

LETNO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

REVIZORJEVO POROČILO



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Revidirali smo priložene računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2013, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C, 114/2006-ZUE) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada, ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

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

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

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za leto, končano 31. decembra 2013, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.



Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** na dan 31.12.2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2013 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2013 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu 36. členom Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

REVIDICOM revizijska družba d.o.o.
dr. Stanko Čokelec
pooblaščen revizor

 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 MARIBOR

Maribor, 27. 02. 2014



© REVIDICOM
Revidicom GmbH
Königsplatz 1, 10119 Berlin

POROČILO O DELU 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
2	Prihodki	4
2.1	Nedavčni prihodki	4
2.1.1	Prihodki od obresti	4
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	12
2.2	Kapitalski prihodki	12
2.2.1	Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)	12
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	17
2.3	Transforni prihodki	17
2.3.1	Subvencije najemnin	18
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	18
3	Odhodki	18
3.1	Tekoči odhodki	18
3.1.1	Kadri in izobraževanje	18
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	20
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	26
3.1.4	Plačila domačih obresti	27
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	27
3.3	Investicijski odhodki	27
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	27
4	Račun finančnih terjatev in naložb	36
5	Račun financiranja	36
5.1	Zadolževanje	36
5.2	Odplačilo dolga	36
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	37
6	Seje nadzornega sveta	37
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	38

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2013 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2013. Glede na Poslovno finančni načrt 2013 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2013:

- Na podlagi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v letu 2012, smo do dne 31.12.2013 v najem oddali 48 neprofitnih stanovanj, do priprave tega poročila pa skupaj 52 neprofitnih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddanih 41 stanovanj. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so ostala neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno dne 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo dveh službenih stanovanj, ki pa nista bili oddani, saj edini prijavljeni prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.
- Objavili smo dva razpisa za oddajo skupaj 3 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddano 1 stanovanje.
- V najem smo oddali 2 oskrbovani stanovanji, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 114/2006, 11/2009 in 81/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo izvedli 3 nove izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj za določen čas 1 leta. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 4 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo na novo oddali 24 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 36 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo ob poprejšnjem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje v nadomestna stanovanja preselili 16 najemnikov, izvedli 2 medsebojni zamenjavi stanovanj ter izvedli 5 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Izvedli smo 2 preselitvi zaradi odprave sostanovalskih razmerij.
- Obnove večjega obsega smo izvedli v 12 stanovanjih, delne obnove pa v 118 stanovanjih.
- Vgradili smo baterijske detektorje ogljikovega monoksida v 277 stanovanjih.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi v 45 stanovanjih.

- Pregledali smo stanje in uporabo 241 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 38 nepremičnin za skupno ceno 731.275 €.
- Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor sta bili sklenjeni 2 prodajni pogodbi, in sicer za prodajo solastniških deležev na hišniškem stanovanju ter na podstrešju v skupni vrednosti 10.823 €.
- Z nakupom smo pridobili 2 stanovanji, za kar smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 186.400 €.
- Vloženih je bilo 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 39 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 96.
- Vloženih je bilo 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do avgusta 2013 v skupni višini 277.497 €.

2 Prihodki

V letu 2013 smo ustvarili 4.734.742 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.147.314 €, kapitalski prihodki 798.716 € in transferni prihodki 788.712 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.147.314 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 69.420 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2013 smo prejeli 2.997.000 € prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja). Za primerjavo smo v letu 2012 iz tega naslova prejeli 3.057.818 € prihodkov.

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Dne 3.12.2012 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je bilo 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 584 vlog, od katerih 85 prosilcev bodisi ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, bodisi ni dopolnilo nepopolne vloge, bodisi je oddalo vloge po postavljenem roku, zato so bile vloge s sklepom zavržene. Do dne 31.12.2013 so bila oddana neprofitna stanovanja skupaj 48 prosilcem, od tega 39 stanovanj prosilcem iz Mestne občine Maribor in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Do priprave tega poročila je bilo oddanih skupaj 52 stanovanj.

V mesecu oktobru 2013 smo skladno z 90. členom Stanovanjskega zakona SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011) preverjali upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj in sicer tistih, ki so najemno pogodbo sklenili po uveljavitvi SZ-1, t.j. po oktobru 2003 in je ob enem preteklo že več kot pet let od sklenitve njihove najemne pogodbe. Najemodajalec ima namreč pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba v skladu z zakonom lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. Najemnikov, ki smo jih pozvali na predložitev dohodkov gospodinjstva za leto 2012, je bilo 225, pri čemer je 153 najemnikov posredovalo podatke, preostalim pa smo pozvali ponovni poziv za predložitev dohodkov. Od 153 najemnikov, ki je podatke poslalo, zgolj eden najemnik presega mejo dohodka in mu bo zaračunana profitna najemnina.

JMSS Maribor je na podlagi prošnje Gledališča Ane Monro, Karunova ulica 14, Ljubljana, v skladu s sklepom Nadzornega sveta, sprejetim na 9. redni seji dne 11.3.2013, slednjemu podaljšal najemni pogodbi za oddajo dvorišča in pritličnega pomožnega prostora ter štirih stanovanj v večstanovanjski stavbi Orožnova ulica 7, Maribor, za določen čas do prodaje predmetne večstanovanjske stavbe na javni dražbi oziroma do dne 31.1.2014. Hkrati je podal soglasje k spremembi najemnika, to je Društvo Hišal, društvo za ljudi in prostore, Ulica Štravhovich 51, Maribor.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2013 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 18 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa namenili za obnovo oziroma prodajo na javni dražbi. Zajete so tako preselitve iz stanovanj, predvidene s Poslovno finančnim načrtom 2013, kot tudi preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Na podlagi mnenja Sektorja za investicije in vzdrževanje smo preselili:

- 1 najemnika iz Barvarske ulice 8, Maribor,
- 1 najemnika iz Ceste zmage 11, Maribor,
- 1 najemnika iz Kamniške grabe 6, Kamnica,
- 1 najemnika iz Kozinove ulice 5, Maribor,
- 2 najemnika iz Krekove ulice 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Limbuške ceste 12, Maribor,
- 1 najemnika iz Makedonske ulice 31, Maribor,
- 1 najemnika iz Masarykove ulice 26, Maribor,
- 1 najemnika iz Ob gozdu 2, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 3, Maribor,
- 1 najemnika iz Šentiljske ceste 23, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Bratov Greifov 10, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Moša Pijade 36, Maribor,
- 1 najemnika iz Ulice Veljka Vlahovića 25, Maribor,
- 1 najemnika iz Zrkovske ceste 63A, Maribor.

S Poslovno finančnim načrtom 2013 so bile zaradi odprave sostanovalskih razmerij predvidene preselitve 1 najemnice iz večstanovanjske stavbe Industrijska ulica 20, Maribor, 1 najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in 1 najemnice iz Ulice heroja Staneta 4, Maribor. Najemnika iz večstanovanjske stavbe Meljska cesta 57, Maribor in večstanovanjske stavbe Ulica heroja Staneta 4, Maribor, smo preselili, najemnice z Industrijske ulice 20, Maribor, pa še nismo preselili, saj le-ta zavrača vsa ponujena nadomestna stanovanja. Najemnici bomo ponudili še dve stanovanji. V kolikor bo tudi ti dve zavrnila, bomo primorani pričeti s postopkom odpovedi najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj z dne 5.1.2009 je Komisija za preučitev upravičenosti vlog za zamenjavo stanovanj v letu 2013 obravnavala 54 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Komisija je v 16 primerih ugotovila, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 31 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe. V 7 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile vloge zavržene kot nepopolne.

Nadalje je bil postopek menjave v 22 primerih ustavljen in opravljen izbris iz seznama čakajočih upravičencev zaradi smrti najemnika, odstopa od vloge za zamenjavo ali neizpolnjevanja pogojev za zamenjavo zaradi dolga.

V letu 2013 je bilo uspešno rešenih 7 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2013 uvrščenih 42 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel en razpis za oddajo službenih stanovanj v najem. Na razpis, objavljen dne 21.6.2013, se je za oddajo dveh službenih stanovanj prijavil en prosilec, ki pa ni izpolnjeval razpisnih pogojev. Obe neoddani službeni stanovanji sta bili prekategoriizirani v tržni stanovanji, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem dne 9.12.2013, na katerega se ni prijavil noben prosilec, nista bili oddani.

Konec leta 2013 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 18/2004, 8/2005, 27/2006 in 14/2012) izvedli preveritev upravičenosti najemnikov do najema službenih stanovanj. Tako smo pri delodajalcih najemnikov preverili, ali so najemniki še vedno zaposleni pri njih oziroma še vedno delujejo na določenem področju. Prejeli smo povratno informacijo za vse najemnike, ter ugotovili, da so vsi najemniki še vedno upravičeni do najema službenega stanovanja.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel dva javna razpisa za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 15.2.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se je prijavilo osem prosilcev, od katerih pet prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, ena prosilka pa je vlogo oddala po poteku roka. Oba prosilca, ki sta izpolnjevala razpisne pogoje, sta kandidirala

za isto stanovanje, uspel je prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Tako je bilo oddano eno tržno stanovanje. Neoddano tržno stanovanje je bilo prekategorizirano v službeno stanovanje, vendar tudi po izvedenem javnem razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem dne 21.6.2013 ni bilo oddano.

Na razpis, objavljen dne 9.12.2013, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se ni prijavil noben prosilec, prav tako ne na ponovni razpis, ki je bil objavljen dne 24.1.2014.

2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2013 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 27.9.2013, se je za oddajo 45 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem prijavilo 205 prosilcev, od katerih 23 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma po pozivu niso plačali varščine, ena vloga pa je bila prepozna. Posamezni prosilci so v prijavi smeli izraziti interes le za eno stanovanje. V primeru, ko se je za posamezno stanovanje prijavilo več prosilcev, je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine, pri čemer je bila najvišja prednostna skupina mlada družina, sledila ji je družina, nato mladi, na zadnjem mestu so bili ostali. V primeru, ko je bilo prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin še vedno več, je imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana. Najemnina za dodeljena stanovanja je določena v višini 1/300 ocenjene vrednosti stanovanja ter bo redno valorizirana skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004).

Oddanih je bilo 41 neobnovljenih tržnih stanovanj, in sicer za nedoločen čas. V skladu z razpisnimi pogoji smo 140 neuspešnih prosilcev pisno obvestili, da so bila neoddana 4 neobnovljena tržna stanovanja, ter jih pozvali, da lahko do vključno 26.2.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj. V kolikor bo prosilcev za posamezno stanovanje več, bo imel prednost prosilec z višjim dohodkom na družinskega člana.

2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2013 sestala devetkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 109 zadev.

V skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem je bilo zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor obravnavanih 28 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 3 odločbe o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem za določen čas,
- 21 zavrnitev prošenj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,

- 4 aneksi zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 81 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 37 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot v večstanovanjski stavbi V borovju 7, Maribor, pri čemer je 13 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 24 začasnih bivalnih enot,
- 6 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 36 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna odgovora v zvezi s podaljšanjem najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto.

Ob tem je bilo opravljenih 6 terenskih ogledov stanovanjskih razmer prosilcev za oddajo začasne bivalne enote in izjemne dodelitve stanovanja.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2013 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji na Panonski ulici 49 v Mariboru, od tega 1 stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja in 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanja, za katera so najemniki tekom leta odpovedali najemne pogodbe in jih vrnili. Komisija je v letu 2013 obravnavala 14 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega 1 prosilec ni izpolnjeval pogojev, 2 prosilca sta odstopila od vloge, 11 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem. Na dan 31.12.2013 je na seznamu čakajočih 37 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem (za primerjavo: 28 prosilcev v letu 2012).

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 zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj družbe Dom pod gorco d.o.o.

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

JMSS Maribor je v letu 2013 nadaljeval s sklepanjem najemnih pogodb in aneksov k najemnim pogodbam v obliki notarskega zapisa, ki je neposredno izvršljiv. Z navedenim želi JMSS Maribor prihraniti stroške sodne odpovedi najemnih pogodb zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov. Ker je posamezna najemna pogodba neposredno izvršljiva, lahko JMSS Maribor (brez

predhodne sodne odpovedi) v primeru kršitev le-te vložiti na Okrajno sodišče v Mariboru izvršilni predlog na izpraznitev stanovanja.

Ostala strokovna opravila:

- Sklenjenih je bilo 60 najemnih pogodb in sicer 33 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 2 najemni pogodbi po razvezi zakonske zveze, 19 najemnih pogodb po smrti najemnika, 3 najemne pogodbe zaradi poplačila celotnega dolga, 3 najemne pogodbe po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence.
- Sklenjenih je bilo 60 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobrenih je bilo 6 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 5 vlog za opravljanje dejavnosti v stanovanju, katerega lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 22 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) in podanih 46 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 15 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Obravnavanih in rešenih je bilo 62 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 8 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 332 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor.
- Pripravljenih je bilo 116 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor.
- Pregledali smo 241 zasedenih stanovanj, kjer smo v skladu s Stanovanjskim zakonom in najemno pogodbo preverjali pravilno uporabo stanovanja, pri čemer nismo evidentirali hujših kršitev. Hkrati smo preverjali tehnične elemente stanovanj in evidentirali tista, pri katerih bomo v prihodnosti morali izvesti izboljšave.

2.1.2.10 Izterjava najemnine

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2013 vloženi 370 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2012 do vključno avgusta 2013 in 68 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin vključno s terjatvami iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od julija 2011 do

avgusta 2013, v skupni višini 277.497 €. Realizacija vloženih izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2014, saj so bili le-ti vloženi decembra 2013 (za primerjavo: v letu 2012 smo vložili 360 izvršilnih predlogov, kar potrjuje, da je dolžnikov vedno več). Pričakujemo, da se bodo težave s plačili glede na gospodarsko recesijo v državi in podravski regiji v prihodnje še poglobljale.

Na dan 31.12.2013 je bil v izvršbi skupni znesek v višini 1.100.905 €, od tega 277.497 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov, vloženih v decembru 2013.

V letu 2013 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine in subsidiarne odgovornosti lastnika skupaj znašali 138.983 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin (brez opominov in zamudnih obresti):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto
31.12.2007	973.635	
31.12.2008	1.119.669	146.034
31.12.2009	1.231.930	112.261
31.12.2010	1.335.253	103.323
31.12.2011	1.395.584	60.331
31.12.2012	1.439.677	44.093
31.12.2013	1.461.780	22.103

Iz zgornje tabele je razvidno, da dolg najemnikov sicer raste, vendar je zaradi uspešne izterjave vsako leto manjši prirastek dolga.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2013 je bilo poslanih in vročenih 110 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe oziroma pozivov k plačilu dolga iz naslova neporavnane najemnine ali obratovalnih stroškov. Na tej podlagi je bilo vloženih 62 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, ker najemniki niso poravnali dolga iz naslova zapadle najemnine ali obratovalnih stroškov. Vsako leto se povečuje tudi število odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zaradi večjega števila odgovorov na tožbe s strani toženih strank, zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane le še v 20 %. Število vloženih tožb na izpraznitev stanovanj v letu 2013 jasno potrjuje, da se neplačevanje najemnin nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter deložacije.

V letu 2013 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 43 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 135 deložacij, od tega zoper 108 različnih najemnikov. Izvršenih je bilo 39 deložacij, 96 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev.

Ob izteku leta 2013 je bilo skupno aktivnih 91 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2013 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, vse dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas (navadno za čas 3 mesecev) in se šele po poplačilu celotnega dolga ustavi.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 80.894 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2013 smo realizirali 798.716 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 666.337 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 35.580 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v vrednosti 96.800 €.

2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)

V letu 2013 smo ustvarili 798.716 € prihodkov iz naslova prodaj nepremičnin.

2.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti (postopku javne dražbe v višini 634.475 €, neposredne prodaje v višini 10.823 € in prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva v višini 21.039 €) so skupaj znašali 666.337 €.

Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2013 je bila izvedena ena javna dražba in sicer v mesecu juniju. Razpisi javne dražbe so bili objavljeni v Uradnem listu Republike Slovenije, na spletni strani JMSS Maribor in v dnevniku Večer. Za vse nepremičnine, ki so bile predmet prodaje po sistemu javne dražbe, smo pridobili cenitvena poročila, uredili in pridobili listine, potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbeli za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organizirali in vodili ogledne nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 13.6.2013, je bilo skupaj ponujenih 50 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 925.805 €. Prodanih je bilo 38 nepremičnin, od tega 37 stanovanj in 1 zemljišče s stavbo. S prodajo na javni dražbi smo tako skupaj iztržili 731.275 €, od tega 634.475 € za 37 stanovanj in 96.800 € za 1 zemljišče s stavbo (na posebni postavki).

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

Seznam nepremičnin prodanih na javnih dražbah v letu 2013:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 110	11	51,90	1956	659-3232-11	2	2. nad.	24.000	24.000	462,43
2.	BOROVA VAS 10	205	49,26	1987	678-45-205	gars.	pritličje	29.200	29.200	592,77
3.	BOROVA VAS 16	804	51,70	1987	678-45-804	2	pritličje	36.000	37.400	723,40
4.	CELJSKA ULICA 14	4	41,81	1957	659-2349-4	1	pritličje	28.400	28.400	679,26
5.	CESTA ZMAGE 11	2	55,02	1920	659-3786-3	2	pritličje	16.400	16.400	298,07
6.	CESTA ZMAGE 101	1	40,58	1951	659-2920-1	1	pritličje	26.300	25.500	628,39
7.	CESTA ZMAGE 109	2	46,86	1951	659-3131-3 (659-3131-4 klet)	1	1. nad.	27.000	27.000	576,18

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Lega	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
8.	CESTA ZMAGE 109	4	47	1951	659-3131-5 (659-3131-6 klet)	1	1. nad.	30.930	30.930	658,09
9.	DVORAKOVA ULICA 10A	33	22,91	1974	659-351-33	gars.	4. nad.	14.640	21.640	944,57
10.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	3	58,71	1929	655-677-3	1	pritličje	11.920	11.920	203,03
11.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	5	63,39	1929	655-677-5	2	1. nad.	12.300	12.300	194,04
12.	KOČEVARJEVA ULICA 8	26	25,08	1960	658-735-26	gars.	3. nad.	13.550	20.600	821,37
13.	KOROŠKA CESTA 90	7	33,94	1897	658-1549-3	1	pritličje	8.960	8.960	263,00
14.	KOROŠKA CESTA 90	8	24,16	1897	658-1549-5	gars.	pritličje	7.225	7.225	299,05
15.	KOROŠKA CESTA 90	9	24,86	1897	658-1549-1	gars.	pritličje	7.000	7.000	281,58
16.	KOROŠKA CESTA 90	15	59,98	1897	658-1549-9	2	1. nad.	13.380	13.380	223,07
17.	KOROŠKA CESTA 90	18	33,41	1897	658-1594-14	1	1. nad.	11.500	11.500	344,21
18.	KREKOVA ULICA 6	8	59,99	1873	657-1088-7	1	1. nad.	35.000	42.200	703,45
19.	LIMBUŠKA CESTA 12	3	27,11	1869	660-22-4	1	pritličje	6.600	6.600	243,45
20.	LIMBUŠKA CESTA 12	5	27,10	1869	660-22-12	1	pritličje	8.600	8.600	317,34
21.	LIMBUŠKA CESTA 12	6	29,82	1869	660-22-13	1	pritličje	7.280	7.280	244,13
22.	LIMBUŠKA CESTA 12	8	20,16	1869	660-22-5	1	1. nad.	5.100	5.100	252,98
23.	LIMBUŠKA CESTA 12	9	32,07	1869	660-22-6	1	1. nad.	7.060	7.060	220,14
24.	LIMBUŠKA CESTA 12	11	30,06	1869	660-22-10	1	1. nad.	6.600	6.600	219,56
25.	LIMBUŠKA CESTA 12	13	21,07	1869	660-22-8	1	1. nad.	5.330	8.130	385,86
26.	LIMBUŠKA CESTA 12	14	32,94	1869	660-22-3	2	1. nad.	10.110	14.000	425,02
27.	LIMBUŠKA CESTA 12	16	24,34	1869	660-22-17	1	podstrešje	6.250	10.000	410,85

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
28.	LIMBUŠKA CESTA 12	17	32,86	1869	660-22-2	1	podstrešje	6.570	11.000	334,75
29.	MAJERIČEVA ULICA 12	1	27,84	1964	681-329-201	gars.	pritličje	22.400	22.400	804,60
30.	METELKOVA ULICA 7	12	22,96	1933	659-2556-12	gars.	pritličje	7.990	10.990	478,66
31.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6	3	48,16	1835	657-1609-4	1	1. nad.	19.120	24.120	500,83
32.	PAJKOVA ULICA 24	3	16,17	1968	678-212-3	gars.	pritličje	10.820	13.900	859,62
33.	PREGLJEVA ULICA 16	9	23,82	1938	659-3236-18 659-3236-19	gars.	1. nad.	11.500	12.300	516,37
34.	SLOMŠKOV TRG 14	4	33,53	1898	657-1759-1	1	pritličje	15.220	15.420	459,89
35.	SMETANOVA ULICA 44	5	40,48	1911	658-746-3	1	1. nad.	14.900	14.900	368,08
36.	SOKOLSKA ULICA 16	2	72,46	1933	660-550-2	2	podstrešje	22.320	22.320	308,03
37.	ULICA HEROJA STANETA 22	4	59,18	1898	657-443-4	1	pritličje	37.000	37.200	628,59
38.	Zemljišče s stavbo na naslovu ULICA PARIŠKE KOMUNE 12 (ID znak 659-1442) in še dvema zemljiščema		867		659-1223/0 659/1224/0 659-1219/0			84.400	96.800	111,65

Prodaja stavbnih zemljišč

V letu 2013 smo načrtovali 1.000.000 € prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč, vendar smo na javno dražbo dne 13.6.2013 uvrstili zgolj zemljišče s stavbo na naslovu Ulica Pariške Komune 12, Maribor, ki je bilo prodano za 96.800 €.

Na javno dražbo nismo uvrstili deleža 1/2 od celote zemljišča, parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje, na naslovu Cesta XIV. divizije 26, Maribor, saj po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Prav tako na javno dražbo nismo uvrstili zemljišča na Studencih, parc. št. 2049/1, k.o. Studenci pod Pekrsko gorco (v lasti JMSS Maribor), ker je Mestna občina Maribor predlagala zamenjavo z zemljiščem na Teznu (v lasti Mestne občine Maribor), do katere pa v letu 2013 ni prišlo.

Za prodajo po metodi neposredne pogodbe predvidenega deleža 1/3 od celote zemljišča parc. št. 1771, k.o. Tabor, na naslovu Jedličkova ulica 4, Maribor, prav tako nismo mogli prodati, ker po končanem denacionalizacijskem postopku še ni bil prenesen iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor.

Neposredna pogodba

Na podlagi sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bili v letu 2013 prodani naslednji deleži nepremičnin:

- Gosposvetska cesta 40, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 7,61 % na hišniškem stanovanju – kupnina 4.810 €,
- Pregljeva ulica 10, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 56,51% na delu podstrešja – kupnina 6.013 €.

Upošteva vse navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2013 znašal 10.823 €.

Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed že sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila zgolj 1 pogodba v letu 2009 sporazumno razveljavljena.

V letu 2013 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju št. 9, Krekova ulica 8, Maribor, v vrednosti 21.039 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javno – zasebnega partnerstva:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leto gradnje	Površina (m ²)	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)	ID znak	Prodajna vrednost neodplačanega deleža (€)
1.	KREKOVA ULICA 8	9	1906	89,17	61.636	691,22	657-1066-46	21.039

2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2013 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 17 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2013, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 4 stanovanja in sicer za:

- stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor,

- stanovanje št. 2, Cesta XIV. divizije 58, Maribor,
- stanovanje št. 5, Gosposvetska cesta 5, Maribor,
- stanovanje št. 3, Koroška cesta 106, Maribor.

Glede na sklenjene prodajne pogodbe ob koncu leta 2013 je bila celotna kupnina v letu 2013 plačana le za stanovanje št. 2, Cesta zmage 103, Maribor v višini 25.800 €. Skupna vrednost prihodka od plačane kupnine in varščin za ostala tri stanovanja je v letu 2013 znašala skupno 35.580 €.

Seznam stanovanj prodanih v letu 2013 po metodi javnega zbiranja ponudb:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Št. sob	Lega	Leto gradnje	Površina (m ²)	ID znak	Izklicna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	2	2	4.	1937	45,40	681-2020-2	23.500	23.500	517,62
2.	CESTA ZMAGE 103	2	1	prit.	1951	40,58	659-2955-5	25.775	25.800	635,78
3.	GOSPOSVETSKA CESTA 5	35	3	prit.	1988	68,74	658-2005-35	51.000	51.000	741,93
4.	KOROŠKA CESTA 106	3	1	prit.	1854	42,01	658-2033-3	23.300	23.300	554,63

2.2.2 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2013 so bila po zaključeni denacionalizaciji na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000) prodana 4 stanovanja (prodajalka Mestna občina Maribor), za katera je bila kupnina plačana v enkratnem znesku. Za prodana stanovanja je bila v skladu s 123. členom zgoraj navedenega Stanovanjskega zakona kupnina v skupni višini 8.982 € v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, saj navedeni člen določa, da se kupnina od prodaje stanovanj, za katera je bil zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnjen, v enkratnem znesku nakaže oziroma obročno nakazuje Slovenski odškodninski družbi. Ker se kupnina za prodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona nakaže direktno na transakcijski račun Slovenske odškodninske družbe, se posledično ne vodi v poslovnih knjigah (ne kot prihodek in ne kot odhodek).

2.3 Transforni prihodki

V letu 2013 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 788.712 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 645.158 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti MOM, za odškodnine po denacionalizaciji in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2013 prejeli 143.554 €.

3 Odhodki

V letu 2013 smo porabili sredstva v skupni višini 4.170.147 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.842.723 €, za tekoče transfere 31.851 € in za investicijske odhodke 1.295.573 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2013 porabili 2.842.723 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) ter plačila domačih obresti.

3.1.1 Kadri in izobraževanje

Z dnem 30.11.2013 je zaradi redne odpovedi s strani javne uslužbenke prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki, zaposleni na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 34. 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 soglasje župana Mestne občine Maribor in

vsaj še enega župana ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Konec leta 2013 smo za potrebno soglasje zaprosili župane občin ustanoviteljic, pri čemer bi kot nadomestno zaposlitev izvedli na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, izobrazbe univ. dipl. prav., začetni plačni razred 32. Soglasje k predlagani zaposlitvi so podali župan Občine Rače – Fram, župan Občine Hoče – Slivnica, župan Občine Duplek in župan Občine Miklavž na Dravskem polju, na odgovore ostalih dveh županov pa še čakamo.

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

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2013:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2013
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	1
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8
SKUPAJ	34	27

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2013:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED I	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0
TARIFNI RAZRED VI	8	6

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	19	15 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
SKUPAJ	34	27

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2013 zasedenih 27 delovnih mest.

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.961.515 €.

3.1.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

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

Za upravljanje stanovanj in stanovanjskih objektov smo upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o. ipd.) v letu 2013 plačali skupaj 185.827 €.

3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo za tekoče vzdrževanje porabili 756.966 €. Delno obnovo smo izvedli v 118 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava strojnih inštalacij in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih in dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja.

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

Navajamo seznam stanovanj, v katerih smo izvedli delno obnovo. V seznamu niso zajeta manjša popravila v stanovanjih, katerih vrednost del ni presegala 3.000 €.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 108	7	6.348
2.	BETNAVSKA CESTA 108	114	4.815
3.	BORŠTNIKOVA ULICA 35	3	3.300
4.	BORŠTNIKOVA ULICA 55	15	3.121
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	9	3.214
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	6	3.932
7.	BORŠTNIKOVA ULICA 118	8	3.964
8.	BORŠTNIKOVA ULICA 126	404	3.005
9.	CESTA ZMAGE 99	6	3.827
10.	GORKEGA ULICA 51	1	3.827
11.	GORKEGA ULICA 51	2	3.872
12.	GOSPOSKA ULICA 24	2	4.015
13.	GREGORČIČEVA ULICA 8	2	4.046
14.	GREGORČIČEVA ULICA 8	4	4.046
15.	GUNDULIČEVA ULICA 18	215	4.180
16.	KAMNIŠKA ULICA 2	1	4.265
17.	KOROŠKA CESTA 31	5	3.499

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
18.	KOROŠKA CESTA 31	6	4.265
19.	KOROŠKA CESTA 31	11	4.815
20.	KOROŠKA CESTA 31	17	3.205
21.	KOROŠKA CESTA 41	7	4.265
22.	KREKOVA ULICA 8	1	4.265
23.	MAGDALENSKI TRG 9	108	3.281
24.	MAGDALENSKI TRG 9	111	3.229
25.	MLADINSKA ULICA 2	3	7.172
26.	MLINSKA ULICA 34	2	6.690
27.	MLINSKA ULICA 34	3	6.865
28.	MLINSKA ULICA 34	5	6.773
29.	MLINSKA ULICA 34	6	6.592
30.	MLINSKA ULICA 34	8	6.268
31.	MLINSKA ULICA 34	9	6.251
32.	MLINSKA ULICA 34	10	6.026
33.	MLINSKA ULICA 34	11	6.134
34.	PARTIZANSKA CESTA 63	2	6.716
35.	PARTIZANSKA CESTA 63	4	4.265
36.	PARTIZANSKA CESTA 63	7	6.694
37.	PIVOLA 18	10	6.134
38.	POTRČEVA ULICA 2	5	6.464
39.	PREŠERNOVA ULICA 28	9	4.265
40.	RIBIŠKA ULICA 4	113	4.850
41.	RIBIŠKA ULICA 4	114	4.850
42.	SLOMŠKOV TRG 12	4	4.673

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV (€)
43.	TRUBARJEVA ULICA 12	302	5.324
44.	TYRŠEVA ULICA 24	2, 4	5.230
45.	ULICA HEROJA BRAČIČA 18	8	3.624
46.	ULICA HEROJA ŠARANOVIČA 10	10	4.761
47.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	6	4.668
48.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	8	4.668
49.	VOŠNJAKOVA ULICA 25	2	4.586

3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2013 smo za zavarovanje stanovanj porabili 46.158 €.

Prejeli smo 17 odškodninskih zahtevkov, ki so se v večini nanašali na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V mesecu novembru 2012 smo sklenili aneks k obstoječi pogodbi, s katerim smo se dogovorili za znižanje cene. Do takrat je bila mesečna cena sestavljena iz fiksne dela v višini 1.894,15 € brez DDV in variabilnega dela po ceni 1,97 € brez DDV na pogodbo, kar je predstavljalo 307 pogodb v višini 604,79 € brez DDV. 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. Z dogovorom smo v letu 2013 prihranili polovico sredstev, saj smo v letu 2012 za ta namen plačali 29.833 €, v letu 2013 pa 15.092 €.

3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2013 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 692.653 €.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu, obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo porabili sredstva v višini 300.825 €, kar predstavlja porabo v višini 43 % celotne postavke za leto 2013.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 4.679 €. Vsa omenjena sredstva v skupni višini 4.679 € so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

V letu 2013 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 96.067 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.5.

3.1.2.8 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2013 smo za blago in storitve sklada porabili 138.927 €. Znesek predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

3.1.2.8.1 Varnost in zdravje pri delu

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom (Primož Ternik s.p.), s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.), podjetjem (Testing d.o.o.), ki opravlja meritve mikroklimatskih razmer, ter našim pooblaščenim zdravnikom (Ambulante doktor Lovše d.o.o.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo. Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja za dijake na obvezni šolski praksi. Novo zaposleni delavci so praviloma napoteni na preventivni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2013 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov. Nadalje smo v letu 2013 v sodelovanju z Ambulante doktor Lovše d.o.o. izvedli analizo ureditve delovnih mest, revizijo Zdravstvene ocene tveganja in revizijo Izjave o varnosti z oceno tveganja. V letu 2013 smo 11 zaposlenih napotili na zdravniški pregled.

V skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011), ki v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu, je JMSS Maribor tak načrt izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

3.1.2.8.2 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

Predmetno usposabljanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. Ob tem bi izpostavili, da strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. V letu 2013 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2013 se je 19 od 26 zaposlenih izpopolnjevalo na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,

- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,
- posvet za proračunske porabnike,
- aktualne zadeve s področja arhiviranja.

3.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 25.146 €. Do leta 2013 je JMSS Maribor plačeval banki še stroške vodenja komisijskih poslov (kreditiranje občanov), ki so že poplačani in tega stroška ni več.

3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2013 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in konec leta uspešno opravili recertifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Znesek presoj je v letu 2013 znašal 2.904 €.

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

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

V letu 2013 smo na podlagi informacij uporabnikov storitev nadaljevali z merjenjem delovanja sistema kakovosti in s tem uspešnosti poslovanja JMSS Maribor, spremljali podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

3.1.4 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 110.824 €, pri Banki Celje sredstva v višini 20.029 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.287 €.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 31.851 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.295.573 €. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupini Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

3.3.1 Nakup in gradnja osnovnih sredstev

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2013 smo realizirali 371.020 € za investicijsko vzdrževanje stanovanj. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2013. Razen navedenih, smo obnovili še 28 stanovanj, od tega celovito stanovanje št. 8, Markovičeva ulica 13 v vrednosti 12.550 € in stanovanje št. 4, Trg revolucije 7 v vrednosti 7.808 €, v ostalih stanovanjih pa so bile obnove manjšega obsega.

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

V stanovanju smo delno zamenjali, delno pa obnovili finalne pode, zamenjali vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, namestili radiatorje, vgradili notranja vrata, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.775 €.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa in plinsko peč etažnega ogrevanja ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 23.204 €.



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

V stanovanju smo obnovili vse finalne pode, zamenjali sanitarno keramiko, stavbno pohištvo in plinsko peč etažnega ogrevanja. Izvedli smo slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.463 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne inštalacije in notranja vrata. V celotnem stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 12.572 €.

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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, električne inštalacije in radiatorje, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.554 €.

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

V stanovanju smo obnovili kopalnico, zamenjali talne obloge in dotrajano stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. V celoti smo zamenjali električne inštalacije. Vrednost del je znašala 12.321 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo in vse finalne pode. Uredili smo kopalnico in sanitarije. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. V stanovanju smo izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.644 €.



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

Stanovanji male površine in nefunkcionalne razporeditve prostorov smo združili. Zamenjali smo finalne pode in uredili kopalnico. Vgradili smo notranja vrata in izvedli slikopleskarska dela. Prav tako smo v celoti zamenjali električne in strojne inštalacije. Za ogrevanje stanovanja smo vgradili plinsko peč. Vrednost del je znašala 27.727 €.



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

Stanovanje smo celovito obnovili in sicer smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico in električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo in namestili radiatorje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.731 €.

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

V stanovanju smo izvedli obnovo finalnih podov in kopalnice, posodobili električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.338 €.

**3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2013 porabili 618.369 €.

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

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
1.	ANTOLIČIČEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	3.088
2.	ANTOLIČIČEVA ULICA 12	OBNOVA FASADE	4.144
3.	ANTOLIČIČEVA ULICA 14	OBNOVA FASADE	1.597
4.	BETNAVSKA CESTA 18	OBNOVA STREHE	1.961
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 1 – 9	OBNOVA FASADE	6.211
6.	BORŠTNIKOVA ULICA 114	OBNOVA FASADE	6.632
7.	CELJSKA ULICA 16	OBNOVA FASADE	3.594
8.	DALMATINSKA ULICA 45 – 51	OBNOVA FASADE	7.330
9.	FRANKOLOVSKA ULICA 7	OBNOVA FASADE	1.559
10.	FRANKOLOVSKA ULICA 9	OBNOVA FASADE	724
11.	GORIŠKA ULICA 12 – 14	OBNOVA FASADE	320
12.	GOSPOSVETSKA CESTA 11	OBNOVA FASADE	5.768
13.	GOSPOSVETSKA CESTA 20	OBNOVA FASADE	8.955
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 69	OBNOVA FASADE	7.005
15.	GREENWIŠKA CESTA 8	OBNOVA FASADE	3.002
16.	GREENWIŠKA ULICA 10A	OBNOVA FASADE IN STREHE	26.145
17.	GREENWIŠKA ULICA 12	OBNOVA FASADE	15.600
18.	KARDELJEVA CESTA 81	OBNOVA FASADE	4.309
19.	LETONJEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	11.208
20.	LJUBLJANSKA ULICA 35	OBNOVA FASADE	2.877
21.	MAJERIČEVA ULICA 2	OBNOVA FASADE	5.561
22.	MAJERIČEVA ULICA 4	OBNOVA FASADE	4.761
23.	MAJERIČEVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	5.993

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
24.	MLADINSKA ULICA 4	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.406
25.	TOMANOVA ULICA 6	OBNOVA FASADE	1.999
26.	TRG REVOLUCIJE 7	OBNOVA FASADE	6.794
27.	ULICA BRATOV GREIFOV 8	OBNOVA FASADE	1.170
28.	ULICA BRATOV GREIFOV 10	OBNOVA FASADE	720
29.	ULICA HEROJA TOMŠIČA 3	OBNOVA FASADE, UREDITEV DVORIŠČA	7.774
30.	ULICA HEROJA VOJKA 17	OBNOVA FASADE	3.627
31.	ULICA STANETA SEVERJA 11	OBNOVA FASADE	1.968
32.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 33	OBNOVA FASADE	3.034
33.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	OBNOVA FASADE	2.197
34.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 41	OBNOVA FASADE	1.528
35.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 61	OBNOVA FASADE	1.230
36.	ULICA STANETA SEVERJA 15	OBNOVA FASADE	1.770
37.	VETRINJSKA ULICA 17	OBNOVA STREHE	2.104
38.	ZGORNJA KORENA 33	POPRAVILO FASADE	1.262

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na področju informatike smo v letu 2013 nadaljevali z nadgradnjo tako strojne opreme, kakor tudi programske opreme v obstoječi informacijski sistem. Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2013 porabili 18.688 €.

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

- dodali smo rekapitulacijo podatkov po posameznih segmentih,
- dodali smo iskanje in pregled osnovnih podatkov o stanovanjih in najemnikih,
- pripravili smo modul za poročanje Geodetski upravi RS glede najemnih in kupoprodajnih poslov,
- glede na ponovno spremenjene zahteve smo spremenili del za vlaganje izvršb.

V letu 2009 smo začeli z uvajanjem novega računovodsko knjigovodskega programa, katerega integracijo smo zaključili v letu 2013, pri čemer smo porabili 5.760 €.

V letu 2013 smo nabavili 6 računalnikov z monitorji ter pripadajočo programsko opremo, ki jo zaposleni uporabljajo pri svojem delu. Z nabavo brezžičnega usmerjevalnika smo omogočili brezžičen dostop do računalniškega omrežja vsem na JMSS Maribor. Za strojno opremo smo porabili 8.105 €.

Obstoječi program »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb. Pomembna dopolnitev programa je vnos in pregled ID znakov za posamezne nepremičnine.

V sklopu programa za razpise smo pripravili modul za preverjanje upravičenosti sedanjih najemnikov do najema neprofitnega stanovanja.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

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

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

3.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2013 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku izvajala predvsem nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 4.701 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10. 3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 38.107 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.6 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2013 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 58.288 €.

Kolodvorska ulica 10, Rače

V letu 2012 se je pričela sanacija zidov in izvedba izolacijske fasade. JMSS Maribor je 74 % lastnik objekta, tako da je bilo potrebno o obsegu in vrednosti del usklajevanje še z ostalimi lastniki. V letu 2013 smo dokončali izvedbo izolacijske fasade in toplotne izolacije podstrešja ter strelovoda. Vrednost vseh navedenih del je znašala 58.288 €.



3.3.1.7 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih in službenih stanovanj

Za izgradnjo in nakup neprofitnih stanovanj smo porabili 186.400 €.

3.3.1.7.1 Nakup stanovanj

V letu 2013 je JMSS Maribor z nakupom pridobil naslednje nepremičnine:

Zap. št.	Naslov	Št. st.	Površina (m ²)	Leto gradnje	Prodajalec	Nakupna cena (€)	Nakupna cena na m ² (€)	ID znak
1.	MARIBORSKA CESTA 32, RAČE	19	100,5	1975	ELEKTRA d.o.o.	91.000	905,47	716-1975-19
2.	SAMOVA ULICA 92, ROGOZA	7	78,70	2009	Uroš in Ines Abram	104.200	1.324,02	694-1018-7

Nepremičnina na naslovu Samova ulica 92, Rogoza, je bila kupljena dne 30.12.2012 za kupnino v višini 104.500 €, pri čemer se je na fiduciarni račun nepremičninske agencije Atrium nepremičnine d.o.o. nakazala ara v višini 10.450 €, preostali del kupnine v višini 94.050 € pa je bil nakazan na TRR prodajalcev.

Prodajana pogodba za nepremičnino na naslovu Mariborska cesta 32, Rače, je bila z družbo Elektra d.o.o. sklenjena dne 28.12.2012, za kupnino v višini 91.000 €. Konec leta 2012 je bila nepremičninski

agenciji Atrium nepremičnine d.o.o. na fiduciarni račun nakazana ara v višini 9.100 €, preostali del kupnine v višini 81.900 €, je bil na TRR prodajalca poravnani v letu 2013.

Na podlagi obrazloženega je JMSS Maribor v letu 2013 za nakup stanovanj porabil sredstva v višini 186.400 €.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 102.692 €, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu odškodninskemu skladu in v višini 20 % Stanovanjskemu skladu RS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.2 tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 519.252 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo odplačali dolg v skupni višini 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

5.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

6 Seje nadzornega sveta

V letu 2013 je Nadzorni svet JMSS Maribor do dne 10.6.2013 deloval v naslednji sestavi: gospa Branka THALER – predsednica nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednice nadzornega sveta, gospa Milica SIMONIČ STEINER – članica nadzornega sveta, gospod Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, gospod Franc BEBER – član nadzornega sveta, gospa Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in gospa Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta. Z dnem 10.6.2013 je Mestni svet Mestne občine Maribor na 27. seji sprejel sklep o razrešitvi Branke THALER in Milice SIMONIČ – STEINER s funkcije članic Nadzornega sveta JMSS Maribor in sklep o imenovanju Marka ŽULE in Marije TANACEK za nova – nadomestna člana Nadzornega sveta JMSS Maribor. Člani nadzornega sveta so za predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor na 12. redni seji dne 24.9.2013 izvolili Marka ŽULO.

V letu 2013 so bile sklicane in izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- redna seja dne 11.3.2013,
- redna seja dne 19.3.2013,
- redna seja dne 21.5.2013 in
- redna seja dne 24.9.2013.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt za leto 2013, podal k njemu pripombe in poročilo ter predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo. Nadalje je Nadzorni svet JMSS Maribor obravnaval Poročilo o delu 2012, se redno seznanjal s poročili o izjemnih dodelitvah stanovanj, poročilom o poteku javne dražbe v tekočem letu in poteku javnih razpisov za dodelitev neprofitnih ter neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2013 prijavil udeležbo v 8 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2013 smo na podlagi podatkov GURS nadaljevali z vzpostavitvijo evidence nepremičnin na podlagi identifikacijskih znakov, saj so v primeru urejene etažne lastnine stanovanja pod temi znaki vpisani tudi v zemljiški knjigi.

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

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2013 kot izločitveni upnik v 7 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor.

Nadalje smo v letu 2013 zaradi dejanske uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim uspešno rešili 12 primerov, na podlagi katerih smo se lahko uspešno vpisali kot lastnik v zemljiško knjigo. Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

Ob zgoraj navedenem smo pristopali k podpisu aktov o oblikovanju etažne lastnine, pogodb o medsebojnih razmerjih, elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb in pridobivali ter sklepali druge listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	9
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013	10
3.1	Celotno premoženje	10
3.2	Namensko premoženje	13
3.3	Premoženje v upravljanju	16

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2013

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2013 je naslednji:

	FN 2013 (vključene prerazporeditve sredstev), v €	Realizacija FN 2013, v €	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.912.000	4.734.742	80
II. Odhodki	5.467.000	4.170.147	76
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	445.000	564.595	127
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	95.000	102.692	108
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	95.000	102.692	108
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	540.000	667.287	124
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	540.000	519.252	96
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)			
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	540.000	519.252	96
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	0	148.035	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	1.852.026	1.852.026	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	1.852.026	2.000.061	108

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2013 znašala 4.734.742 €, kar predstavlja 80 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 4.170.147 € oziroma 76 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2013 povečalo za 148.035 € in je na dan 31.12.2013 znašalo 2.000.061 €, kar pomeni, da JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 148.035 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2013 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.734.742 € prihodkov, od tega 4.591.188 € pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 143.554 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

	Realizacija FN 2013 v €
1.1.1. Prihodki	4.734.742
1.1.1.1. Nedavčni prihodki	3.147.314
1.1.1.2. Kapitalski prihodki	798.716
1.1.1.3. Transferni prihodki	788.712

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki ter znašajo skupaj 3.147.314 €, kar predstavlja 99 % finančnega načrta za leto 2013.

V letu 2013 smo realizirali 69.420 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.997.000 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki od nadomestil iz prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2013 realizirali v višini 80.894 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj), prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno – zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od premoženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1) in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč.

V letu 2013 smo realizirali 798.716 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 666.337 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 35.580 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč v višini 96.800 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2013 znašala 788.712 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 94 % finančnega načrta za leto 2013.

Transforni prihodki MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 645.158 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 143.554 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2013 je bilo realiziranih skupaj 4.170.147 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.026.593 € in odhodki za premoženje v upravljanju 143.554 €.

		Realizacija FN 2013 v €
1.1.2.	Skupaj odhodki	4.170.147
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.842.723
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	608.737
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	97.331
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.961.515
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	175.140
1.1.2.2.	Tekoči transferi	31.851
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	31.851
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	1.295.573
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.295.573

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2013 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.842.723 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2013 načrtovali sredstva v višini 689.000 € in jih realizirali v višini 608.737 €, kar predstavlja 88 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2013 realizirali 97.331 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 1.961.515 €, kar predstavlja 84 % finančnega načrta za leto 2013. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 185.827 €, (načrtovali smo jih v višini 180.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 6.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 756.966 € (načrtovali smo jih v višini 750.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 povečali za 7.000 € iz postavke »Ostali stroški stanovanj«),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 46.158 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 15.092 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški za začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 692.653 € (načrtovali smo jih v višini 1.000.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 27.12.2013 zmanjšali za 13.000 €, ki smo jih prerazporedili v višini 6.000 € na postavko »Nadomestilo za upravljanje stanovanj« in v višini 7.000 € na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji v realizirani višini 4.679 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 96.067 €,
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 138.927 €,
- ter odhodki iz naslova garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 25.146 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2013 porabili sredstva v višini 110.824 €, pri Banki Celje sredstva v višini 20.029 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.287 €, kar skupaj predstavlja 76 % finančnega načrta za leto 2013. V letu 2013 se nismo zadolževali.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 31.851 €, kar predstavlja 74 % načrtovanega.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2013 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.295.573 €, kar predstavlja 63 % finančnega načrta za leto 2013. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev ter podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

Nakup in gradnjo osnovnih sredstev predstavljajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 371.020 € (načrtovali smo jih v višini 987.150 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 zmanjšali za 100 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Kolodvorska ulica 10 (Rače)«),
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 618.369 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 18.688 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v realizirani višini 4.701 €,
- ter investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 38.107 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 58.288 € (Kolodvorska ulica 10, Rače) (načrtovali smo jih v višini 58.200 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 7.6.2013 povečali za 100 € iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj«).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« je postavka »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, ki je bila načrtovana v višini 190.650 € in realizirana v višini 186.400 €, kar predstavlja 98 % načrtovanega.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2013 izkazujemo stanje 102.692 €, kar predstavlja 108 % načrtovanega.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 102.692 € in zajemajo obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, kar predstavlja 108 % načrtovanega za leto 2013.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2013 izkazuje odplačila dolga v višini 519.252 €, kar predstavlja 96 % načrtovanega za leto 2013.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2013 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

V letu 2013 smo načrtovali 540.000 € odplačila dolga. Realizirano je bilo 519.252 €. Znesek v višini 356.502 € predstavlja odplačilo glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS, v višini 69.333 € odplačilo glavnice Banki Celje in v višini 93.417 € odplačilo glavnice banki Sberbank d.d.

1.3.3 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjenih 10 pogodb o lastni udeležbi v skupni vrednosti 51.755 €. Te pogodbe so se sklepale po dveh razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru v letu 2000 in za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenih dveh razpisih je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. V letu 2013 ni bilo vračil lastnih udeležb.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

Ugotovljen presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2013 znašal 148.035 €.

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

JMSS Maribor bo presežek prihodkov nad odhodki za leto 2013 v celoti porabil za financiranje delovanja JMSS Maribor v letu 2014.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2013 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

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

V letu 2013 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 13.100 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 0,24 % celotnih načrtovanih odhodkov v letu 2013. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2013.

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013

3.1 Celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2012	FN ZA LETO 2013 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.648.909	5.912.000	4.734.742	102	80
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.160.001	3.172.000	3.147.314	100	99
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.097.132	3.110.000	3.066.420	99	99
7102 a. Prihodki od obresti	39.314	50.000	69.420	177	139
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.057.818	3.060.000	2.997.000	98	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	62.869	62.000	80.894	129	130
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	645.193	900.000	701.916	109	78
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	560.688	650.000	666.337	119	103
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	84.505	250.000	35.580	42	14
7201 1/b. Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	3.995	1.000.000	96.800	0	10
7202 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč					
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)	839.720	840.000	788.712	94	94
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	839.720	840.000	788.712	94	94
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	839.720	840.000	788.712	94	94
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	591.993	590.000	645.158	109	109
b. Transferni prihodki iz proračuna MOKM za stanovanja v upravljanju	247.727	250.000	143.554	58	57
4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	5.470.627	5.467.000	4.170.147	76	76
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.713.249	3.368.000	2.842.723	105	84
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	681.165	689.000	608.737	89	88
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	103.300	120.000	97.331	94	81
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.779.185	2.329.000	1.961.515	110	84
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.608.599	2.148.000	1.797.442	112	84
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	116	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.966	103	100
c. Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	92	89
d. Obročno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	51	94
f. Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.653	132	70
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	14.261	40.000	4.679	33	12

h.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	96.067	104	87
B.	Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	96	90
C.	Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.947	26.000	25.146	97	97
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	149.599	230.000	175.140	117	76
4/a.	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	76
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	94	85
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	64	50
d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	0	60.000	44.287	74	74
41	TEKOČI TRANSFERI (B)	49.433	43.000	31.851	64	74
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	74
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	74
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	74
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	2.707.945	2.056.000	1.295.573	48	63
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	722.128	987.050	371.020	51	38
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	620.226	690.000	618.369	100	90
c.	Investicijska oprema - informatika	19.015	30.000	18.688	98	62
d.	Nakup službenega avtomobila	17.190			0	
e.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	4.701	5	9
f.	Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	38.107	75	76
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	240.870	58.300	58.288	24	100
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	80.108			0	
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)		58.300	58.288		100
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762			0	
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	947.623	190.650	186.400	20	98
a.	Gradnja stan. enot v Kamnici	0				
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	190.650	186.400	20	98
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANIKLJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108

RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodane po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	108
44 V.	DANA POSOJILA				
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	108
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	1.121.000	0	0	0
500	Nejem kreditov	1.121.000	0	0	0
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	445.047	540.000	519.252	96
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)				
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA					
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.852.026	1.852.026	2.000.061	108

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN	FN ZA LETO 2013	REALIZACIJA FN	INDEKS	INDEKS
	ZA LETO 2012	(vključene prerazporeditve)	ZA LETO 2013	4=3/1	5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7	4.401.182	5.662.000	4.591.188	104	81
SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)					
71	3.160.001	3.172.000	3.147.314	100	99
NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)					
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.097.132	3.110.000	3.066.420	99	99
7102 a. Prihodki od obresti	39.314	50.000	69.420	177	139
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.057.818	3.060.000	2.997.000	98	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	62.869	62.000	80.894	129	130
72	649.188	1.900.000	798.716	123	42
KAPITALSKI PRIHODKI (B)					
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	649.188	1.900.000	798.716	123	42
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	645.193	900.000	701.916	109	78
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	560.688	650.000	666.337	119	103
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	84.505	250.000	35.580	42	14
7201 1/b. Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	3.995	1.000.000	96.800	0	10
7221 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč					
74	591.993	590.000	645.158	109	109
TRANSFERNI PRIHODKI (C)					
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	591.993	590.000	645.158	109	109
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	591.993	590.000	645.158	109	109
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	591.993	590.000	645.158	109	109
4	5.222.900	5.217.000	4.026.593	77	77
SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)					
40	2.606.415	3.218.000	2.741.977	105	85
TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)					
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	681.165	689.000	608.737	89	88
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	103.300	120.000	97.331	94	81
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.672.351	2.179.000	1.860.769	111	85
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.501.765	1.998.000	1.696.696	113	85
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	160.826	186.000	185.827	116	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	734.674	757.000	756.966	103	100
c. Zavarovanje stanovanj	49.950	52.000	46.158	92	89
d. Obročno vodenje kupnin	29.833	16.000	15.092	51	94
f. Ostali stroški stanovanj	526.482	987.000	692.653	132	70
B. Drugi izdatki za blago in storitve	144.639	155.000	138.927	96	90

C.	<i>Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</i>								
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	25.947	26.000	25.146	97	97			
4/a.	Plačila obrestov od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	117			
a.	Plačila obrestov od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	149.599	230.000	175.140	117	117			
a.	Odplačila posojil - obresti SSRS	118.356	130.000	110.824	94	85			
b.	Odplačila posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	31.243	40.000	20.029	64	50			
c.	Odplačila posojil - obresti od kredita 2012	0	60.000	44.287	74	74			
41	TEKOČI TRANSFERI (B)								
413 1.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
4132 1/a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	49.433	43.000	31.851	64	64			
a.	Obvezni prispevki iz kupnin	49.433	43.000	31.851	64	64			
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)								
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	2.567.052	1.956.000	1.252.765	49	64			
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	722.128	987.050	371.020	51	38			
c.	Investicijska oprema - informatika	620.226	690.000	618.369	100	90			
d.	Nakup službenega avtomobila	19.015	30.000	18.688	98	62			
A.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	17.190	0	0	0	0			
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	240.870	58.300	58.288	24	100			
a.	Ulica heroja Šaranovića 10	240.870	58.300	58.288	24	100			
b.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	80.108	58.300	58.288	0	100			
c.	Menjava stavbnega pohištva	160.762	0	0	0	0			
B.	Inv. dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	947.623	190.650	186.400	20	98			
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	947.623	190.650	186.400	20	98			
a.	Gradnja stan. enot v Karmnici	0	190.650	186.400	20	98			
b.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	947.623	0	0	0	0			
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJA.)								
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-821.718	445.000	564.595	-69	127			
75 IV.	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
750 1.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	154.292	95.000	102.692	67	108			
752 2.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	1.202	0	0	0	0			
	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	153.090	95.000	102.692	67	108			

44 V. DANA POSOJILA

VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	154.292	95.000	102.692	67	108
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	117	96
550	Odplačilo posejli, vrtnic in lastnih udeležb	445.047	540.000	519.252	117	96
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	675.953	-540.000	-519.252	-77	96
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	8.527	0	148.035	1.736	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKEGA LETA						
		1.843.499	1.852.026	1.852.026	100	100
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.852.026	1.852.026	2.000.061	108	108

3.3 Premoženje v upravljanju

	1		2		3		4		5	
	REALIZACIJA FN		FN ZA LETO 2013		REALIZACIJA FN		INDEKS		INDEKS	
	ZA LETO 2012	(vključene prerazporeditve)	ZA LETO 2013	4=3/1	5=3/2	5=3/2				
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV										
7 SKUPAJ PRIHODKI (74)	247.727	250.000	143.554	58	57					
74 TRANSFERNI PRIHODKI	247.727	250.000	143.554	58	57					
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	247.727	250.000	143.554	58	57					
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	247.727	250.000	143.554	58	57					
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	247.727	250.000	143.554	58	57					
4 SKUPAJ ODHODKI (40+42)	247.727	250.000	143.554	58	57					
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	106.834	150.000	100.746	94	67					
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in odškodnine po denac.	14.261	40.000	4.679	33	12					
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	92.573	110.000	96.067	104	87					
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	140.893	100.000	42.808	30	43					
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	89.962	50.000	4.701	5	9					
2. Investicijsko vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	50.931	50.000	38.107	75	76					

RAČUNOVODSKO POROČILO 2013



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	4
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	4
1.2	Osnovni podatki o skladu	4
1.3	Organi sklada	5
1.4	Poslanstvo	6
1.5	Vizija	6
1.6	Poslovni cilji	6
2	RAČUNOVODSKO POROČILO	6
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	6
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	7
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	10
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	11
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	11
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	12
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	14
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	18
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	18
2.6.1	Nedavčni prihodki	18
2.6.2	Kapitalski prihodki	19
2.6.3	Transforni prihodki	19
2.6.4	Tekoči odhodki	19
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	19
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	20
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	20
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	22
2.6.5	Tekoči transferi	22
2.6.6	Investicijski odhodki	22
2.6.7	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	22
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	22
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	23
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	23
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	24

2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	25
3	POROČANJE PO ZJS-1	29
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR	29
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI	29
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA	29

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31/12-2013 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2013 je bil obravnavan na 9. redni seji, dne 11.3.2013.

Dejavnost sklada je:

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

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet je v letu 2013 deloval v sestavi, ki jo je imenoval na svoji konstitutivni seji dne, 17. 5. 2011 in sicer :

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

Dne 10.6.2013 pa je bila gospa Branka Krajnc razrešena s te funkcije, hkrati pa je prišlo tudi do razrešitve članice gospe Milice Simonič Steiner. Na 12. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki je bila dne 24. septembra 2013 je zaradi tega prišlo do spremembe članstva, in sicer:

Predsednik nadzornega sveta: Marko Žula;
Namestnica predsednice nadzornega sveta: Irma Bračko;
Člani nadzornega sveta: Marija Tanacek, Zvonko Fištravec, Franc Beber, Stanka Vobič in Zorica Zajc – Kvas.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2013 sestel štirikrat. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Poslovno finančni načrt 2013;
- Letno poročilo 2012;
- Zadolževanje JMSS Maribor v letu 2012;
- Depoziti JMSS Maribor;
- Poročilo o izjemnih dodelitvah neprofitnih stanovanj v najem v obdobju od septembra 2012 do maja 2013;
- Izvolitev predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor;
- Seznanitev s Polletnim poročilom 1.1.2013 – 30.6.2013;
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za leto 2013
- Javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem;
- Predlog dodelitve službenega stanovanja v najem;
- Uskladitev najemnin z inflacijo v oskrbovanih stanovanjih;
- Seznanitev z dopisom Mestne Občine Maribor v zvezi z Orožnovo ulico 7, Maribor;
- Seznanitev z izvedbo izredne notranje revizije v JMSS Maribor;
- Ostale pomembne zadeve.

Uprava

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

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev;
- 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,
- soinvestorstvo s SSRS in z morebitnimi zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga,
- dvig stanovanjske kulture.

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri

vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

2.2 PRAVNE PODLAGE

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13 in 101/13);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10 in 104/11);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12 in 108/13);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 108/13);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/2008).

2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

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

Prihodki in odhodki

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

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

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za

znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Opredmetena osnovna sredstva

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

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

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

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

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

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

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

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

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

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

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

Terjatve

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

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 415.073 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2014.

Obveznosti

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

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 2.957.110 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 107.296.108 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

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

PRILOGA 3: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 4: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

PRILOGA 6: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 7: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

JMSS MARIBOR

V DELU PRAVILEN ODDAN ZAKLENJEN

Osnovni podatki

MD5: acdd5d2bcb1e54534c5ca0c3603ce873

28.02.2014 08:12

Vrsta:

Proračunski uporabnik - drugi

* Šifra prorač. upor.:

97110

Šifra dejavnosti:

68.200

Matična številka:

5805295000

Ime poslovnega subjekta:

JMSS MARIBOR

V primeru, da izpisani podatki o poslovnem subjektu po stanju na dan 31.12.2013 niso pravilni, pokličite pristojno izpostavo AJPES (AJPES - Izpostava MARIBOR, tel. 02 235-25-00)!

Sedež (ulica, hišna številka in kraj):

Grajski trg 001, 2000 Maribor

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Darja Rajšp, spec.

Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance:

02/2506335

Email kontaktne osebe:

darja.rajsp@jmss-mb.si

Vodja poslovnega subjekta:

mag. Tanja Vindiš Furman

Datum:

28.02.2014

Kraj:

Maribor

Obdobje poročanja

od:

01.01.2013

do:

31.12.2013

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

MD5: acdd5d2bcb1e54534c5ca0c3603ce873

datum in ura: 28.02.2014 08:12

uporabnik: jmss

telefon:

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: b65495d84ac671d8d0ea9d00961c5022

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**BILANCA STANJA**
na dan 31.12.2013

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	116.204.035	119.952.237
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	77.874	73.101
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	49.942	38.836
02	NEPREMIČNINE	004	134.782.300	134.759.615
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	19.734.480	16.142.080
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	242.557	237.513
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	189.216	175.412
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	182.010	182.010
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	892.932	1.056.326
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	5.479.981	5.630.364
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	11	114
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.000.050	1.851.911
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	56.633	63.670
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.738	1.738
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	4.589	993
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.001.887	2.666.769
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	415.073	1.045.169
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE (023 = 024 + 025 + 026 + 027 + 028 + 029 + 030 + 031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (032 = 001 + 012 + 023)	032	121.684.016	125.582.601
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	7.205.786	7.219.159
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	3.915.713	4.093.941
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	11.801	4.445
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	51.984	55.355
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	276.529	923.876
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	49.911	2.901
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	12.564	48.524
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	543.530	517.341
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	12.284	10.069
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.957.110	2.531.430
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	117.768.303	121.488.660
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	91.860
91	REZERVNI SKLAD	046	93.538	84.491
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	998.931	1.256.326
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	107.296.108	111.500.289
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	8.527
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	5.331.446	5.811.828
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	289.107	267.762

980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.759.173	2.467.577
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)	060	121.684.016	125.582.601
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	7.205.786	7.219.159

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:



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

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: b65495d84ac671d8d0ea9d00961c5022

datum in ura: 28.02.2014 07:52

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 3fe283f9b182b0b4296597ddace139a7

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

Od 01.01.2013 do 31.12.2013

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	4.734.742	4.648.909
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	3.147.314	3.160.001
70	DAVČNI PRIHODKI (103 = 104 + 108 + 113 + 116 + 121 + 131 + 139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (104 = 105 + 106 + 107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (108 = 109 + 110 + 111 + 112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (113 = 114 + 115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (116 = 117 + 118 + 119 + 120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (121 = 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0

7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobiček fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (131 = 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	3.147.314	3.160.001
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	3.066.420	3.097.132
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	69.420	39.314
7103	Prihodki od premoženja	144	2.997.000	3.057.818
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (145 = 146 + 147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (150 = 151 + 152)	150	80.894	62.869
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	80.894	62.869
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	798.716	649.188
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	701.916	649.188
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	701.916	645.193

7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	3.995
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	96.800	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	96.800	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (167 = 168 + 169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (170 = 171 + 172 + 173 + 174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (176 = 177 + 183)	176	788.712	839.720
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	788.712	839.720
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	788.712	839.720
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije			

7413	Iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev	216	0	0

denarnega toka				
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	4.170.147	5.470.627
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	2.842.723	2.713.249
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	608.737	681.165
4000	Plače in dodatki	224	541.011	586.633
4001	Regres za letni dopust	225	9.411	19.547
4002	Povračila in nadomestila	226	33.106	36.781
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	22.452	25.694
4004	Sredstva za nadurno delo	228	1.825	3.387
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	932	9.123
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	97.331	103.300
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	48.916	54.295
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	33.908	29.317
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	338	311
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	642	614
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	13.527	18.763
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	1.961.515	1.779.185
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	62.189	74.432
4021	Posebni material in storitve	239	3.908	2.720
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	506.841	350.458
4023	Prevozni stroški in storitve	241	2.406	1.497
4024	Izdatki za službena potovanja	242	2.864	2.714
4025	Tekoče vzdrževanje	243	827.257	829.702
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	51.130	35.326
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	504.920	482.336

403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	175.140	149.599
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	64.316	31.243
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	110.824	118.356
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (254 = 255 + 256 + 257 + 258 + 259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračnu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (260 = 261 + 262 + 263 + 264 + 265)	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	31.851	49.433
410	SUBVENCije (267 = 268 + 269 + 270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (271 = 272 + 273 + 274 + 275 + 276 + 277 + 278 + 279 + 280)	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0

4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (282 = 283 + 284 + 285 + 286 + 287 + 288 + 289)	282	31.851	49.433
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	31.851	49.433
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (290 = 291 + 292 + 293 + 294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (295 = 296)	295	1.295.573	2.707.945
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	1.295.573	2.707.945
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	186.400	928.782
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	17.190
4202	Nakup opreme	299	15.194	19.015
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	3.495	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.090.484	1.724.117
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	0	18.841
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	0	0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (907 = 908 + 916)	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0

4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	564.595	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	0	821.718
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	26	28
	Število mesecev poslovanja	930	12	12



Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba:

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 3fe283f9b182b0b4296597ddace139a7

datum in ura: 28.02.2014 07:53

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 60fbc6a9f3444c44291a2ef8beb6a661

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**
Od 01.01.2013 do 31.12.2013

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+319+320)	301	102.692	154.292
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	0	1.202
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	1.202
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	102.692	153.090
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 333 + 340 + 344 + 347)	321	0	0
440	DANA POSOJILA (322 = 323 + 324 + 325 + 326 + 327 + 328 + 329 + 330 + 331 + 332)	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0

4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333 = 334 + 335 + 336 + 337 + 338 + 339)	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340 = 341 + 342 + 343)	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344 = 345 + 346)	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)	348	102.692	154.292
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014



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

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba:

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 60fbc6a9f3444c44291a2ef8beb6a661

datum in ura: 28.02.2014 07:53

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 342c2f751335dc8ecbe56b3c1f00f8a0

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

Od 01.01.2013 do 31.12.2013

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	1.121.000
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	1.121.000
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	1.121.000
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	519.252	445.047
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	519.252	445.047
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	162.750	75.111
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	356.502	369.936
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (371=372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0

5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (377=351-364)	377	0	675.953
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	519.252	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	148.035	8.527
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	0

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:



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

Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Tanja Vindiš Furman
mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 342c2f751335dc8ecbe56b3c1f00f8a0

datum in ura: 28.02.2014 07:53

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV**
za obdobje od 01.01.2013 do 31.12.2013

v EUR (brez centov)

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

468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI (625 = 626 + 627)	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV (629 = 610 - 628)	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:



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

Darja Rajšp, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 28.02.2014 07:54

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: d39c3f65a6f3cf55d21ceb6d375f2f23

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)	700	4.217.330	1.749.753	1.417.439	1.879	95.981	53.089	81.071	3.759.174	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.217.330	1.749.753	1.417.439	1.879	95.981	53.089	81.071	3.759.174	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)	708	130.852.899	14.606.575	370.327	30.091	1.659.281	213.690	3.771.049	111.369.920	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	73.101	38.836	4.773	0	0	0	11.106	27.932	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.902.091	0	0	0	87.780	0	0	4.814.311	0	0
E. Zgradbe	713	125.640.194	14.392.327	352.120	26.308	1.563.111	205.300	3.741.531	106.474.337	0	0
F. Oprema	714	220.323	173.980	13.434	3.783	8.390	8.390	16.263	39.731	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	1.432	0	0	0	0	2.149	13.609	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga											

neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014



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

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Darja Rajšp, spec.

Rajšp

Odgovorna oseba:

mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: d39c3f65a6f3cf55d21ceb6d375f2f23

datum in ura: 28.02.2014 07:54
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 180213186176163255210185176209189172

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

v EUR (brez centov)

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

privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (836 = 800 + 819)	836	183.748	0	0	0	0	0	183.748	0	183.748	0

Kraj in datum:
Maribor, 28.02.2014

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:



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

Darja Rajšp, spec.

Rajšp

Tanja Vindiš Furman
mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: a03be51b57adccd72a2ce60567749862

datum in ura: 28.02.2014 07:54

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 001
2000 Maribor

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

VSEH ODDELKOV JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

Notranjega revidiranja nisem zagotovil ker:

V LETU 2013 JE BILA S STRANI SLUŽBE ZA NOTRANJO REVIZIJO MESTNE OBČINE MARIBOR IZVEDENA IZREDNA NOTRANJA REVIZIJA ZA LETO 2012. IZVEDEN JE BIL TUDI RAZPIS ZA IZBIRO ZUNANJEGA IZVAJALCA NOTRANJE REVIZIJE JMSS MARIBOR ZA LETO 2014.

V letu 2013 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

REDNO VLAGANJE IZVRŠB, CERTIFICIRANJE SISTEMA ISO 9001 TUDI V PRIHODNJE.

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

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
mag. Tanja Vindiš Furman

Datum podpisa predstojnika:
28.02.2014

Datum oddaje: 28/2-2014



PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2013

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

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2013 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti ter odpis terjatev po seznamu. Odpis se opravi po potrditvi tega sklepa v letu 2014.

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev
2. Odpis drobnega inventarja
3. Odpis terjatev
4. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2013 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Vida Guštin. – predsednica _____

Astrid Bah – članica _____

Samo Kraševc – član _____

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

INVENTARNA ŠTEVILKA	NAZIV OSNOVNEGA SREDSTVA	NV	PV
40216	ART. 2870 MAVI STOL ZA STRANKE	97,48	97,48
2005-13	MONITOR	259,89	259,89
2005-14	MONITOR	259,89	259,89
2005-38	RAČUNALNIK	591,59	591,59
2005-45	AVTOMAT ZA VODO	249,87	249,87
2006-18	RAČUNALNIK NEON PENTIUM 428/192.168.10.35	446,77	446,77
2006-23	RAČUNALNIK	134,75	134,75
2006-24	MONITOR	214,95	214,95
2007-14	POLICE NAD MIZO	80,31	64,91
2007-15	POLICE NAD MIZO	192,03	155,52
2007-28	TISKALNIK HP 1018	98,16	98,16
2007-31	HP LASERJET 1018	99,90	99,90
2008-28	STOL	212,32	212,32
2008-31	STOL VRTLJIVI	212,33	212,33
2008-41	DEL. PULT	606,00	381,78
2008-75	STOL VRTLJIVI	196,18	115,66
2008-76	LIFTOMAT STOL	196,18	115,66
2005-31	RAČUNALNIŠKI PROGRAM	396,25	396,25
		4.544,85	4.107,68

Nabavna vrednost osnovnih sredstev, ki se odpiše znaša 4.544,85 EUR, popravek vrednosti pa znaša 4.107,68 EUR. Odpis se opravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2014.

2. ODPIS DROBNEGA INVENTARJA

INVENTARNA ŠTEVILKA	NAZIV DROBNEGA INVENTARJA	NV	PV
41017	POŠTNI NABIRALNIK	16,15	16,15
41019	KOŠ	4,37	4,37
41019	KOŠ	4,37	4,37
41019	KOŠ	4,36	4,36
41059	GASILNI APARAT	45,39	45,39
41144	KOŠ	26,23	26,23
41154	KOŠ	26,23	26,23
41155	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
77	LIFTOMAT STOL	94,17	94,17
86	STOL	94,17	94,17
87	STOL VRTLJIVI	94,17	94,17
103	STOL USNJE	37,56	37,56
119	STOL	83,82	83,82
41320	OMARICA PRVE POMOČI	108,05	108,05
41328	KOŠ ZA DEŽNIKE	32,83	32,83
41332	PEPELNIK+ KOŠ	49,08	49,08
41350	POLNILEC ZA DIGITALNI FOTOAPARAT	31,04	31,04
41352	TORBICA ZA DIGITALNI FOTOAPARAT	20,45	20,45
41358	LOPATA PREKLOPNA	6,88	6,88
41412	7675 WAST BASKET KOŠ ZA ODPADKE	25,78	25,78
03-031	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41412	KOŠ	25,78	25,78
41156	KOŠ	25,78	25,78
41019	KOŠ	25,78	25,78
03-33	KOŠ	25,78	25,78
41417	NOTRANJE ŽALUZIJE 4 KOM SV. MODRE	81,82	81,82
41444	ČELADA	9,26	9,26
41481	ŽALUZIJE NA WC 2 KOM.	57,60	57,60
41482	NAMIZNA SVETILKA	30,29	30,29
41497	PODAJALNIK PAPIRJA VELIK/WC	35,00	35,00
41498	PODAJALNIK PAPIRJA VELIK/WC	35,00	35,00
41499	PODAJALNIK PAPIRJA WC	18,99	18,99
41500	PODAJALNIK PAPIRJA WC	18,99	18,99
41501	PODAJALNIK PAPIRJA WC	18,99	18,99
41502	PODAJALNIK PAPIRJA WC	18,99	18,99
41503	PODAJALNIK WC PAPIRJA VELIK	35,00	35,00
41504	PODAJALNIK WC PAPIRJA VELIK	35,00	35,00
41563	ZVOČNIK ZA RAČUNALNIK PHILIPS	12,99	12,99

41567	NOSILEC ZA RAČUNALNIK	53,30	53,30
41568	NOSILEC ZA RAČUNALNIK	53,30	53,30
41569	NOSILEC ZA RAČUNALNIK	53,30	53,30
41591	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41593	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41596	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41597	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41598	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41614	KUHALNIK VODE	23,74	23,74
41619	KUHALNIK VODE HD 4646/70 COMPACT	24,98	24,98
41625	TORBA ZA PRENOSNIK	23,90	23,90
41637	POČIVALO ZA NOGE	26,69	26,69
41641	UMTS APARAT NOKIA E7-00	184,99	184,99
41668	SET ORODJA S TORBICO	5,75	5,75
041687-12	UMTS NOKIA E7-00	1,00	1,00
416895	ZVOČNIK CANYON	12,60	12,60
0416898-12	POSLOVNA TORBA	100,00	100,00
4168894-12	POLNILEC	17,99	17,99
40037	KONFERENČNA MIZA	375,68	375,68
4168893	SVETILKA NAMIZNA	26,52	26,52
4-207	P7-ELEMENT POLICA UMIVALNIKA 2 KOM.	1.403,71	1.403,71
4-095	STOL USNJE	121,85	121,85
41687892	NAMIZNA SVETILKA	26,52	26,52
41174	LIFTOMAT STOL	94,17	94,17
41164	LIFTOMAT	94,17	94,17
4168411	NAMIZNI ZVOČNIK CANYON CNR	14,99	14,99
41595	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41421	SVETILKA LAURE	28,79	28,79
41-463	NAMIZNA LUČ	29,99	29,99
41495	SVETILKA	68,98	68,98
41551	SVETILKA	29,98	29,98
41464	SVETILKA	25,69	25,69
41487	NAMIZNA SVETILKA	30,29	30,29
41462	SVETILKA	29,99	29,99
41143	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
41146	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
41145	KOŠ ZA ODPADKE	26,23	26,23
41412	WASTE BASKET - KOŠ	25,78	25,78
041018	KOŠ ZA SMETI	6,03	6,03
041-147	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
41142	KOŠ	26,23	26,23
41329	KOŠ	32,83	32,83
041150	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
041148	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
041152	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23

41153	KOŠ ZA SMETI	26,23	26,23
41034	VRČ ZA VODO 3 KOM.	1,69	1,69
41060	ORODJE V SKAI TORBI	22,44	22,44
41083	URA STENSKA	17,74	17,74
41399	SKODELICA ZA KAVO 6 KOM.	3,69	3,69
41402	SKODELICA ZA KAVO 6 KOM.	10,81	10,81
41451	OBEŠALNIK IZVLEČNI 35 CM	2,80	2,80
41492	SVETILKA NAMIZNA	32,76	32,76
41508	BELI LONČEK 6 KOM. KUH	4,86	4,86
41510	VRČ ZA MLEKO 3 KOM.	3,89	3,89
41511	KROŽNIK ZA ČRNO KAVO 30 KOM.	11,66	11,66
41516	KOZARCI 10 KOM.	6,31	6,31
41519	ŽLICA ZA MALINOVEC 6 KOM.	10,14	10,14
41529	SKODELICA ZA KAVO 6 KOM.	2,75	2,75
41537	LONEC ORANŽNI	2,70	2,70
41550	SVETILKA NAMIZNA	29,98	29,98
41594	POČIVALO ZA NOGE	26,68	26,68
41624	POČIVALO ZA NOGE	46,48	46,48
41666	BIT IZVIJAČ	7,47	7,47
41667	SET ORODJA S TORBICO	5,75	5,75
4168510	SVETILKA BATERIJSKA MAGLITE ČRNA	12,74	12,74
		5.178,26	5.178,26

Izloči pa se tudi drobni inventar, katerega nabavna vrednost znaša 5.178,26 EUR, popravek vrednosti pa znaša 5.178,26 EUR. Odpis se opravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2014.

3. ODPISI TERJATEV

- Odpisi terjatev do najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 13.798,13 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 3.483,84 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršbe V borovju 7 (konto 175002191) v višini 700,16 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 17500224) v višini 844,02 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 337,57 EUR
- Odpisi terjatev (v izvršbi) do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 175002251) v višini 3.225,00 EUR
- Odpisi terjatev (sodnih stroškov) do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 175002252) v višini 775,08 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o. (konto 17500229) v višini 1.327,07 EUR
- Odpisi terjatev (v izvršbi) do najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o (konto 175002291) v višini 1.628,84 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 553,01 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 81,08 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna d.d. (konto 17500242) v višini 105,44 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za obresti (konto 1750025) v višini 57,51 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 4.940,42 EUR
- Odpisi terjatev (izvršbe) do najemnikov (konto 17500351) v višini 43.220,06 EUR
- Odpisi terjatev (izvršbe - stroški) do najemnikov (konto 17500352) v višini 4.660,75 EUR
- Odpisi terjatev (izvršbe – opominov) do najemnikov (konto 17500353) v višini 161,74 EUR
- Odpis terjatev (izvršbe zamudnih obresti) do najemnikov (konto 17500354) v višini 868,39 EUR

Vsi odpisi v skupni višini 80.768,11 EUR zgoraj navedenih terjatev se opravijo po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2014.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2013 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

V skladu z Zakonom o računovodstvu je bila s sklepom v mesecu decembru 2013 imenovana inventurna komisija za popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v sestavi:

Vida Guštin. – predsednica _____ 

Astrid Bah – članica _____ 

Samo Kraševc – član _____ 

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

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	27.932
Materialne pravice (računalniški programi)	77.874
Popravek vrednosti materialnih pravic	49.942
NEPREMIČNINE	115.047.820
Nepremičnine v lasti	111.288.646
Zemljišča	4.814.311
Gradbeni objekti – stanovanja (2.245 enot)	124.429.201
Popravek vrednosti stanovanj	17.954.866
Stanovanja v upravljanju	3.759.174
Stanovanja NV (202 enoti)	5.538.788
Popravek vrednosti	1.779.614
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	53.341
Oprema NV	242.557
Popravek vrednosti opreme	189.216
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	182.010
Delnice KRS ROTOVŽ	1.050
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	1.738
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	998.931
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	6.807
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	992.124

SKUPAJ A :

116.311.772

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	11
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.000.050
Žiro račun 012706520971127	58
Žiro račun 012706950971157	7.917
Depozit – Delavska hranilnica d.d.	992.075
Depozit banka Sberbank d.d.	200.000
Depozit Deželna banka Slovenije	200.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d.	200.000
Depozit Banka Koper d.d.	200.000
Depozit Banka Celje d.d.	200.000
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	56.633
Terjatve do Mestne občine Maribor - kupnine	5.223
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	28.839
Terjatve do Mestne občine Maribor EZR	4
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	467
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	324
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	293

Terjatve do Občine Duplek	280
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	4.875
Terjatve za subvencijo Občina Rače – Fram	488
Terjatve do SSRS	14.785
Terjatve do SNG Maribor – opomini najemnine	4
Terjatve do SNG Maribor – zamudne obresti najemnine	4
Terjatev do SNG Maribor – obračun najemnin	817
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	230
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	4.589
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.895.888
NEPLAČANI ODHODKI	415.073

SKUPAJ B :	5.372.244
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	121.684.016
--------------------------------	--------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	7.205.786
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	11.801
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	51.984
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	276.529
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	49.911
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	12.564
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	12.284
NEPLAČANI PRIHODKI	2.957.110

SKUPAJ D:	3.372.183
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

REZERVNI SKLAD	93.538
DOLGOROČNE PČR	998.931
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	107.296.108
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	5.874.976
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	239.733
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	658.946
Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	709.175
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1.121.743
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	323.930
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	481.589

Lastna udeležba - blok Tezno neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	35.069
Lastna udeležba - blok Ribiška neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	16.686
Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	428.522
Dolg. posojilo 064581/8 – Banka Celje	832.000
Dolg. posojilo banka Sberbank d.d.	1.027.583
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	289.107
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	3.759.173
SKUPAJ E:	118.311.833

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	121.684.016
------------------------------	--------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	7.205.786
---	------------------

2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva v poslovnih knjigah so znašala 116.311.772 EUR po stanju na dan 31.12.2013. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 116.204.035 EUR. Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 27.932 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 115.047.820 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 4.814.311 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS. V letu 2013 je zaradi prodaje prišlo do zmanjšanja v višini 87.780 EUR.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 110.233.509 EUR, so locirani na območjih občin ustanoviteljic, od tega so v višini 106.474.335 EUR last JMSS in v višini 3.759.174 EUR last občin ustanoviteljic.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva v višini 53.341 EUR, ki so v lasti JMSS.**
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 182.010 EUR in sicer 1.050 EUR se nanaša na 1 delnico KRS ROTOVŽ, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d. o. o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2013 v podjetju Dom pod gorco d. o. o. 5,6421 % delež v osnovnem kapitalu
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom: V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2013

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2013	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2013
070	Komisijski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2013				0

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 998.931 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 6.807 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu v višini 992.124 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 105.999 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 892.932 EUR. Kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja 105.999 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 6.807 EUR in terjatve po javno – zasebnem partnerstvu v višini 99.192 EUR.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2013	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2013
085	Dolg. terjatve za kupnine	103.602		96.795	6.807
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	1.152.723		160.599	992.124
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-105.999
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2013				892.932

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.372.244 EUR po stanju na dan 31.12.2013. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 105.999 EUR in za kratkoročni del dolgoročno danih posojil v višini 1.738 EUR ter je zato izkazan v višini 5.479.981 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 2.000.050 EUR, ki se v višini 1.992.075 EUR nanaša na depozit pri Delavski hranilnici d.d., 7.975 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 11 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 56.633 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - Mestne občine Maribor za kupnine po Stanovanjskem zakonu v vrednosti 5.223 EUR
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 28.839 EUR
 - terjatve do Mestne občine Maribor za sredstva na EZR v višini 4 EUR
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 324 EUR
 - terjatve do občine Hoče za subvencije v višini 4.875 EUR
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 293 EUR
 - terjatve do Občine Rače – Fram za subvencije v višini 488 EUR
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 467 EUR
 - terjatve do Občine Duplek v višini 280 EUR
 - terjatve do SSRS v višini 14.785 EUR
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 230 EUR
 - terjatve do SNG Maribor v višini 825 EUR
- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil

- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 4.589 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.895.888 EUR, medtem pa ko so v bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 105.999 EUR in tako so izkazana v višini 3.001.887 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine v višini 1.025.290 EUR
 - terjatve do najemnikov v izvršbi v višini 1.185.388 EUR
 - terjatve do najemnikov V borovju 7 v višini 26.324 EUR
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu za že zapadle kupnine v višini 46.607 EUR
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 95.920 EUR
 - terjatve za uporabo solastniškega deleža stanovanja do kupcev po JZP, terjatev za opomine in zamudne obresti v višini 9.982 EUR
 - terjatve do najemnikov za subsidiarnost v izvršbi v višini 28.790 EUR
 - terjatve do najemnikov za subsidiarnost v višini 461.321 EUR
 - ostale terjatve v višini 16.266 EUR
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2014 znaša 105.999 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu, na terjatve iz naslova uporabnin za stanovanja prodana po sistemu javno zasebnega partnerstva.
- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 415.073 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2014, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2013 znašajo 3.372.183 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 3.915.713 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 543.530 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 11.801 EUR, nanaša pa se na plačilo prejetih predujmov;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 51.984 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2013 in so bile poravnane v januarju 2014;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 276.529 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2014;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 49.911 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 12.564 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 9.833 EUR, obveznosti do MOM v višini 1.813 EUR, obveznosti do SSRS v višini 758 EUR za 20 % prispevek kupnin po Stanovanjskem zakonu ter obveznost v višini 160 EUR do drugih uporabnikov EKN ;
- **obveznosti do financerjev** v višini 543.530 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2014 za najete kredite in na vrnitev vplačanih lastnih udeležb najemnikov;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 12.284 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov.
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.957.110 EUR.

Preglednica 4: Starostna struktura po dnevih 95,22 % vseh neplačanih prihodkov

Starost neplačanih prihodkov v dnevih	0-30	31-60	61-90	NAD 90	SKUPAJ
Znesek neplačanih prihodkov v EUR	316.749	72.348	40.591	2.386.056	2.815.744

2.5.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2013 znašajo 118.311.833 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 117.768.303 EUR. Razlika znaša 543.530 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 93.538 EUR in se nanaša na sklad namenskega premoženja, ki je izkazan v enaki vrednosti
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 998.931 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po javno - zasebnem partnerstvu v višini 992.124 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 6.807 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 107.296.108 EUR in se nanaša:

Preglednica 5: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih		
KONTO 9400		
	debet	kredit
OTVORITEV		138.286.560
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
	debet	kredit
OTVORITEV	16.821.026	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		519.251
REVALORIZACIJA GLAVNIC NAJETIH KREDITOV	65.058	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		10.051
PREJEM VARŠČIN	31.396	
PRENOS PRESEŽKA IZ LETA 2012		8.527
<i>PRESEŽEK PRIHODKOV V 2013</i>		148.035
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	16.231.616	
KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo		
	debet	kredit
OTVORITEV	9.880.754	
NOVE NABAVE STANOVANJ IN VLAGANJA		352.120
AM ZA IZLOČENA STANOVANJA IN IZLOČITVE	1.384.121	
AM STANOVANJ	3.741.531	
IZLOČITEV ZEMLJIŠČ	87.780	
PRENOS MED KONTI	4.505	

STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	14.746.571	
KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)		
	debet	kredit
OTVORITEV	84.491	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	293.813	
PORABA REZERVNI SKLAD		284.767
STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):	93.537	
KONTO 940301 – Sklad namenskega prem. v javnih skladih – opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva		
	debet	kredit
PRENOS MED KONTI		81.272
STANJE KONTA 940301 - Sklad namenskega prem. v javnih skladih – opredmetena in neopredmetena OS		81.272
SKUPAJ SKUPINA 94:		107.296.108

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 5.874.976 EUR in se nanašajo:
 - na prejeta posojila SSRS v višini 3.963.638 EUR, pri čemer kratkoročni del dolgoročnih posojil znaša 370.780 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 1.859.584 EUR, od tega na posojilo prejeto od Banke Celje d.d. 832.000 EUR, pri čemer kratkoročni del posojila znaša 69.333 EUR in na posojilo prejeto od banke Sberbank d.d. v višini 1.027.584 EUR, pri čemer kratkoročni del posojila znaša 93.417 EUR;
 - na prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 51.754 EUR. Obveznosti na dan 31.12.2013 imajo izkazan kratkoročni del, v višini 10.000 EUR

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2014 skupaj znaša 543.530 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 5.331.446 EUR.

Preglednica 6: Pregled dolgoročnih kreditov najetih pri SSRS in bankah

KONTO	KREDITO-DAJALEC	NAZIV	ZNESEK V EUR	OBR. MERA	ZAVAROVANJE	ROK VRAČILA
960000	SSRS	XXXIII-29/2002	239.733	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 289.184 EUR	31/8-2027
960001	SSRS	NSO4	658.946	r + 3,00 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 882.874 EUR	31/7-2020
960002	SSRS	NP2/96-23062-16/05-183	709.175	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.154.802 EUR	31/1-2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.121.743	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.185.929 EUR	30/4-2024
960004	SSRS	XXI-001-1/98	323.930	r + 2,75 %	Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d.d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 342.998 EUR	31/7-2024
960005	SSRS	XXV-33/99	481.589	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 499.917 EUR	30/6-2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	428.522	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 488.232 EUR	31/3-2027
960010	Banka Celje d.d.	064581/8	832.000	6 mesečni Euribor + 1,9 % letno	menice, zavarovano v višini 1.040.000 EUR	31/12-2025
960011	Banka Sberbank d.d.	640-51-506843	1.027.584	3 mesečni Euribor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.031 EUR	31/12-2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-533.530			
SKUPAJ:			5.289.692			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 289.107 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 3.759.173 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 3.705.899 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica se, glede na preteklo leto 2012, niso spremenile.

2.5.4 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane hipotekarne obveznosti v višini 4.901.634 EUR za zavarovanje dolgoročno prejetih posojil, prejete bančne garancije za zavarovanje dolgoročno prejetih posojil v višini 1.263.960 EUR, ki so hkrati zavarovane s hipoteko, obveznosti iz naslova danih menic v višini 1.040.000 EUR ob najemu kredita pri Banki Celje d.d. ter obveznosti najemnikov iz naslova odklopa plinskega priključka v višini 192 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 7.205.786 EUR.

2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2013 realiziral 3.147.314 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 69.420 EUR,
- prihodke od premoženja v višini 2.997.000 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 80.894 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2013 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 69.420 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti enotnega zakladniškega računa (v nadaljevanju EZR), katere nakazuje Banka Slovenije v višini 27 EUR ter prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki jih imamo razpršene pri: Delavski hranilnici d.d., Banki Celje d.d., Banki Koper d.d., Deželni banki Slovenije d.d., Novi kreditni banki Maribor in Sberbanki d.d. v višini 34.461 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, prihodki iz obresti od danih posojil občanom in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po javno zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) pa znašajo skupaj 34.932 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 2.997.000 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.864.734 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 100.748 EUR. Znesek 31.518 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 80.894 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Maribor 15.182 EUR, plačano odškodnino od KBM Invest d.o.o. v višini 10.719 EUR ter ostale prihodke 54.993 EUR, ki jih v skladu z 52. členom Pravilnika o enotnem kontnem načrtu kot druge izredne nedavčne prihodke izkazujemo v tej skupini kontov ter tudi vračila preveč izkazanih odhodkov, ki so bili plačani v preteklih letih.

2.6.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2013 doseženi v višini 798.716 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi** v znesku 634.475 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj na izvedeni javni dražbi v letu 2013;
- **prihodki od prodaje stanovanj po izvedeni javni ponudbi** znašajo 35.580 EUR;
- **prihodki iz naslova prodaje stanovanj po JZP** v višini 21.039 EUR;
- **ostali prihodki od prodaje stanovanj** v višini 10.822 EUR;
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** v višini 96.800 EUR.

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

2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 788.712 EUR in sicer:

- 745.903 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 100.745 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 645.158 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 42.809 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2013 smo imeli 2.842.723 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 608.737 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 97.331 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.961.515 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 175.140 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2013 608.737 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 541.011 EUR;
- regres za letni dopust v višini 9.411 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 33.106 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 22.452 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 1.825 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 932 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2013 znašajo 97.331 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 48.916 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 33.908 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 338 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 642 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 13.527 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2013 znašajo 1.961.515 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 62.189 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 9.590 EUR
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 8.304 EUR
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 11.246 EUR
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 5.389 EUR
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 6.708 EUR
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 1.952 EUR
- računalniške storitve Ipiramida 4.250 EUR
- izdatki za reprezentanco znašajo 6.617 EUR EUR
- izdatki za drugi splošni material in storitve znaša 8.133 EUR

b) Posebni material in storitve v višini 3.908 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 3.732 EUR
- zdravila znašajo 176 EUR

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 506.841 EUR

- električna energija znaša 10.068 EUR
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 26.137 EUR
- poraba plina znaša 14.627 EUR
- voda in komunalne storitve znašajo 11.855 EUR
- telefon, fax in internet znašajo 10.304 EUR
- internet znaša 1.208 EUR
- kabelska televizija 4.209 EUR
- naročnina na portal javnih naročil 720 EUR
- naročnina na Infobon 360 EUR
- mobitel znaša 2.232 EUR
- RTV prispevek znaša 186 EUR
- poštnina in kurirske storitve znašajo 19.402 EUR
- IUS naročnina znaša 2.761 EUR
- ostali obratovalni stroški znašajo 402.772 EUR

d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.406 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 928 EUR
- stroški vzdrževanja, nadomestni deli in registracija vozil v višini 328 EUR
- pristojbine za registracijo vozil v višini 85 EUR
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 969 EUR
- stroški nakupa vinjet v višini 96 EUR

e) Izdatki za službena potovanja v višini 2.864 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 192 EUR
- hotelske in restavracijske storitve v državi 1.000 EUR
- stroški prevoza v državi 1.629 EUR
- dnevnice za službena potovanja v tujini 27 EUR
- drugi izdatki za službena potovanja 16 EUR

f) Tekoče vzdrževanje v višini 827.257 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 774.348 EUR
- zavarovalne premije za objekte v višini 52.771 EUR
- tekoče vzdrževanje druge opreme v višini 138 EUR

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 51.130 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 30.970 EUR
- najemnine in zakupnine za garaže in parkirnine prostore v višini 1.390 EUR
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v višini 18.770 EUR

h) Drugi operativni odhodki v višini 504.920 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 6.638 EUR
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.029 EUR
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 1.638 EUR
- odvetniške storitve v višini 17.733 EUR
- notarske storitve v višini 24.489 EUR
- sodne takse v višini 47.598 EUR
- članarine v višini 764 EUR
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 15.334 EUR
- upravljanje stanovanj v višini 225.424 EUR
- vračilo kavcij v višini 10.051 EUR
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 19.335 EUR
- stroški zemljiške knjige v višini 12.695 EUR
- stroški cenitev v višini 11.200 EUR
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stan. zakonu – Staninvestu v višini 16.009 EUR
- stroški varstva pri delu v višini 4.358 EUR;
- stroški bančnih storitev in stroški Mestne blagajne v višini 1.546 EUR;
- stroški prenakazila najemnin MOM v višini 35.955 EUR;
- stroški revizije v višini 5.640 EUR;
- stroški certificiranja ISO v višini 2.904 EUR;

- stroški priključitve elektrike in plina v višini 2.322 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 42.258 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 175.140 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 110.824 EUR, pri Banki Celje in Sberbank d.d. pa v višini 64.316 EUR.

2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 31.851 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v Stanovanjski sklad republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) v višini 21.282 EUR in 10 % prispevka v Slovensko odškodninsko družbo v višini 10.569 EUR, vse iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

2.6.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 1.295.573 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 186.400 EUR
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 15.194 EUR
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 3.495 EUR
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.090.484 EUR

Preglednica 7: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2013	Leto 2012
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	4.170.147	5.470.627
1. Tekoči odhodki	2.842.723	2.713.249
2. Tekoči transferi	31.851	49.433
3. Investicijski odhodki	1.295.573	2.707.945
SKUPAJ	4.170.147	5.470.627

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

Presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2013 znašal 564.595 EUR.

2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

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

Javni medobčinski stanovanjski sklad je v letu 2013 prejel 102.692 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 33,44 % manj. Posojila so bila v preteklih letih dana posameznikom za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Prejeta plačila obročnih kupnin po Stanovanjskem zakonu pa so bila realizirana v višini 102.692 EUR.

Javni medobčinski stanovanjski sklad v letu 2013 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 102.692 EUR.

Preglednica 8: Prikaz posojil

	Realizacija 2013	Realizacija 2012
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	102.692	154.292
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	102.692	154.292

2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Banki Celje d.d. ter banki Sberbank d.d. je bilo v višini 519.252 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 356.502 EUR, vračilo glavnice Banki Celje d.d. in banki Sberbank d.d. za najeto posojilo pa je bilo v višini 162.750 EUR.

Preglednica 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2013	Realizacija 2012
Zadolževanje	0	1.121.000
Odplačilo dolga	519.252	445.047

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

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

oziroma

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

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31/12-2013 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Banki Celje d.d. ter pri banki Sberbank d.d. pa je na dan 31/12-2013 izkazana v višini 5.823.222 EUR, kar predstavlja 4,21 % vpisanega namenskega premoženja v Sodni register.

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

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

2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31/12-2013 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2013

Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Preglednici 4.

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-30.990.452
SKUPAJ		107.296.108

Preglednica 41: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31. 12. 2012

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

2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2013 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03) 3.705.899
02	NEPREMIČNINE 5.485.513
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN 1.779.614
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17) 100.468
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE 100.468
	I. AKTIVA SKUPAJ 3.806.367
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28) 100.468
28	NEPLAČANI PRIHODKI 100.468
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980) 3.705.899
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA 3.705.899
	I. PASIVA SKUPAJ 3.806.367

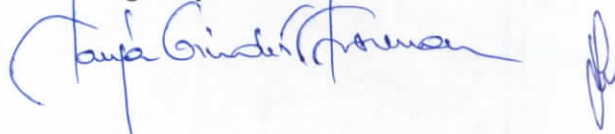
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31/12-2013 (Občina Hoče - Slivnica)

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

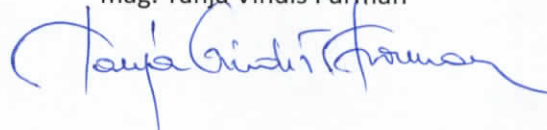
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

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

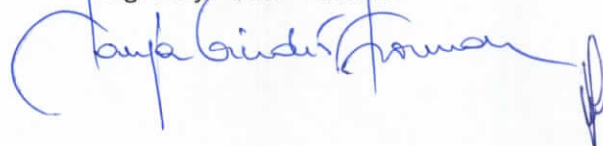
**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31/12-2013 (Občina Miklavž)**

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

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.



Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman



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

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

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE
od 1. januarja do 31. decembra 2013

7 I. SKUPAJ PRIHODKI	143.554
74 TRANSFERNI PRIHODKI	143.554
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH	
740 INSTITUCIJ	143.554
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	143.554
4 II. SKUPAJ ODHODKI	143.554
40 TEKOČI ODHODKI	100.745
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	100.745
ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN	
4022 KOMUNIKACIJE	34.025
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	22.339
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	44.381
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	42.809
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	42.809
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	42.809
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.

Darja

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je v letu 2013 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

Sklad v poslovnih knjigah ne izkazuje danih posojil in ne izdaja poroštEV. Zaradi tega ni izpostavljen kreditnim tveganjem.

4 VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR

Zoper JMSS Maribor so vložene 4 tožbe fizičnih oseb v skupni vrednosti 14.474 EUR.

5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2013 Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31/12-2013.