemnikov (za primerjavo: konec leta 2012 se je na čakalni listi za zamenjavo nahajalo 52 najemnikov). V letu 2014 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 2014 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 vložitev na Oddelek za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani vnesli v program in generirali seznam dolžnikov. Na dan 31.12.2013 imamo v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 1.101.395 €.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2014 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 80.000 €, 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 2014 jih načrtujemo v skupni višini 1.720.000 €.

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

3.2.1.1. Prodaja nepremičnin po javni dražbi

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, 42/2012 in 24/2013) 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 letu 2014 so predvidene tri javne dražbe.

Orientacijska vrednost stanovanjskih enot, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, in znaša skupaj 5.314.698 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posamezne nepremičnine ne bo prodal na 1. javni dražbi, bo njeno vrednost na naslednji javni dražbi znižal za največ 15 %, kar bo predstavljalo izklicno ceno za 2. javno dražbo te nepremičnine. V kolikor nepremičnina ne bo prodana tudi na 2. javni dražbi, bo JMSS Maribor vrednost iz 2. javne dražbe znižal še za nadaljnjih največ 15 %, kar bo predstavljalo izklicno ceno za 3. javno dražbo.

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.

V spodnji tabeli so z zvezdico označene nepremičnine, ki bodo predmet prenosa s strani občin ustanoviteljic v obliki aneksa k pogodbi o prenosu nepremičnin. Njihova skupna orientacijska vrednost znaša 2.279.097 €. 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 1.000.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in posledično manjšega zanimanja za nepremičnine z visokimi vrednostmi ter upada kupne moči prebivalstva. V kolikor premoženje, pri katerem se je denacionalizacija zaključila in le-to ni bilo vrnjeno upravičencem, ne bo preneseno v last JMSS Maribor v letu 2014, prodaja tega premoženja ne bo možna. Zaradi navedenega razloga bo realizacija prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi sorazmerno oziroma ustrezno nižja. V tem primeru ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin v okvirni višini 600.000 €.

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2014:

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	*BARVARSKA ULICA 8	2	48,00	1890	657 – MARIBOR GRAD	1534	7	55.579	1.157,90
2.	*BARVARSKA ULICA 8	4	152,80	1890	657 – MARIBOR GRAD	1534	5	85.194	557,55
3.	**BESEDNJAKOVA ULICA 1; ni enote v GURS	33	5,06	1969	660 – STUDENCI	1564		4.749	938,54
4.	BETNAVSKA CESTA 18	21	74,00	1911	659 – TABOR	1338	21	51.618	697,54
5.	BETNAVSKA CESTA 69	4	69,20	1965	659 – TABOR	3203	4	63.598	919,05
6.	*CANKARJEVA ULICA 14	1	75,80	1896	657 – MARIBOR GRAD	993	1	57.223	754,92
7.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	12.257	957,58
8.	CESTA ZMAGE 11	2 (1)	55,00	1920	659 – TABOR	3786	3	37.511	682,02
9.	CESTA ZMAGE 97	4	40,60	1951	659 – TABOR	2847	7	35.967	885,89
10.	CIRIL–METODOVA ULICA 5	3 (1)	45,20	1890	660 – STUDENCI	4369	3	25.111	555,55
11.	DELAVSKA ULICA 14	5	30,30	1929	659 – TABOR	2550	5	29.187	963,27
12.	DELAVSKA ULICA 14	8	34,10	1929	659 – TABOR	2550	7	32.770	961,00
13.	DRAVSKA ULICA 8	4 (5)	78,20	1985	657 – MARIBOR GRAD	2247	5	49.731	635,95
14.	DVORAKOVA ULICA 10C	228	24,90	1974	659 – TABOR	351	228	22.622	908,51
15.	DVORAKOVA ULICA 10C	233	22,90	1974	659 – TABOR	351	233	22.286	973,19

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
16.	FERKOVA ULICA 8	111 (11)	36,37	1969	659 – TABOR	3452	111	31.985	879,43
17.	FERKOVA ULICA 16	519 (19)	42,30	1969	659 – TABOR	3452	519	35.344	835,56
18.	GAJ NAD MARIBOROM 1; poslovni prostor	2	108,30	1910	602 – GAJ NAD MARIBOROM	251	2	43.928	405,61
19.	*GLAVNI TRG 24	12	69,50	1931	657 – MARIBOR GRAD	2201	12	71.622	1.030,53
20.	GORIŠKA ULICA 3	3	44,30	1969	678 – SPODNJE RADVANJE	522	61	44.735	1.009,82
21.	GORIŠKA ULICA 9	23	36,30	1969	678 – SPODNJE RADVANJE	33	57	39.762	1.095,37
22.	GORIŠKA ULICA 9	34	22,30	1969	678 – SPODNJE RADVANJE	33	68	27.799	1.246,59
23.	GORIŠKA ULICA 16A	3	31,80	1959	678 – SPODNJE RADVANJE	1026	3	30.095	946,38
24.	GORIŠKA ULICA 16A	10	32,20	1959	678 – SPODNJE RADVANJE	1026	10	29.928	929,44
25.	GORIŠKA ULICA 17A	11	32,90	ni podatka v GURS	678 – SPODNJE RADVANJE	911	11	36.093	1.097,05
26.	GORIŠKA ULICA 17A	21	35,90	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	911	21	36.948	1.029,19
27.	GORIŠKA ULICA 17B	101	56,20	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	911	101	54.395	967,88
28.	GORIŠKA ULICA 17B	113	34,60	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	911	113	36.948	1.067,86
29.	GORIŠKA ULICA 18	103	34,70	1971	678 – SPODNJE RADVANJE	949	99	38.031	1.095,99
30.	GORIŠKA ULICA 19A	16	35,30	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	16	34.760	984,70
31.	GORIŠKA ULICA 19C	222	64,80	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	222	51.971	802,02
32.	*GORKEGA ULICA 59	2	58,99	1906	659 – TABOR	1516	5	34.874	591,18
33.	GOSPOSKA ULICA 24	2 (1)	35,40	1855	657 – MARIBOR GRAD	1672	2	41.845	1,18
34.	*GOSPOSKA ULICA 26	4	20,00	1912	657 – MARIBOR GRAD	2568	3	12.030	601,50
35.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	202	30,10	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	202	36.261	1.204,68
36.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	204	24,20	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	204	29.680	1.226,45

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
37.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	205	30,10	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	205	36.261	1.204,68
38.	*GREGORČIČEVA ULICA 12	4 (3)	67,40	1879	657 – MARIBOR GRAD	1236	3	61.738	915,99
39.	*GREGORČIČEVA ULICA 12	13	53,60	1879	657 – MARIBOR GRAD	1236	13	38.018	709,29
40.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	2	69,70	1929	655 – MELJE	677	2	36.087	517,75
41.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	11	63,10	1929	655 – MELJE	677	11	41.917	664,29
42.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	12	70,00	1929	655 – MELJE	677	12	44.938	641,97
43.	*KOROŠKA CESTA 5	8	66,70	1880	657 – MARIBOR GRAD	2046	7	46.227	693,06
44.	KOROŠKA CESTA 90	1	54,00	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	17	48.441	897,06
45.	KOROŠKA CESTA 90	20	41,00	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	10	39.313	958,85
46.	KOROŠKA CESTA 94; stavba z zemljiščem	1 in 2	39,50	1990	658 – KOROŠKA VRATA	1553	1	176.484	4.467,95
47.	KOROŠKA CESTA 106	3	40,00	1854	658 – KOROŠKA VRATA	2033	4	42.875	1.071,88
48.	KOZINOVA ULICA 5	1	66,10	1980	639 – POČEHOVA	420	1	69.241	1.047,52
49.	LACKOVA CESTA 166	4	50,00	1892	676 – PEKRE	89	4	44.205	884,10
50.	*LEKARNIŠKA ULICA 1	1	272,60	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	8	207.631	761,67
51.	*LEKARNIŠKA ULICA 1	4	234,80	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	7	192.596	820,26
52.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	2	33,60	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	2	41.845	1.245,39
53.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	4 (7)	34,60	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	5	192.596	5.566,36
54.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	5	35,80	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	3	43.812	1.223,80
55.	*LEKARNIŠKA ULICA 3	6	25,50	1800	657 – MARIBOR GRAD	1921	1	32.992	1.293,80
56.	LIMBUŠKA CESTA 12	4	28,00	1869	660 – STUDENCI	22	11	19.479	695,68
57.	LIMBUŠKA CESTA 12	10	29,40	1869	660 – STUDENCI	22	9	17.403	591,94

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
58.	*LIMBUŠKA CESTA 20	2	24,00	1890	660 – STUDENCI	40	2	15.029	626,21
59.	*LIMBUŠKA CESTA 20	4	24,60	1890	660 – STUDENCI	40	4	15.299	621,91
60.	*LIMBUŠKA CESTA 20	6	49,80	1890	660 – STUDENCI	40	6	22.917	460,18
61.	MASARYKOVA ULICA 26	2	66,60	1906	659 – TABOR	848	13	41.642	625,26
62.	MELJSKA CESTA 57	7	34,00	1980	655 – MELJE	430	7	33.829	994,97
63.	MELJSKA CESTA 57	9	35,20	1980	655 – MELJE	430	9	34.586	982,56
64.	NASIPNA ULICA 61	2	42,50	1975	681 – POBREŽJE	2492	2	43.097	1.014,05
65.	NASIPNA ULICA 61	6	25,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	6	34.138	1.333,52
66.	OBREŽNA ULICA 23	6 (4)	37,30	1930	660 – STUDENCI	412	6	34.861	934,61
67.	PAJKOVA ULICA 24	27	26,50	1968	678 – SPODNJE RADVANJE	212	27	25.113	947,66
68.	*PARTIZANSKA CESTA 18	1	27,00	1890	657 – MARIBOR GRAD	1464	1	36.566	1.354,30
69.	*PARTIZANSKA CESTA 19	1 (7)	16,00	1892	657 – MARIBOR GRAD	1342	1	19.249	1.203,06
70.	*PARTIZANSKA CESTA 19	2 (1)	38,00	1892	657 – MARIBOR GRAD	1342	2	39.342	1.035,32
71.	*PARTIZANSKA CESTA 19	3 (6)	73,10	1892	657 – MARIBOR GRAD	1342	5	75.015	1.026,20
72.	*PARTIZANSKA CESTA 19	5 (8)	32,00	1892	657 – MARIBOR GRAD	1342	3	34.103	1.065,72
73.	*PARTIZANSKA CESTA 19	7 (9)	61,00	1892	657 – MARIBOR GRAD	1342	9	55.972	917,57
74.	*PARTIZANSKA CESTA 31	1 (3)	62,60	1870	657 – MARIBOR GRAD	1278	1	60.388	964,66
75.	PREGLEVA ULICA 16	7	22,90	1938	659 – TABOR	3236	30	15.495	676,64
76.	PREGLEVA ULICA 16	11	18,50	1938	659 – TABOR	3236	26	13.105	708,38
77.	*PTUJSKA CESTA 1	1	26,10	1920	659 – TABOR	3231	1	4.886	187,20
78.	*PTUJSKA CESTA 1	2	54,60	1920	659 – TABOR	3231	2	39.559	724,52

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
79.	RAPOČEVA ULICA 4	5	58,90	1938	659 – TABOR	3229	5	50.913	864,40
80.	*RUŠKA CESTA 3	3	18,00	1850	659 – TABOR	4593	3	11.893	660,72
81.	*RUŠKA CESTA 3	8	49,00	1850	659 – TABOR	4593	8	40.610	828,78
82.	*RUŠKA CESTA 3	10	24,00	1850	659 – TABOR	4593	10	23.384	974,33
83.	**RUŠKA CESTA 67	2	23,20	1873	660 – STUDENCI	228	1	12.734	548,88
84.	**RUŠKA CESTA 67	3	28,60	1873	660 – STUDENCI	228	2	16.336	571,19
85.	**RUŠKA CESTA 67	5	20,90	1873	660 – STUDENCI	228	4	11.221	536,89
86.	**RUŠKA CESTA 67	6	20,90	1873	660 – STUDENCI	228	5	11.502	550,33
87.	**RUŠKA CESTA 67	7	19,40	1873	660 – STUDENCI	228	6	10.163	523,87
88.	**RUŠKA CESTA 67	8	24,60	1873	660 – STUDENCI	228	7	12.660	514,63
89.	RUŠKA CESTA 71	13 (2)	124,80	1835	660 – STUDENCI	221	13	66.621	533,82
90.	RUŠKA CESTA 73	1	28,50	1890	660 – STUDENCI	218	7	22.346	784,07
91.	RUŠKA CESTA 73	4	30,00	1890	660 – STUDENCI	218	9	20.994	699,80
92.	*SLOVENSKA ULICA 24	5 (4)	74,50	1893	657 – MARIBOR GRAD	1433	5	43.097	578,48
93.	SMETANOVA ULICA 40	2	44,50	1920	658 – KOROŠKA VRATA	744	2	37.911	851,93
94.	STROSSMAYERJEVA ULICA 28	14 (12)	43,20	1930	657 – MARIBOR GRAD	1243	15	53.991	1.249,79
95.	***ŠENTILJSKA CESTA 19	CELOTNI OBJEKT		1905	638 – KRČEVINA	328	parc. št. 402/42	152.213	
96.	*TITOVA CESTA 44	1	32,70	1888	659 – TABOR	2351	3	25.826	789,79
97.	*TOMŠIČEVA ULICA 7	1	41,50	1934	657 – MARIBOR GRAD	282	1	39.107	942,34
98.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	5	46,00	1890	659 – TABOR	1432	5	36.040	783,48
99.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	6	70,00	1890	659 – TABOR	1432	6	45.183	645,47

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
100.	TRUBARJEVA ULICA 4	9	17,00	1900	657 – MARIBOR GRAD	1159	9	18.390	1.081,76
101.	*TRUBARJEVA ULICA 4	13 (0)	9,00	1903	657 – MARIBOR GRAD	1159	12	9.728	1.080,89
102.	*TYRŠEVA ULICA 6	1	85,00	1891	657 – MARIBOR GRAD	1302	1	63.084	742,16
103.	*TYRŠEVA ULICA 6	5	84,70	1891	657 – MARIBOR GRAD	1302	5	63.084	744,79
104.	*ULICA CARJA LAZARJA 5	1 (2)	50,00	1870	660 – STUDENCI	2621	5	28.352	567,04
105.	*ULICA CARJA LAZARJA 5	2 (1)	56,00	1870	660 – STUDENCI	2621	1	35.819	639,63
106.	*ULICA CARJA LAZARJA 5	4 (5)	23,00	1870	660 – STUDENCI	2621	3	18.068	785,57
107.	*ULICA CARJA LAZARJA 5	5	20,90	1870	660 – STUDENCI	2621	4	13.043	624,07
108.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	50,40	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	1	47.237	937,24
109.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	54,90	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	2	43.798	797,78
110.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	70,40	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	3	61.962	880,14
111.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	34,80	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	5	35.562	1.021,90
112.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	63,80	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	11	45.506	713,26
113.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	52,60	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	14	41.545	789,83
114.	*ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	55,50	1900	657 – MARIBOR GRAD	2148	16	50.697	913,46
115.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34	5	52,40	1930	660 – STUDENCI	1635	2	40.814	778,89
116.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1	66,20	1915	678 – SPODNJE RADVANJE	2108	1	99.116	1.497,22
117.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	32	63,20	1977	681 – POBREŽJE	1611	204	56.087	887,45
118.	VALVASORJEVA ULICA 26	1	32,10	1907	659 – TABOR	301	1	19.166	597,07
119.	VALVASORJEVA ULICA 26	8	49,70	1907	659 – TABOR	301	8	26.962	542,49
120.	VALVASORJEVA ULICA 46	8	34,10	1890	659 – TABOR	29	8	23.407	686,42

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
121.	VALVASORJEVA ULICA 70	1	26,30	1900	660 – STUDENCI	293	7	21.249	807,95
122.	VALVASORJEVA ULICA 70	7	47,00	1900	660 – STUDENCI	293	10	34.773	739,85
123.	VALVASORJEVA ULICA 70	8	42,00	1900	660 – STUDENCI	293	6	30.806	733,48
124.	VALVASORJEVA ULICA 74	5	32,00	1889	660 – STUDENCI	297	4	26.372	824,13
125.	VALVASORJEVA ULICA 74	8	41,00	1889	660 – STUDENCI	297	7	25.788	628,98
126.	VALVASORJEVA ULICA 80	5	25,80	1875	660 – STUDENCI	307	5	15.030	582,56
127.	VALVASORJEVA ULICA 80	8	34,70	1875	660 – STUDENCI	307	8	20.836	600,46
128.	VALVASORJEVA ULICA 80	9	26,60	1875	660 – STUDENCI	307	9	18.614	699,77
129.	ZAGATA 3	4	29,00	1908	659 – TABOR	2721	4	24.134	832,21
								5.314.698	

* Predpogoj za prodajo je predhoden prenos lastništva iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor po že končanem denacionalizacijskem postopku. Označena so stanovanja po odloku, podrobneje obrazloženem v točki 4.3.8 tega poslovno finančnega načrta, kakor tudi stanovanja, za katera je bila denacionalizacija zaključena po pripravi odloka v letu 2011 in bodo uvrščena v naslednjo spremembo odloka.

** Vrednost določena na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 2.12.2011, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Samo Kovačič, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

*** Neto tlorisna površina stavbe 256,90 m²; površina zemljišča pod stavbo 172 m²; velikost zemljišča 497 m².

Stanovanjska enota pod zaporedno številko 3 zajema le eno sobo.

3.2.1.2. Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi

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 pogoji, ki jih določa 23. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V zvezi z

neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

V letu 2014 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor in sicer:

Menjava nepremičnin na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisna površina poslovno – stanovanjske stavbe znaša 829,04 m² in zajema 13 stanovanj v lasti JMSS Maribor in ¼ poslovnega prostora v lasti JMSS Maribor, kar pomeni 96,50 % površine celotne stavbe v lasti JMSS Maribor, ID znak stavbe 2517, leto gradnje 1865, ki leži na parc. št. 1590, v velikosti 570 m², k.o. Maribor grad), s poslovnimi prostori na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti Mestne občine Maribor (poslovni prostori v 2. nadstropju, neto tlorisna površina 272,20 m², ID oznaka stavbe 1587, k.o. Maribor – grad, leto gradnje 1935).

V skladu s cenitvijo pooblaščenega cenilca z dne 29.10.2013 je ocenjena vrednost celotne nepremičnine na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, 265.375 €.

Na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca z dne 24.10.2013 znaša ocenjena vrednost nepremičnin na naslovu Grajski trg 1, Maribor, 270.100 €.

V kolikor predmetna menjava ne bo realizirana, načrtujemo prodajo nepremičnin na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, na javni dražbi.

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost Mestne občine Maribor je izrazil interes po dveh stanovanjih, ki sta v lasti JMSS Maribor, hkrati pa se nahajata v vzgojno izobraževalnih stavbah (eno stanovanje v osnovni šoli, drugo stanovanje v vrtcu). Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor: stanovanje št. 1 na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš (neto tlorisne površine 49,30 m², v stavbi št. 1130, k.o. Limbuš, ID znak dela stavbe 661-1130-1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča, ocenjena vrednost stanovanja znaša 20.304 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), in stanovanje št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisne površine 62,60 m², v stavbi 340, k.o. Koroška vrata, ID znak dela stavbe 658-340-1, leto gradnje 1927, ki leži v vrtcu Ivana Glinška, ocenjena vrednost stanovanja znaša 44.026 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor: stanovanje št. 9, ki spada pod skupni del stavbe št. 2486, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor (neto tlorisne površine 28,55 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 37.000 € – tako bi JMSS Maribor postal 100 % lastnik objekta), in poslovni prostor, ki spada pod skupni del stavbe št. 2429, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor (neto tlorisne površine 16,93 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 22.000 € – JMSS Maribor bi postal 100 % lastnik objekta).

Vrednosti posameznih enot po GURS niso določene. Pred menjavo bo ocenitev nepremičnin opravil pooblaščen cenilec vrednosti nepremičnin.

V letu 2014 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe in sicer:

- solastniškega deleža v višini 66 % na zasedenem stanovanju št. 4 na naslovu Ulica Staneta Severja 7, Maribor, v izmeri 62,55 m², ID znak 678–1366–4, k.o. Spodnje Radvanje, z orientacijsko vrednostjo celotnega stanovanja v višini 58.621 € oz. solastniškega deleža JMSS Maribor v višini 38.690 €,
- solastniškega deleža v višini 50 % na stanovanju št. 3 na naslovu Slomškov trg 4, Maribor (v GURS uradni naslov Gosposka ulica 13, Maribor), v izmeri 41,60 m², ID znak 675–1727–7, k.o. Maribor–grad, z orientacijsko vrednostjo celotnega stanovanja v višini 44.031 € oz. solastniškega deleža JMSS Maribor v višini 22.016 €; predpogoj za prodajo 50 % deleža na stanovanju št. 3 na naslovu Slomškov trg 4, Maribor, je predhoden prenos lastništva iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor po že končanem denacionalizacijskem postopku.

Poleg te prodaje načrtujemo tudi prodajo solastniških deležev na skupnih prostorih oziroma delih, ki so enaki ali manjši od 50 %, v skladu s prejetimi vlogami med letom.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi v višini 370.000 €.

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 kot posplošena tržna vrednost, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije, znaša 574.306 €. Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2011, 2012 in 2013 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2014 ustvarili prihodek v okvirni višini 300.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izključno ceno na javnem zbiranju ponudb.

Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen upošteva 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 ceditve 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 ceditve 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 2014:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)	Ekonomska utemeljenost
1.	BOLGARSKA ULICA 6	4	38,80	1870	680 – TEZNO	180	4	25.176	648,87	stanje nepremičnine
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	54,50	1907	681 – POBREŽJE	331	3	30.578	561,06	stanje nepremičnine
3.	GORIŠKA ULICA 22	33	63,80	1971	678 – SPODNJE RADVANJE	1058	57	62.482	979,34	stanje nepremičnine
4.	MASARYKOVA ULICA 26	6	53,50	1906	659 – TABOR	848	17	35.322	660,22	stanje nepremičnine
5.	*PARTIZANSKA CESTA 33	4	84,50	1870	657 – MARIBOR GRAD	1278	4	78.932	934,11	stanje nepremičnine
6.	POTRČEVA ULICA 8	18	54,40	1965	659 – TABOR	3205	18	43.817	805,46	stanje nepremičnine
7.	ULICA BRATOV GREIFOV 4	15	40,90	1973	681 – POBREŽJE	984	36	37.731	922,52	stanje nepremičnine
8.	ULICA STANETA SEVERJA 7	4	62,60	1980	678 – SPODNJE RADVANJE	1366	4	58.621	936,44	66 % lastništva na stanovanju
9.	TYRŠEVA ULICA 24	8	193,50	1895	657 – MARIBOR GRAD	794	8	152.248	786,81	nizek % lastništva na vhod
10.	WILSONOVA ULICA 23	3	64,00	1910	655 – MELJE	213	3	49.399	771,86	stanje nepremičnine
Skupaj								574.306		

Opomba: vrednosti stanovanja po GURS lahko odstopajo od dejanske tržne vrednosti, ki jih pred prodajo, po predhodno opravljenem ogledu, oceni pooblaščen cenilec nepremičnin in predstavljajo izhodiščne cene po javni ponudbi. Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih

stanovanj v lasti JMSS Maribor je obravnavala vloge najemnikov pod zaporednimi številkami od 1. do 8. in 10. ter le-tem ugodila z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti. Pod zap. št. 9. predmetna komisija še ni obravnavala vloge najemnika, saj je le-ta prispela v času priprave tega Poslovnega finančnega načrta za leto 2014. Nepremičnina pod zap. št. 9 se bo dejansko uvrstila v prodajo po sistemu javne ponudbe zgolj pod pogojem, da bo pozitivno stališče do prodaje predhodno podala Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj v lasti JMSS Maribor.

3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč

Seznam zemljišč predvidenih za prodajo v letu 2014:

Zap. št.	Naslov	Parcelna številka	Katastrska občina in šifra katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina m ²	Orientacijska vrednost GURS (€)	Metoda razpolaganja	Ekonomska utemeljenost
1.	*JEDLIČKOVA ULICA 4 (delež do 1/3 od celote)	1771	659 – TABOR	2216	301	129.465 (za 1/3 = 43.155)	Neposredna prodaja	nizek % lastništva
2.	*CESTA XIV. DIVIZIJE 026A (delež do 1/2 od celote)	1204/2	681 – POBREŽJE	1141	610	83.162 (za 1/2 = 41.581)	Javna dražba	stanje nepremičnine
Skupaj						84.736		

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

Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni 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 50.000 €.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2014 načrtujemo 926.000 € transference prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Rače – Fram in Občine Miklavž na Dravskem polju predvideno 660.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

S strani MOM načrtujemo v letu 2014 povrnitev sredstev v višini 266.000 €. 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 2014 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.326.000 €, od tega 3.282.000 € iz naslova tekočih odhodkov, 25.000 € iz naslova tekočih transferov ter 2.019.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2014 načrtujemo 3.282.000 € 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. Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor smo za leto 2013 načrtovali sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 689.000 €. Za leto 2014 jih načrtujemo v isti višini. V tem znesku so vključena tudi sredstva v višini 15.000 € iz naslova napredovanj javnih uslužbencev, ki ne glede na prvi odstavek 163. člena Zakona za uravnoteženje javnih financ, 16. in 17. člen Zakona o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 108/09 – uradno prečiščeno besedilo, 13/10, 59/10, 85/10, 107/10, 35/11 – ORZSPJS49a in 40/12 – ZUJF) in na njegovi podlagi sprejetih predpisov ter določbe drugih predpisov in splošnih aktov pridobijo pravico do plače v skladu z višjim plačnim razredom s 1. aprilom 2014. Gre za javne uslužbenke in funkcionarje, ki so v letu 2012 napredovali v višji plačni razred in niso pridobili pravico do plače v skladu z višjim plačnim razredom.

4.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2014 načrtujemo 2.243.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard ter zunanja in notranja revizija poslovanja).

4.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 2.050.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 190.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 760.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 50.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 10.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 900.000 € (vključena subsidiarna odgovornost in davek na nepremičnine),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 10.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 130.000 €.

4.1.1.1.1 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 2014 načrtujemo sredstva v višini 190.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj.

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 takratne vrednosti v višini 316.800 € znižala na 258.912 €. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest 10.788 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena dne 12.2.2013 in upošteva se 2 letno pogodbeno obdobje velja do dne 11.2.2015. Glede na navedeno bo JMSS Maribor konec leta 2014 pristopil k izvedbi javnega naročila velike vrednosti za izbiro upravnika.

4.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2014 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter stanovanjskih hiš sredstva v višini 760.000 €.

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

4.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2014 za zavarovanje stanovanj načrtujemo 50.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

4.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V mesecu novembru 2012 smo sklenili aneks k obstoječi pogodbi, s katerim smo se dogovorili za znižanje cene.

Do takrat je bila cena sestavljena iz fiksnega dela v višini 1.894,15 € brez DDV in variabilnega dela v višini 604,79 € brez DDV, kar predstavlja 307 pogodb po ceni 1,97 € brez DDV na pogodbo.

Z aneksom smo obstoječi mesečni račun v višini 2.498,94 € brez DDV znižali na znesek 1.105,20 € brez DDV oziroma na enotno ceno 3,60 € brez DDV na pogodbo. V letu 2014 za ta namen načrtujemo 10.000 €.

4.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2014 načrtujemo za ostale stroške stanovanj porabo sredstev v višini 900.000 €, od tega sredstva v višini 350.000 € 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).

Stroški v višini 400.000 € so namenjeni za plačila obratovalnih stroškov, saj je z dne 25. 6. 2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1, 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 2014 še bolj rigorozno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb.

Preostali stroški v višini 150.000 € se nanašajo na plačilo davka na nepremičnine. Davčna osnova bo posplošena tržna vrednost, zapisana v registru nepremičnin. Za stanovanjske stavbe bo osnova v prvih dveh letih nižja, in sicer bo za leto 2014 znašala 80 %, za leto 2015 pa 90 % posplošene tržne vrednosti. Davčna stopnja za stanovanjske nepremičnine, v katerih zavezanec biva ali jih daje v odplačni najem bo 0,15 %, za nerezidenčne pa 0,50 %. Zemljišča za gradnjo stavb in druga zemljišča bodo obdavčena z 0,50 %.

4.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije načrtujemo v letu 2014 sredstva v višini 10.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3.

4.1.1.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2014 sredstva v višini 130.000 €, 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.

4.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2014 načrtujemo za blago in storitve sklada sredstva v višini 160.000 €. Znesek v višini 155.000 € 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. Preostali znesek v višini 5.000 € pa je namenjen za stroške varnosti in zdravja pri delu.

4.1.1.2.1 Varnost in zdravje pri delu

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

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

Sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše, 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 2014 bomo 9 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. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) 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. V sled navedenega bomo v letu 2014 v poslovnih prostorih JMSS Maribor zamenjali dotrajana svetila. Vsem zaposlenim omogočamo, da aktivno sodelujejo tudi s svojimi predlogi glede izboljšanja delovnih pogojev pri svojem delu.

Skupaj v letu 2014 na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

4.1.1.2.2 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

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

- praktična uporaba programa JMSS Maribor za vodenje evidenc o nepremičninah, najemnikih ter dolžnikih (interni program JMSS Maribor),
- praktična uporaba internetnega vmesnika za potrjevanje prejetih računov ter pregled prejetih in poslanih dokumentov (interni program JMSS Maribor),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa Piramida.

4.1.1.2.3 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2014 bomo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno 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.

4.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške notranje in zunanje revizije poslovanja ter stroške vodenja transakcijskega računa načrtujemo porabo sredstev v višini 33.000 €. Do leta 2013 je JMSS Maribor plačeval banki še stroške vodenja komisijskih poslov (kreditiranje občanov), ki so že poplačani in tega stroška ni več.

4.1.1.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V skladu z zahtevami standarda bomo v začetku leta 2014 izvedli vodstveni pregled in notranjo presojo standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008. Zunanjo presojo – recertifikacijo standarda kakovosti v JMSS Maribor je v mesecu decembru 2013 izvedel presojevalec Bureau Veritas, zato se kontrolna presoja načrtuje za konec leta 2014.

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 2014 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.

4.1.2 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 2014 sredstva v višini 25.000 €.

4.3 Investicijski odhodki

V letu 2014 načrtujemo investicijske odhodke v višini 2.019.000 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 382.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 650.000 €,
- investicijsko opremo – informatiko v višini 15.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 6.000 €,
- investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 120.000 €,
- prenovo in izboljšavo neprofitnih stanovanj in objektov v višini 510.000 €,
- izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 336.000 €.

4.3.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2014 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 382.000 €. Načrtujemo celovito obnovo 15 stanovanjskih enot, delno obnovo v 20 stanovanjih ter izdelavo energetskih izkaznic za stanovanja, ki jih bomo prodali ali oddali v najem. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru uspešne prodaje nepremičnin. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo.

Borštnikova ulica 49, stanovanje št. 13, površina 53 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela ter dodatno toplotno izolacijo zunanjih sten. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 26.000 €.

**Borštnikova ulica 104, stanovanje št. 310, površina 63 m²**

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, stavbno pohištvo, urediti kopalnico, zamenjati grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 20.000 €.

**Borštnikova ulica 112, stanovanje št. 14, površina 53 m²**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 23.000 €.



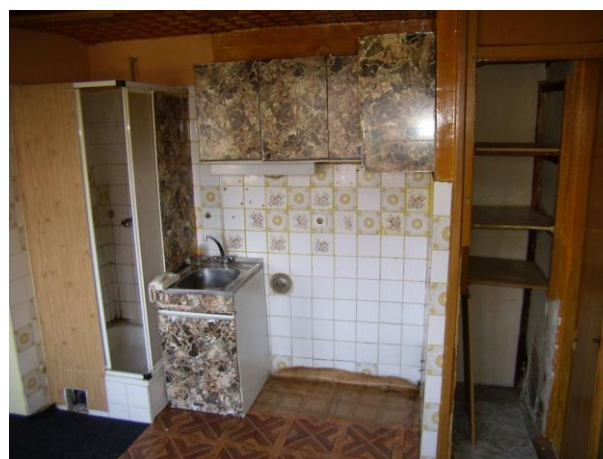
Goriška ulica 6, stanovanje št. 21, površina 66 m²

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



Ob gozdu 2, stanovanje št. 2, 8 in 14, površin 36, 31 in 36 m²

V stanovanjih je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne inštalacije, stavbno pohištvo, urediti kopalnice in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako je potrebno urediti ogrevanje z električnimi radiatorji. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove za vsa tri stanovanja 44.000 €.



Pajkova ulica 29, stanovanje št. 26, površina 36 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in urediti sanitarije, zamenjati električne inštalacije ter izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 15.500 €.



Ptujska cesta 55, stanovanje št. 4, površina 64 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in električne inštalacije, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Prav tako je potrebno urediti ogrevanje z električnimi radiatorji. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 16.500 €.

**Raičeva ulica 13, stanovanje št. 12, površina 42 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in urediti sanitarije, zamenjati električne inštalacije in stavbno pohištvo ter izvesti slikopleskarska dela. Prav tako je potrebno urediti ogrevanje z električnimi radiatorji. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 13.100 €.

**Smetanova ulica 34, stanovanje št. 9, površina 92 m²**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti vse finalne pode, urediti kopalnico in električno inštalacijo, zamenjati stavbno pohištvo in urediti plinsko etažno ogrevanje. Izvesti je potrebno slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 26.000 €.



Štrekljeva ulica 38, stanovanje št. 204, površina 57 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati vse finalne pode, urediti kopalnico in električno inštalacijo ter zamenjati stavbno pohištvo. Prav tako je potrebno urediti ogrevanje z električnimi radiatorji in izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 21.500 €.



Energetske izkaznice

Energetske izkaznice je na podlagi Direktive EU o energetske učinkovitosti stavb predpisal energetski zakon že konec leta 2006, ki je tudi določil skrajne datume za uvedbo izkaznic posamezni skupini stavb. V večini primerov teh rokov ni bilo mogoče spoštovati, saj nismo imeli ustreznih podzakonskih aktov. V letu 2012 so se začela prva usposabljanja neodvisnih strokovnjakov izdelovalcev energetskih izkaznic. Za izdelavo energetskih izkaznic načrtujemo v letu 2014 sredstva v višini 15.000 €.

4.3.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2014 sredstva v višini 650.000 €.

4.3.3 Investicijska oprema – informatika

V letu 2014 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. Skrbeli bomo za kontinuirano izobraževanje zaposlenih na področju uporabe programskih paketov, ki jih na JMSS Maribor uporabljamo.

Načrtujemo zamenjavo osmih osebnih računalnikov ter nadgradnjo ostale računalniške opreme v skupni vrednosti 15.000 €.

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 6.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3.

4.3.5 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu smo v točki 4.1.1.1.7. »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 120.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno na postavki »Transferni prihodki« v točki 3.3.

4.3.6 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

Za prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor bomo v letu 2014 namenili sredstva v višini 510.000 €.

Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo v preteklosti sanirali streho in lokalne toplotne mostove na lameli II. Za leto 2014 načrtujemo zamenjavo vhodnih vrat na celotnem objektu za vsa stanovanja.

Obstoječa vhodna vrata so izdelana iz kovinske konstrukcije (podboj in krilo). Zaklepajo se s t.i. trezorskim ključem. Prav ta mehanizem zaklepanja povzroča nenehne težave (vrata se

ne dajo zakleniti ali odkleniti). Za popravilo je potrebno vratno krilo sneti in ga odpeljati v delavnico. Popravilo ključavnice zahteva veliko časa in predstavlja velik strošek (cca. 600 €). Prav tako je vratno krilo zelo slabo toplotno izolirano. V zimskem času kondenzira vlaga na notranji strani krila in na



podboju, posledično pa se s tem pojavlja plesen in notranja obloga vrat razpada. Predvidena vrednost del za zamenjavo 61 vrat bo znašala okvirno 90.000 €.

Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2014 planiramo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 90 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 170.000 €.

Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2013 smo izvedli montažo baterijskih javljalnikov ogljikovega monoksida v stanovanjih, kjer je ogrevanje urejeno s plinskimi etažnimi pečmi. Ob montaži baterijskih javljalnikov smo evidentirali tip in leto izdelave plinske peči. Na osnovi teh podatkov bomo v letu 2014 naročili zamenjavo le-teh in sicer v okvirno 20 stanovanjih. Za zamenjavo plinskih peči in za sanacijo dimnikov so predvidena sredstva v višini 100.000 €.

Domnova ulica 18, 20

Objekt na Domnovi ulici 18, 20 je bil zgrajen leta 2000 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. V objektu se nahaja skupno 24 stanovanj. V začetku leta 2012 je Zdravstveni inšpektorat prejel prijavo koncesionarja dimnikarskih storitev zoper uporabnike dimnikarskih storitev (naših najemnikov). V prijavi je koncesionar ugotovil, da so v kopalnicah stanovanj na Domnovi ulici 18 in 20 v Mariboru,



nameščena plinska trošila odvisna od zraka v prostoru prav tako pa so tudi v stanovanjih nameščene nape, ki lahko motijo delovanje peči in obstaja velika nevarnost zadušitve z dimnimi plini. Upravnik objekta je nemudoma obvestil vse najemnike o pravilni uporabi plinskih trošil in sočasni uporabi kuhinjske nape. Prav tako so bili nameščeni javljalniki ogljikovega monoksida. V času projektiranja, izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja je bila takšna tehnična rešitev v skladu s pravili stroke in z veljavnimi predpisi ter standardi, danes pa je takšna rešitev neustrezna.

Vrednost del za zamenjavo plinskih trošil in izvedbo koaksialnih dimnikov v stanovanjih znaša po projektantski oceni 150.000 €.

4.3.7 Nakup nepremičnin

Skladno s točko 3.2.1.2. Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi v letu 2014 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor in sicer:

- Menjava nepremičnin na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisna površina poslovno – stanovanjske stavbe znaša 829,04 m² in zajema 13 stanovanj v lasti JMSS Maribor in ¼ poslovnega prostora v lasti JMSS Maribor, kar pomeni 96,50 % površine celotne stavbe v lasti JMSS Maribor, ID znak stavbe 2517, leto gradnje 1865, ki leži na parc. št. 1590, v velikosti 570 m², k.o. Maribor grad), s poslovnimi prostori na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti Mestne občine Maribor (poslovni prostori v 2. nadstropju, neto tlorisna površina 272,20 m², ID oznaka stavbe 1587, k.o. Maribor – grad, leto gradnje 1935).

V skladu s cenitvijo pooblaščenega cenilca z dne 29.10.2013 je ocenjena vrednost celotne nepremičnine na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, 265.375 €.

Na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca z dne 24.10.2013 znaša ocenjena vrednost nepremičnin na naslovu Grajski trg 1, Maribor, 270.100 €.

V kolikor predmetna menjava ne bo realizirana, načrtujemo prodajo nepremičnin na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, na javni dražbi.

- Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost Mestne občine Maribor je izrazil interes po dveh stanovanjih, ki sta v lasti JMSS Maribor, hkrati pa se nahajata v vzgojno izobraževalnih stavbah (eno stanovanje v osnovni šoli, drugo stanovanje v vrtcu). Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor: stanovanje št. 1 na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš (neto tlorisne površine 49,30 m², v stavbi št. 1130, k.o. Limbuš, ID znak dela stavbe 661-1130-1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča, ocenjena vrednost stanovanja znaša 20.304 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), in stanovanje št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisne površine 62,60 m², v stavbi 340, k.o. Koroška vrata, ID znak dela stavbe 658-340-1, leto gradnje 1927, ki leži v vrtcu Ivana Glinška, ocenjena vrednost stanovanja znaša 44.026 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor: stanovanje št. 9, ki spada pod skupni del stavbe št. 2486, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor (neto tlorisne površine 28,55 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 37.000 € – tako bi JMSS Maribor postal 100 % lastnik objekta), in poslovni prostor, ki spada pod skupni del stavbe št. 2429, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor (neto tlorisne površine 16,93 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 22.000 € – JMSS Maribor bi postal 100 % lastnik objekta).

Vrednosti posameznih enot po GURS niso določene. Pred menjavo bo ocenitev nepremičnin opravil pooblaščen cenilec vrednosti nepremičnin.

- Načrtujemo nakup 40 % solastniškega deleža na stanovanju št. 9, Borova vas 6, Maribor, št. stavbe 74, del stavbe 109, k.o. Spodnje Radvanje, v velikosti 50,4 m², leto gradnje 1989. Glede na vrednost nepremičnine po GURS 49.014 € znaša 40 % delež 19.605 €.

Ker pričakujemo, da bodo ocenjene vrednosti nekoliko nižje od vrednosti po GURS, načrtujemo na postavki »Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« sredstva v okvirni višini 336.000 €.

4.3.8 Prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor

Na podlagi dogovora o delitvi skupnega premoženja občine Maribor z dne 28.7.1997 se stanovanja skladno s III. poglavjem delijo med vse občine podpisnice citiranega dogovora po številu prebivalcev, solastniški deleži stanovanj pa postanejo skupno premoženje v skupnem stanovanjskem skladu, ki ga ustanovijo občine – podpisnice dogovora.

V času teka denacionalizacijskega postopka po 88. členu Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 271/1991 in nadaljnji) z dnem uveljavitve tega zakona ni dopustno nobeno razpolaganje z nepremičninami oziroma premoženjem, glede katerega po določbah tega zakona obstaja dolžnost vrnitve. Glede na navedeno stanovanja, ki so bila v postopku denacionalizacije, niso mogla biti predmet prenosa s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor v skupno premoženje stanovanjskega sklada.

Za 76 enot je denacionalizacijski postopek zaključen, zato se skladno z dogovorom o delitvi skupnega premoženja občine Maribor z dne 28.7.1997 v letu 2014 predvideva prenos le-teh v namensko premoženje JMSS Maribor, v skupni vrednosti 3.292.429 €. Prenos stanovanj je načrtovan že od leta 2012. Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bil sprejet na vseh občinah ustanoviteljicah in je v času priprave Poslovno finančnega načrta 2014 v podpisu pri županu Mestne občine Maribor. Odlok je bil na Mestno občino Maribor posredovan dne 19.11.2013 in kljub dvema pisnima urgencama še ni bil podpisan, hkrati pa nismo prejeli nikakršne obrazložitve ali odgovora na naše urgence.

Po podpisu in nato objavi predmetnega odloka je potrebno skleniti še razpolagalni pravni posel za prenos nepremičnin v last JMSS Maribor, to je Aneks št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin z dne 14.11.2001.

Seznam enot, ki bodo predmet prenosa po navedenem odloku:

Zap. št.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine
1.	BARVARSKA ULICA 8	2	MARIBOR	45,38	48,00	1892	stanovanje
2.	BARVARSKA ULICA 8	4	MARIBOR	30,72	152,80	1892	stanovanje

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine
3.	CANKARJEVA ULICA 14	1	MARIBOR	68,97	75,80	1896	stanovanje
4.	CANKARJEVA ULICA 14	2	MARIBOR	59,15	65,60	1896	stanovanje
5.	CANKARJEVA ULICA 14	3	MARIBOR	75,95	86,80	1896	stanovanje
6.	CESTA XIV. DIVIZIJE 26A	celotna stavba	MARIBOR	305	172,00	1915	delež do polovice (1/2) parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje
7.	GLAVNI TRG 24	12	MARIBOR	77,34	69,50	1931	stanovanje
8.	GOSPOSKA ULICA 26	1	MARIBOR	41,72	41,90	1912	stanovanje
9.	GOSPOSKA ULICA 26	3	MARIBOR	81,98	84,90	1912	stanovanje
10.	GOSPOSKA ULICA 26	4	MARIBOR	16,25	20,00	1912	stanovanje
11.	GOSPOSKA ULICA 26	5	MARIBOR	124,16	132,00	1912	stanovanje
12.	GREGORČIČEVA ULICA 12	3	MARIBOR	66,06	67,40	1879	stanovanje
13.	GREGORČIČEVA ULICA 12	13	MARIBOR	40,96	53,60	1879	stanovanje
14.	JEDLIČKOVA ULICA 4	celotna stavba	MARIBOR	301	174,60	1932	delež do tretjine (1/3) parc. št. 1771, k.o. Tabor
15.	JURČIČEVA ULICA 6	3	MARIBOR	59,19	65,10	1895	stanovanje
16.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	MARIBOR	87,30	101,40	1940	stanovanje
17.	KOROŠKA CESTA 5	3	MARIBOR	42,17	48,30	1880	stanovanje
18.	KOROŠKA CESTA 5	8	MARIBOR	62,39	66,70	1880	stanovanje
19.	LIMBUŠKA CESTA 20	2	MARIBOR	24,57	24,00	1890	stanovanje
20.	LIMBUŠKA CESTA 20	4	MARIBOR	24,25	24,60	1890	stanovanje
21.	LIMBUŠKA CESTA 20	6	MARIBOR	42,94	49,80	1890	stanovanje
22.	LEKARNIŠKA ULICA 1	1	MARIBOR	219,80	272,60	1800	stanovanje
23.	LEKARNIŠKA ULICA 1	4	MARIBOR	241,86	234,80	1800	stanovanje
24.	LEKARNIŠKA ULICA 3	2	MARIBOR	37,43	33,60	1800	stanovanje
25.	LEKARNIŠKA ULICA 3	5	MARIBOR	37,00	35,80	1800	stanovanje
26.	LEKARNIŠKA ULICA 3	6	MARIBOR	27,32	25,50	1800	stanovanje
27.	LEKARNIŠKA ULICA 3	7	MARIBOR	40,72	34,60	1800	stanovanje

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine
28.	MAISTROVA ULICA 9	3	MARIBOR	151,49	166,40	1935	stanovanje
29.	MAISTROVA ULICA 9	4	MARIBOR	48,10	45,00	1935	stanovanje
30.	MAISTROVA ULICA 9A	102	MARIBOR	35,76	41,50	1935	stanovanje
31.	MAISTROVA ULICA 9A	103	MARIBOR	46,14	49,70	1935	stanovanje
32.	MAISTROVA ULICA 9A	106	MARIBOR	51,53	53,00	1935	stanovanje
33.	RADVANSKA CESTA 61	71	MARIBOR	41,18	41,00	1979	stanovanje
34.	PARTIZANSKA CESTA 18	1	MARIBOR	27,59	27,00	1890	stanovanje
35.	PARTIZANSKA CESTA 18	2	MARIBOR	71,29	66,20	1890	stanovanje
36.	PARTIZANSKA CESTA 18	4	MARIBOR	55,14	57,00	1890	stanovanje
37.	PARTIZANSKA CESTA 18	5	MARIBOR	41,04	44,50	1890	stanovanje
38.	PARTIZANSKA CESTA 19	1	MARIBOR	38,45	38,00	1892	stanovanje
39.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	MARIBOR	74,37	73,10	1892	stanovanje
40.	PARTIZANSKA CESTA 19	6	MARIBOR	71,40	0,00	1892	stanovanje
41.	PARTIZANSKA CESTA 19	7	MARIBOR	16,38	16,00	1892	stanovanje
42.	PARTIZANSKA CESTA 19	8	MARIBOR	32,44	32,00	1892	stanovanje
43.	PARTIZANSKA CESTA 19	9	MARIBOR	61,59	61,00	1892	stanovanje
44.	PARTIZANSKA CESTA 31	3	MARIBOR	59,36	62,20	1870	stanovanje
45.	PARTIZANSKA CESTA 33	2	MARIBOR	53,75	49,30	1870	stanovanje
46.	PARTIZANSKA CESTA 33	4	MARIBOR	72,42	84,50	1870	stanovanje
47.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	MARIBOR	76,04	84,70	1935	stanovanje
48.	PREŠERNOVA ULICA 22	5	MARIBOR	80,90	85,00	1935	stanovanje
49.	PTUJSKA CESTA1	1	MARIBOR	23,17	26,10	1910	stanovanje
50.	PTUJSKA CESTA 1	2	MARIBOR	27,04	54,60	1910	stanovanje
51.	RUŠKA CESTA 5	7	MARIBOR	48,06	48,70	1886	stanovanje
52.	SLOMŠKOV TRG 4 (1/2 od celote)	3	MARIBOR	42,64	33,70	1911	stanovanje
53.	SLOVENSKA ULICA 24	2	MARIBOR	106,69	110,50	1893	stanovanje

Zap. štev.	Naslov	Št. stan	Lokacija	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje	Vrsta nepremičnine
54.	SLOVENSKA ULICA 24	4	MARIBOR	72,21	74,50	1893	stanovanje
55.	SMETANOVA ULICA 29	2	MARIBOR	93,10	95,00	1936	stanovanje
56.	SMETANOVA ULICA 29	6	MARIBOR	89,17	97,40	1936	stanovanje
57.	SMETANOVA ULICA 29	8	MARIBOR	47,20	48,50	1936	stanovanje
58.	SMETANOVA ULICA 29	9	MARIBOR	101,91	78,20	1936	stanovanje
59.	TITOVA CESTA 44	1	MARIBOR	23,16	32,70	1880	stanovanje
60.	TOMŠIČEVA ULICA 7	1	MARIBOR	40,24	41,50	1934	stanovanje
61.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	1	MARIBOR	44,95	50,40	1900	stanovanje
62.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	2	MARIBOR	57,41	54,90	1900	stanovanje
63.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	3	MARIBOR	68,84	70,40	1900	stanovanje
64.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	5	MARIBOR	32,98	34,80	1900	stanovanje
65.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	MARIBOR	73,47	75,20	1900	stanovanje
66.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	11	MARIBOR	60,99	63,80	1900	stanovanje
67.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	MARIBOR	72,28	70,70	1900	stanovanje
68.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	13	MARIBOR	34,61	39,30	1900	stanovanje
69.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	14	MARIBOR	45,32	52,60	1900	stanovanje
70.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	16	MARIBOR	52,02	55,50	1900	stanovanje
71.	TYRŠEVA ULICA 6	1	MARIBOR	78,25	85,00	1891	stanovanje
72.	TYRŠEVA ULICA 6	5	MARIBOR	80,58	84,70	1891	stanovanje
73.	VALVASORJEVA ULICA 22	1	MARIBOR	47,13	46,40	1890	stanovanje
74.	VALVASORJEVA ULICA 22	6	MARIBOR	45,11	49,90	1890	stanovanje
75.	VALVASORJEVA ULICA 22	7	MARIBOR	45,88	50,30	1890	stanovanje
76.	VALVASORJEVA ULICA 22	11	MARIBOR	34,57	37,90	1890	stanovanje

Korigirana površina za izračun najemnine se v večini primerov ne ujema s površino GURS. V teku je urejanje teh podatkov tako, da bodo usklajeni do postavljenega roka s strani GURS, to je do 31.3.2014.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

V letu 2014 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 20.000 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Odplačilna doba se izteče v letu 2014.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2014 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil in vračila lastnih udeležb v višini 550.000 €.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2014 ne predvideva zadolževanja.

6.2 Odplačila dolga

V letu 2014 načrtujemo sredstva v višini 550.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 375.000 € (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 pri banki Sberbank sredstva v višini 95.000 € ter za vračila lastnih udeležb okvirno 10.000 €.

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 31.12.2013:

Datum najetja	Doba najetja	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2013	Povprečna mesečna anuiteta	Obrestna mera v %
7.6.1994 SSRS	25 let	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	658.945,61	9.006,91	3
14.6.1996 SSRS	25 let	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	707.758,80	8.052,18	3 + r
14.1.1999 SSRS	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	323.941,00	2.937,58	2,75 + r
14.1.1999 SSRS	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.121.780,65	10.385,08	2,75 + r

Datum najetja	Doba najetja	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2013	Povprečna mesečna anuiteta	Obrestna mera v %
22.9.1999 SSRS	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	481.605,43	4.066,96	2,75 + r
9.10.2001 SSRS	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	428.536,60	3.057,09	1,95 + r
8.4.2002 SSRS	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	239.740,31	1.664,51	1,95 + r
7.12.2010 Banka Celje	15 let	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	832.000,32	7.403,62	6m EURIBOR + 1,9
dec.12	15 let	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	1.027.583,24	11.741,20	6m EURIBOR + 4,15
SKUPAJ			8.552.656,06	5.821.891,96	58.315,13	

¹ anuiteta se plačuje trimesečno v povprečni višini 27.020,73 €, kar znese mesečno 9.006,91 €

² anuiteta se plačuje trimesečno v povprečni višini 24.156,54 €, kar znese mesečno 8.052,18 €

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 2014 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 €.

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 31.12.2013 smo zadolženi do višine 5.821.892 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še do višine 1.549.884 €, upoštevaje datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov. JMSS Maribor pa je predvsem omejen glede na sposobnost odplačevanja mesečnih anuitet. V kolikor bi najeli dodatne kredite, ob upoštevanju odgovornosti JMSS Maribor za plačila po subsidiarni odgovornosti in za plačila davka na nepremičnine, ne bi imeli sredstev za plačila anuitet, saj se že zdaj soočamo z vedno večjim fondom stanovanj, ki jih zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ne moremo obnoviti.

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 2014 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 Kadrovski načrt za leti 2014 in 2015

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 56/2002, 23/2005, 113/2005, 33/2007 in 65/2008) v 42. določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo s kadrovskimi viri v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let. Ker Zakon o javnih uslužbencih od vključno 22. člena dalje (t.i. posebne določbe za javne uslužbence v državnih organih in upravah lokalnih skupnosti) za JMSS Maribor ne velja, se njegove določbe uporabljajo smiselno.

Na podlagi 8. člena Pravilnika o vsebini in postopkih za pripravo in predložitev kadrovskih načrtov (Uradni list RS, št. 60/2006, 83/2006 in 70/2007), ki je bil sprejet na podlagi Zakona o javnih uslužbencih, se v kadrovskem načrtu navede število zaposlenih na dan 31. decembra preteklega leta, dovoljeno število zaposlenih na dan 31. december iz kadrovskega načrta za tekoče leto in predlog dovoljenega števila zaposlenih za naslednje proračunsko leto.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2014	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2015
VODSTVO	4	2	2	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	1	1	1

Sektor/služba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2014	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2015
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1	1	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	9	9
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6	6	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8	8	8
SKUPAJ	34	27	27	27

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2014	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2015
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	8	6	6	6
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	19	15 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	15	15
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0
SKUPAJ	34	27	27	27

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2013:

V letu 2013 je odšla na porodniški dopust ter dopust za nego in varstvo otroka delavka, zaposlena na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 32. Za določen čas do njene vrnitve smo na njeno delovno mesto zaposlili javno uslužbenko, univ. dipl. prav. z opravljenim pravniškimi državnimi izpiti. Predvidoma meseca aprila 2014 se javna uslužbenka iz dopusta za nego in varstvo otroka vrača, tako da bo javni uslužbenki, zaposleni za določen čas, takrat prenehalo delovno razmerje.

Z dnem 30.11.2013 je zaradi redne odpovedi s strani javne uslužbenke le-tej prenehalo delovno razmerje za nedoločen čas na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 34. Njeno nadomestitev načrtujemo v letu 2014, kar je podrobneje obrazloženo v nadaljevanju.

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2014

V primeru zaposlitve za nedoločen ali določen čas, s katerim se nadomesti javnega uslužbenca, ki mu je prenehalo delovno razmerje, je potrebno v skladu s 183. členom Zakona za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012, 105/2012, 8/2013 in 63/2013) soglasje župana. V primeru JMSS Maribor je v skladu z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 25/2009, 22/2010 in 3/2011) potrebno torej soglasje župana Mestne občine Maribor in vsaj še enega župana ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Za nadomestitev javne uslužbenke, zaposlene na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, ki ji je prenehalo delovno razmerje 30.11.2013, načrtujemo zaposlitev na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2), izobrazbe univ. dipl. prav., začetni plačni razred 32, po prejemu potrebnih soglasij županov. Do sedaj so soglasje k predlagani zaposlitvi podali župan Občine Rače – Fram, župan Občine Hoče – Slivnica, župan Občine Duplek in župan Občine Miklavž na Dravskem polju. Na odgovor ostalih dveh županov, to je župana Mestne občine Maribor in župana Občine Starše, še čakamo.

Ob tem izpostavljamo, da predlagana nadomestna zaposlitev predstavlja minimalen obseg kadra, s katerim je po naših ocenah še mogoče zagotoviti delovni proces in predvidene storitve za občane.

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2015

JMSS Maribor v letu 2015 dodatnih zaposlitev ne načrtuje. V primeru sprostitve delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev, in da za novo zaposlitev skladno z Zakonom za uravnoteženje javnih financ pridobimo soglasje županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

9 Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2014 – 2017

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. 1/2011) ne moremo preurediti v neprofitno stanovanje,
- z nakupom enot, ki izpolnjujejo pogoje zapisane v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/2004).

9.1 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.

Na zadnjem razpisu je bilo od 586 prosilcev 493 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 93 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma so bile njihove vloge prepozne. Dodeljenih je bilo 52 stanovanj.

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).

9.2 Predvideni projekti

Kamnica, Studenci – Ruška cesta, Tezno – Ulica heroja Nandeta

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/12, 16/16 in 886/1, vse k.o. Kamnica skupne površine 3840 m², s parc. št. 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1365/6, 1367,1363 in 1362, vse k.o. Studenci skupne površine 4.500 m² in s parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, vse k.o. Tezno skupne površine 9.480 m². Na teh zemljiščih bo v prihodnosti mogoče zgraditi okvirno 220 neprofitnih in profitnih stanovanj. Zaradi nezadostnih finančnih sredstev bomo te projekte realizirali v prihodnjih letih in bodo opredeljeni v nadaljnjih poslovno finančnih načrtih.

a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	190.000	118	102	100	102	102
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.946	760.000	103	100	100	100	100
c.	Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	50.000	100	96	89	108	108
d.	Obračno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	10.000	34	63	94	66	66
e.	Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.654	900.000	171	91	70	130	130
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denar. postopku in odškodnine po denar.	14.261	40.000	4.679	10.000	70	25	12	214	214
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	96.103	130.000	140	118	87	135	135
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	160.000	111	103	90	115	115
a.	Varnost in zdravje pri delu				5.000					
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.947	26.000	25.146	33.000	127	127	97	131	131
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	149.599	230.000	175.140	230.000	154	100	76	131	131
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	230.000	154	100	76	131	131
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	130.000	110	100	85	117	117
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	40.000	128	100	50	200	200
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012		60.000	44.287	60.000		100	74	135	135
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	74	78	78
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	74	78	78
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	74	78	78
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	74	78	78
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.707.945	2.056.000	1.295.486	2.019.000	75	98	63	156	156
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	2.707.945	2.056.000	1.295.486	2.019.000	75	98	63	156	156
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	722.128	987.050	371.019	382.000	53	39	38	103	103
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	620.226	690.000	618.319	650.000	105	94	90	105	105
c.	Investicijska oprema - informatika	19.015	30.000	18.688	15.000	79	50	62	80	80
d.	Nakup službenega avtomobila	17.190				0				
e.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	4.701	6.000	7	12	9	128	128
f.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	38.071	120.000	236	240	76	315	315
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	240.870	58.300	58.288	510.000	212	875	100	875	875
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f)	240.870	58.300	58.288	510.000	212	875	100	875	875
a.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		58.300	58.288	0	0	0	100	0	0
b.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29				90.000					
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762			170.000	106				
d.	Menjava plinskih peč				100.000					
e.	Domova ulica 18, 20				150.000					

10.2 Namensko premoženje

	1	2	OCENA				7
			3	4	5	6	
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJE FN ZA LETO 2013	PREDLOG FN ZA LETO 2014	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7	4.401.182	5.662.000	4.590.926	5.590.000	127	99	122
71	3.160.001	3.172.000	3.147.051	3.210.000	102	101	102
710 1.	3.097.132	3.110.000	3.066.157	3.130.000	101	101	102
7102 a.	39.314	50.000	69.418	70.000	178	140	101
7103 b.	3.057.818	3.060.000	2.996.739	3.060.000	100	100	102
714 2.	62.869	62.000	80.894	80.000	127	129	99
72	649.188	1.900.000	798.717	1.720.000	265	91	215
720 1.	649.188	1.900.000	798.717	1.720.000	265	91	215
7200 1/a.	645.193	900.000	701.917	1.670.000	259	186	238
a.	560.688	650.000	666.337	1.370.000	244	211	206
b.	84.505	250.000	35.580	300.000	355	120	843
7201 1/b.	3.995	1.000.000	96.800	50.000	0	5	52
7221 1/c.							
74	591.993	590.000	645.158	660.000	111	112	102
740 1.	591.993	590.000	645.158	660.000	111	112	102
7401 1/a.	591.993	590.000	645.158	660.000	111	112	102
a.	591.993	590.000	645.158	660.000	111	112	102
4	5.222.900	5.217.000	4.026.521	5.060.000	97	97	126
40	2.606.415	3.218.000	2.741.956	3.142.000	121	98	115
400 1.	681.165	689.000	609.365	689.000	101	100	113
401 2.	103.300	120.000	96.701	120.000	116	100	124
402 3.	1.672.351	2.179.000	1.860.750	2.103.000	126	97	113
A.	1.501.765	1.998.000	1.696.677	1.910.000	127	96	113

a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	190.000	118	102	102
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.946	760.000	103	100	100
c.	Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	50.000	100	96	108
d.	Obročno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	10.000	34	63	66
e.	Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.654	900.000	171	91	130
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	160.000	111	103	115
a.	Varnost in zdravje pri delu				5.000			
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.947	26.000	25.146	33.000	127	127	131
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	149.599	230.000	175.140	230.000	154	100	131
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	230.000	154	100	131
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	130.000	110	100	117
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	40.000	128	100	200
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012		60.000	44.287	60.000		100	135
	TEKOČI TRANSFERI (B)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	78
41 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	78
413 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	78
4132 a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	25.000	51	58	78
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.567.052	1.956.000	1.252.714	1.893.000	74	97	151
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)	2.567.052	1.956.000	1.252.714	1.893.000	74	97	151
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	722.128	987.050	371.019	382.000	53	39	103
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	620.226	690.000	618.319	650.000	105	94	105
c.	Investicijska oprema - informatika	19.015	30.000	18.688	15.000	79	50	80
d.	Nakup službenega avtomobila	17.190				0		
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	240.870	58.300	58.288	510.000	212	875	875
A/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e+f)	240.870	58.300	58.288	510.000	212	875	875
a.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)				0	0	0	0
b.	Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29	160.762			90.000			
c.	Menjava stavbnega pohištva				170.000			106
d.	Menjava plinskih peči				100.000			
e.	Domnova ulica 18, 20				150.000			

f.	Ulica heroja Šaranovića 10	80.108					0						
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (B/1)	947.623	190.650	186.400	336.000	35	176	180					
B/1	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a)	947.623	190.650	186.400	336.000	35	176	180					
a.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	190.650	186.400	49.000	5	26	26					
b.	Nakup poslovnih prostorov				287.000								
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.405	530.000	-64	119	94					
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB													
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	20.000	13	21	19					
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0		0	0							
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	20.000	13	21	19					
44 V.	DANA POSOJILA	0											
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	20.000	13	21	19					
RAČUN FINANCIRANJA													
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0	0							
500	Najem kreditov	1.121.000	0	0	0	0							
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	550.000	124	102	106					
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	550.000	124	102	106					
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-550.000	-81	102	106					
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)												
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	147.845	0	0		0					
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKEGA LETA													
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA													
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	1.999.871	108	108	108					
		1.852.026	1.852.026	1.999.871	1.999.871	108	108	100					

10.3 Premožanje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7							
								OCENA						
								REALIZACIJA FN	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJE FN	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2012	ZA LETO 2013	ZA LETO 2013	ZA LETO 2014	5=4/1	6=4/2	7=4/3							
7	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
	SKUPAJ PRIHODKI (74)													
74	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
740	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
7401 1.	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
a.	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
4	247.727	250.000	143.554	266.000	107	106	185							
40	106.834	150.000	100.782	140.000	131	93	139							
402 1.	14.261	40.000	4.679	10.000	70	25	214							
2.	92.573	110.000	96.103	130.000	140	118	135							
42	140.893	100.000	42.772	126.000	89	126	295							
420 1.	89.962	50.000	4.701	6.000	7	12	128							
2.	50.931	50.000	38.071	120.000	236	240	315							

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV