



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT

2015



**Kazalo**

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	4
1.4	Cilji	5
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	6
2	Statistični podatki	7
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	7
2.2	Ostali statistični podatki	10
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	10
2.2.2	Število gospodinjstev leta 2011	11
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	11
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	14
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	17
3	Prihodki	19
3.1	Nedavčni prihodki	19
3.1.1	Prihodki od obresti	20
3.1.2	Prihodki od premoženja	20
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	22
3.2	Kapitalski prihodki	22
3.2.1	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	22
3.2.2	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	23
3.3	Transforni prihodki	24
4	Odhodki	24
4.1	Tekoči odhodki	24
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	24

4.1.2	Izdatki za blago in storitve	25
4.1.3	Plačila domačih obresti	32
4.2	Tekoči transferi	32
4.2.1	Investicijski odhodki	32
4.2.2	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	33
4.2.3	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	36
4.2.4	Investicijska oprema in informatika	37
4.2.5	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	37
4.2.6	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	37
4.2.7	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	38
4.2.8	Nakup nepremičnin	40
5	Račun finančnih terjatev in naložb	41
5.1	Račun financiranja	41
5.2	Zadolževanje	41
5.3	Odplačila dolga	41
5.3.1	Odplačila dolga za najeta posojila	42
5.3.2	Vrnitev lastnih udeležb	43
6	Prerazporejanje pravic porabe	43
7	Kadrovski načrt za leti 2015 in 2016	44
8	Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2015 – 2018	46
8.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	47
8.2	Predvideni projekti	48
9	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2015 – splošni del	49
9.1	Celotno premoženje	49
9.2	Namensko premoženje	51
9.3	Premoženje v upravljanju	53

## 1 Uvod

### 1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30.12.1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- 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, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in

vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

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

## **1.2 Poslanstvo**

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

## **1.3 Vizija**

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

## 1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjati namensko premoženje JMSS Maribor,
- obvladovati stroške delovanja JMSS Maribor,
- izboljševati in posodabljeni obstoječi stanovanjski fond,
- zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih projektov,
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2015 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj:
  - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
  - s prenosom stanovanj po zaključeni denacionalizaciji oziroma po razdrtju prodajne pogodbe po določilih Stanovanjskega zakona v namensko premoženje JMSS Maribor,
- zagotavljati začasne bivalne enote za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin:
  - z vzdrževanjem začasnih bivalnih enot v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor in
  - z delno prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- oddajati neobnovljena tržna stanovanja v najem,
- dvigniti stanovanjski standard in stanovanjsko kulturo.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni merljivi cilji JMSS Maribor v letu 2015:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2014,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor oddati okvirno 20 stanovanj v nadaljnji najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem v okviru iste kategorije stanovanj,
- redno izterjevati najemnine in subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 240 zasedenih stanovanj,
- izvesti obnove večjega obsega v 6 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 120 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetsko varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 100 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 65 stanovanjih.

### **1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta**

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2015 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2015 in 2016. Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2015.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2015 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012 in 108/2013).



V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2015 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2013, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2013,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2014, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2014 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2014,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2015.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2015.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2015 (načelo denarnega toka).

## 2 Statistični podatki

### 2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

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

## Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2005

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	897	4.478	813	<b>6.188</b>
Hoče – Slivnica	1.263	7.254	1.598	<b>10.115</b>
Maribor	13.127	78.507	19.916	<b>111.550</b>
Miklavž na Dravskem polju	786	4.427	897	<b>6.110</b>
Rače – Fram	835	4.577	898	<b>6.310</b>
Starše	576	2.833	652	<b>4.061</b>
<b>Skupaj</b>	<b>17.484</b>	<b>102.076</b>	<b>24.774</b>	<b>144.334</b>

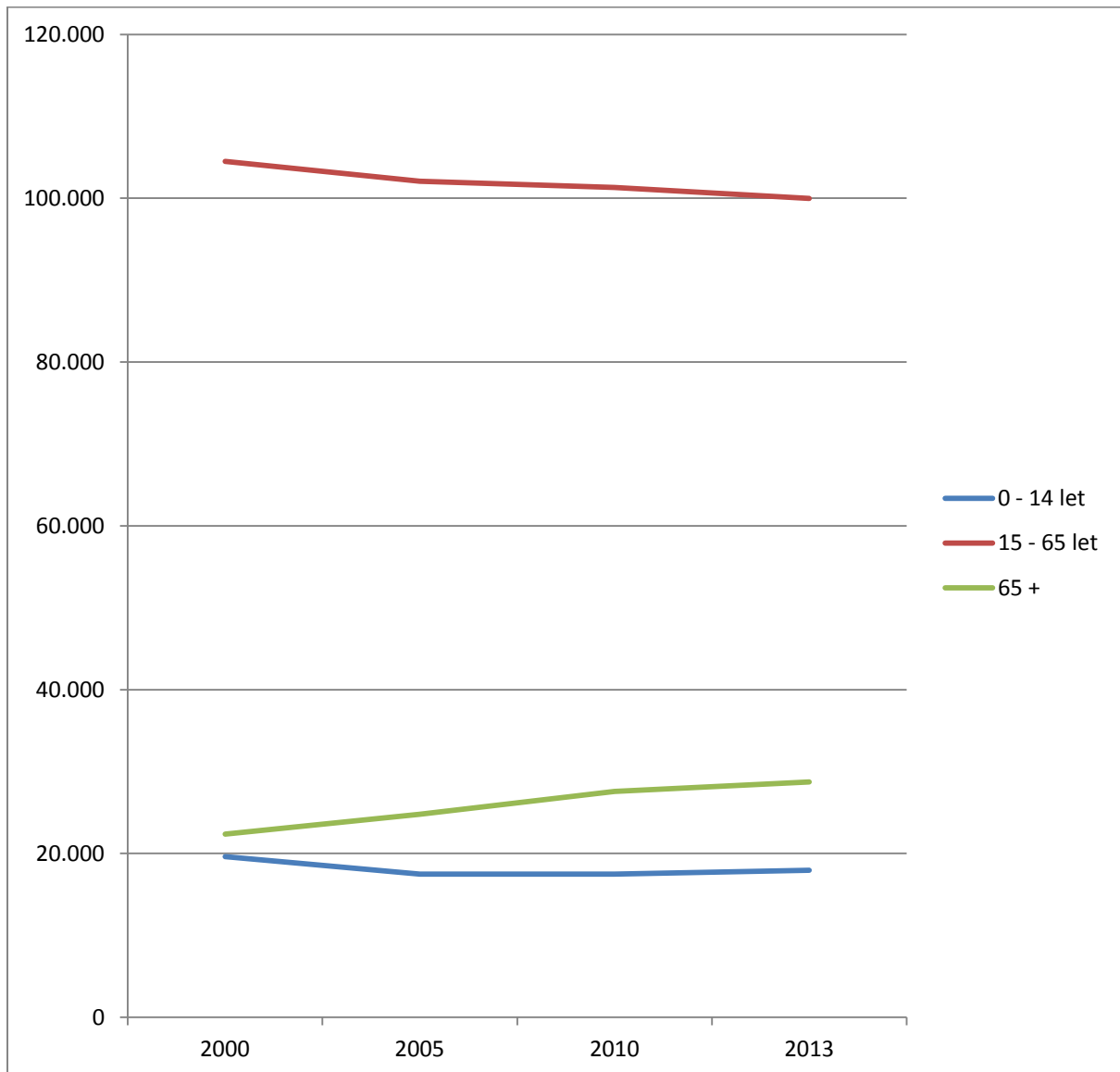
## Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	953	4.745	953	<b>6.651</b>
Hoče – Slivnica	1.529	7.480	1.872	<b>10.881</b>
Maribor	12.647	77.121	21.936	<b>111.704</b>
Miklavž na Dravskem polju	814	4.352	1.084	<b>6.250</b>
Rače – Fram	931	4.793	1.020	<b>6.744</b>
Starše	595	2.836	704	<b>4.135</b>
<b>Skupaj</b>	<b>17.469</b>	<b>101.327</b>	<b>27.569</b>	<b>146.365</b>

## Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2013

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	990	4.750	1.017	<b>6.757</b>
Hoče – Slivnica	1.577	7.675	1.973	<b>11.225</b>
Maribor	12.888	75.546	22.681	<b>111.115</b>
Miklavž na Dravskem polju	882	4.342	1.197	<b>6.421</b>
Rače – Fram	1.024	4.878	1.113	<b>7.015</b>
Starše	578	2.771	736	<b>4.085</b>
<b>Skupaj</b>	<b>17.939</b>	<b>99.962</b>	<b>28.717</b>	<b>146.618</b>

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

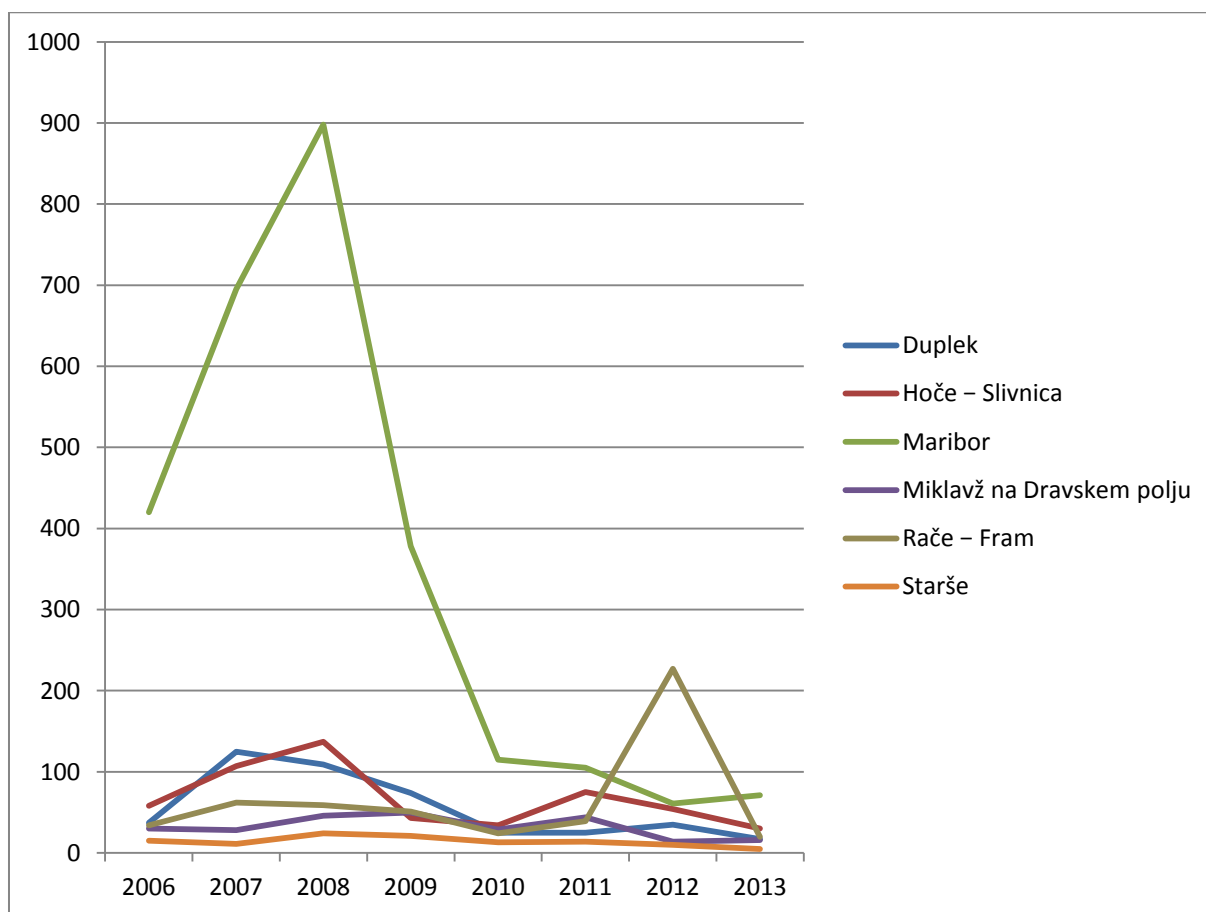


Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

## 2.2 Ostali statistični podatki

### 2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

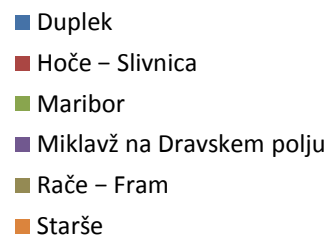
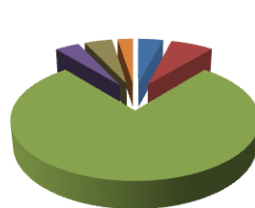
Število novih stanovanj	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Skupaj
Duplek	37	125	109	74	25	25	35	17	<b>447</b>
Hoče – Slivnica	58	107	137	43	34	75	54	30	<b>538</b>
Maribor	420	695	898	378	115	105	61	71	<b>2.743</b>
Miklavž na Dravskem polju	30	28	46	50	29	44	14	16	<b>257</b>
Rače – Fram	34	62	59	51	24	39	227	20	<b>516</b>
Starše	15	11	24	21	13	14	10	5	<b>113</b>
<b>Skupaj</b>	<b>594</b>	<b>1.028</b>	<b>1.273</b>	<b>617</b>	<b>240</b>	<b>302</b>	<b>401</b>	<b>159</b>	<b>4.614</b>



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

## 2.2.2 Število gospodinjstev leta 2011

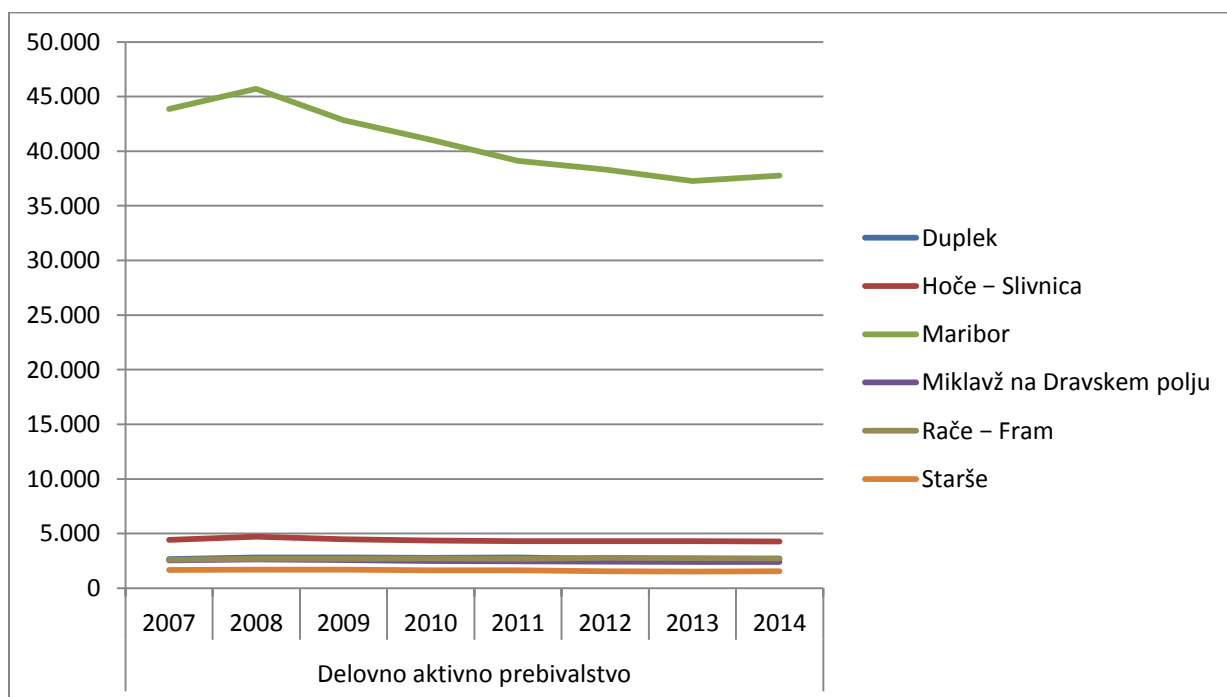
Število gospodinjstev	2011
Duplek	2.609
Hoče – Slivnica	4.469
Maribor	50.553
Miklavž na Dravskem polju	2.542
Rače – Fram	2.911
Starše	1.615
<b>Skupaj</b>	<b>64.699</b>



## 2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

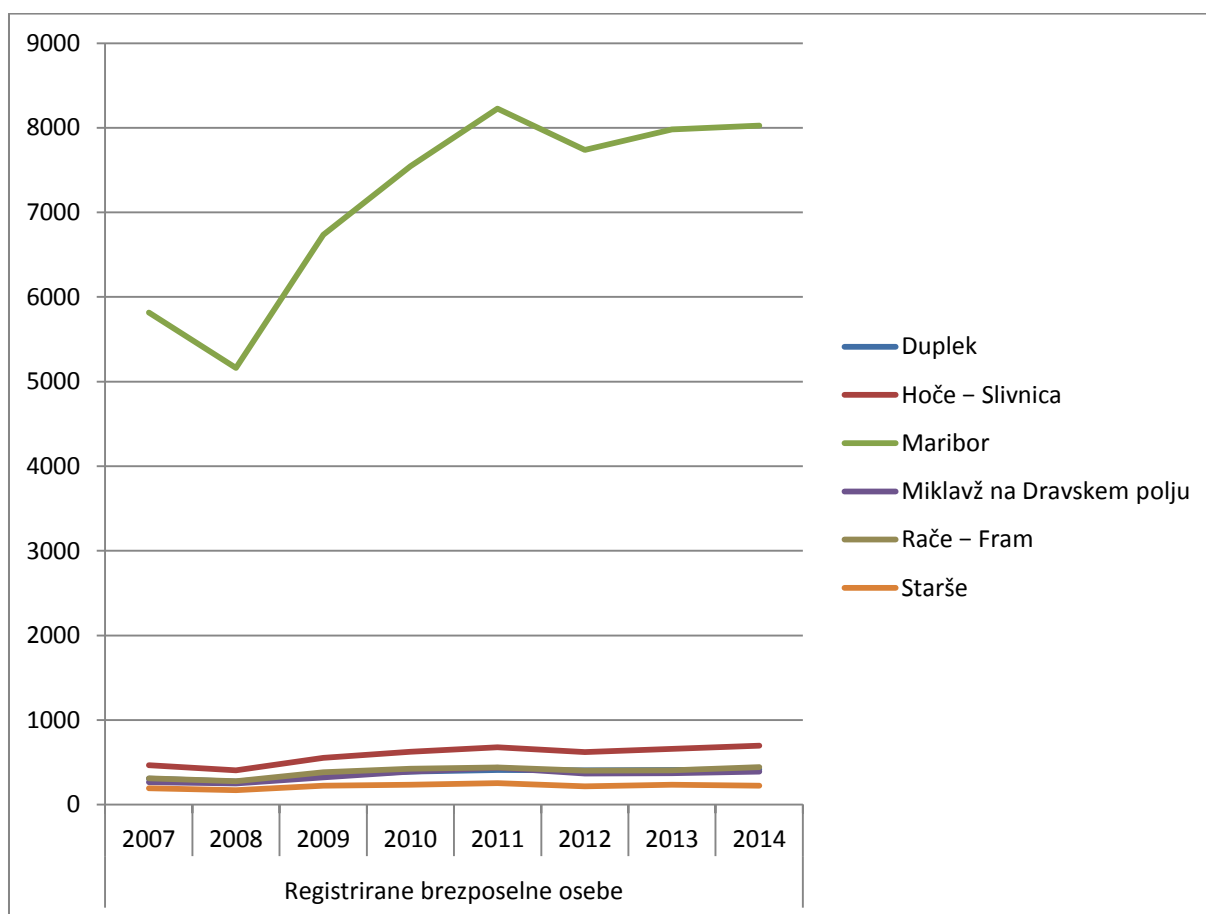
### Delovno aktivno prebivalstvo

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	2.664	2.801	2.822	2.794	2.798	2.691	2.676	2.682
Hoče – Slivnica	4.412	4.716	4.490	4.367	4.302	4.300	4.295	4.278
Maribor	43.863	45.695	42.849	41.058	39.114	38.328	37.259	37.760
Miklavž na Dravskem polju	2.554	2.643	2.569	2.477	2.456	2.428	2.408	2.395
Rače – Fram	2.594	2.686	2.703	2.724	2.689	2.787	2.757	2.733
Starše	1.661	1.696	1.687	1.642	1.632	1.563	1.526	1.541
<b>Skupaj</b>	<b>57.748</b>	<b>60.237</b>	<b>57.120</b>	<b>55.062</b>	<b>52.991</b>	<b>52.097</b>	<b>50.921</b>	<b>51.389</b>



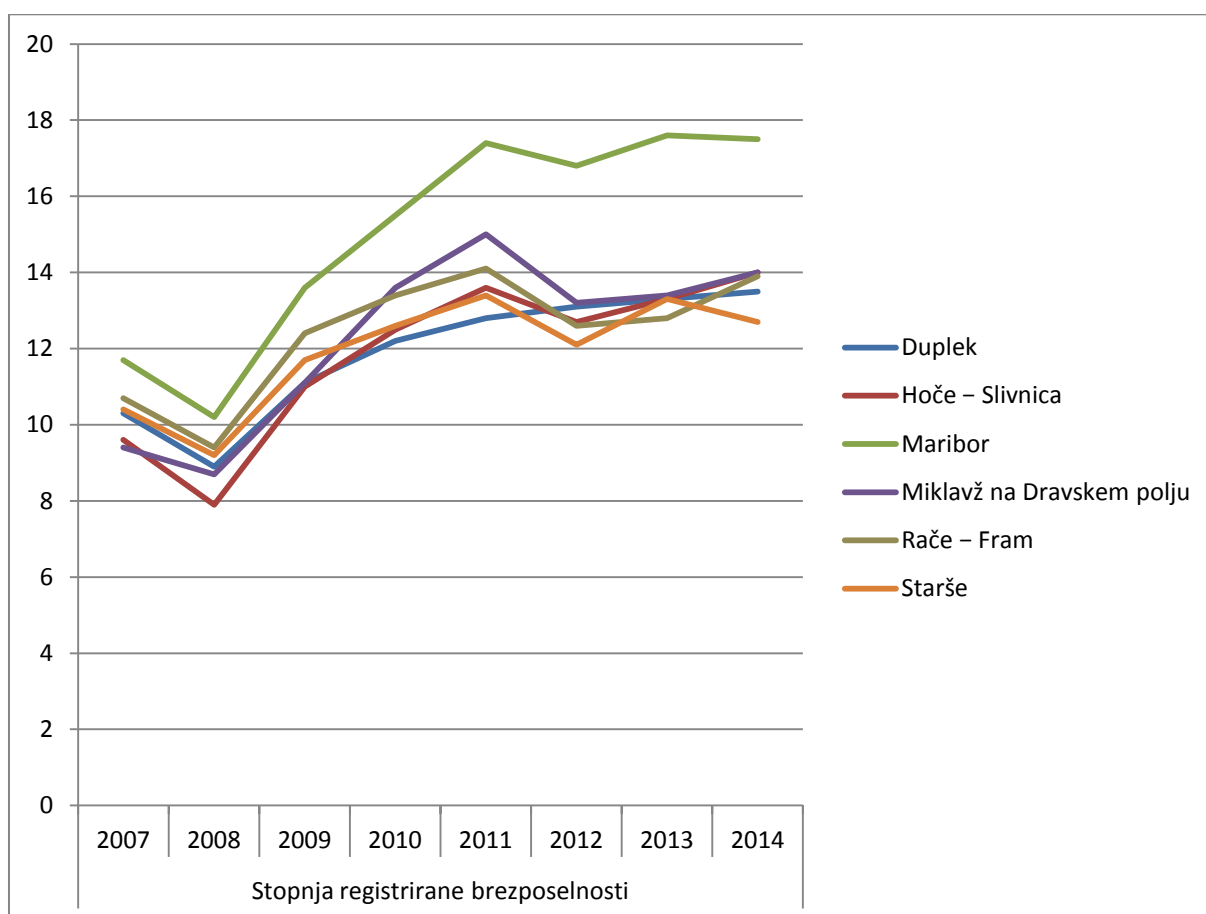
## Registrirane brezposelne osebe

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	306	272	354	389	411	407	411	418
Hoče – Slivnica	468	406	553	625	680	623	660	699
Maribor	5.815	5.162	6.734	7.545	8.228	7.738	7.980	8.027
Miklavž na Dravskem polju	265	251	322	389	435	368	373	391
Rače – Fram	310	279	383	423	441	401	406	442
Starše	193	171	224	237	253	216	234	225
<b>Skupaj</b>	<b>7.357</b>	<b>6.541</b>	<b>8.570</b>	<b>9.608</b>	<b>10.448</b>	<b>9.753</b>	<b>10.064</b>	<b>10.202</b>



## Stopnja registrirane brezposelnosti

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	10,3	8,9	11,1	12,2	12,8	13,1	13,3	13,5
Hoče – Slivnica	9,6	7,9	11	12,5	13,6	12,7	13,3	14
Maribor	11,7	10,2	13,6	15,5	17,4	16,8	17,6	17,5
Miklavž na Dravskem polju	9,4	8,7	11,1	13,6	15	13,2	13,4	14
Rače – Fram	10,7	9,4	12,4	13,4	14,1	12,6	12,8	13,9
Starše	10,4	9,2	11,7	12,6	13,4	12,1	13,3	12,7
<b>Skupaj</b>	<b>10,35</b>	<b>9,05</b>	<b>11,82</b>	<b>13,3</b>	<b>14,38</b>	<b>13,42</b>	<b>13,95</b>	<b>14,26</b>

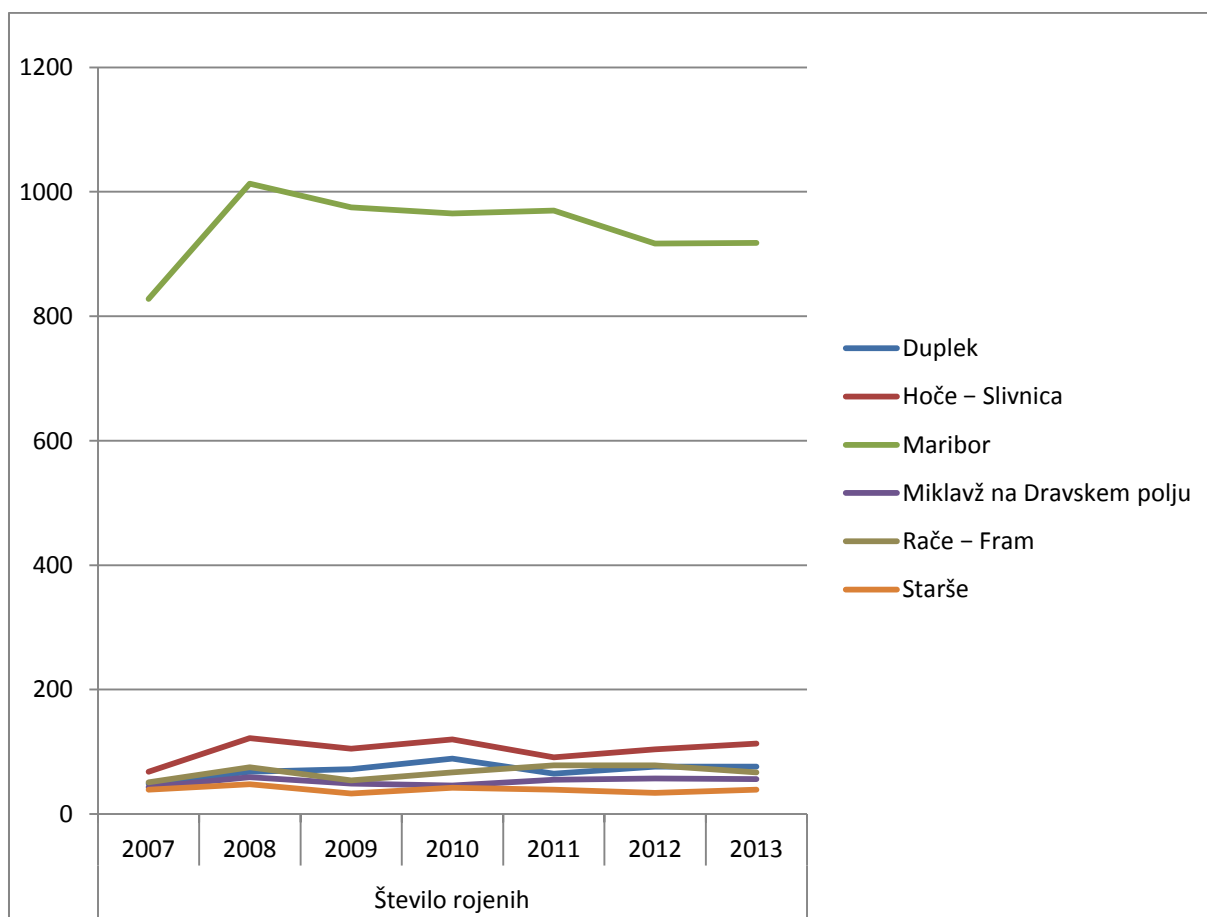


Stopnja brezposelnosti je od leta 2008 do 2011 strmo rastla, v letu 2012 je nekoliko upadla, a v letu 2013 in 2014 ponovno narasla. V skladu s tem lahko še vedno pričakujemo težave naših najemnikov pri plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov, posledično temu pa višje odhodke občin za subvencioniranje najemnin.

## 2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

### Število rojenih

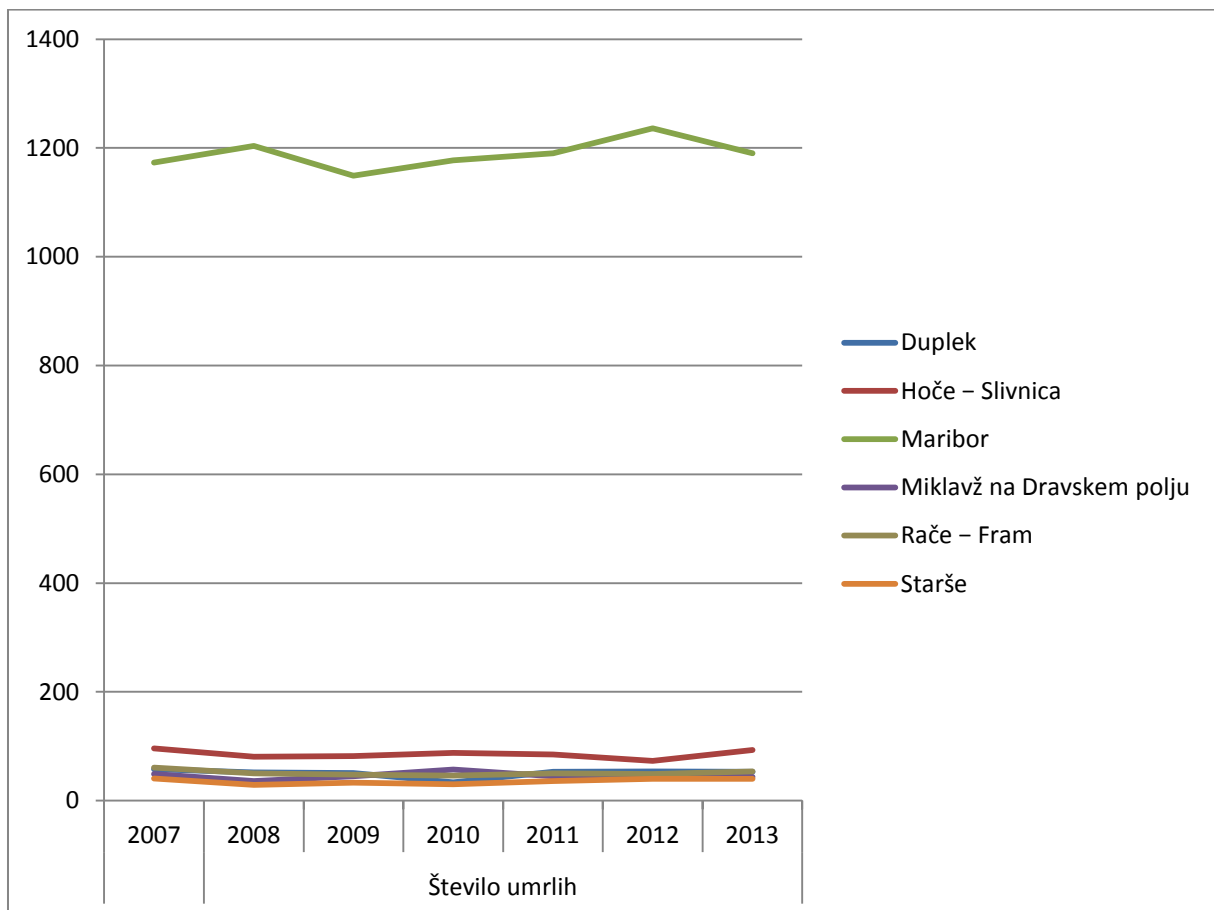
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Duplek	49	68	72	89	65	76	76
Hoče – Slivnica	68	122	105	120	91	104	113
Maribor	828	1.013	975	965	970	917	918
Miklavž na Dravskem polju	43	59	49	46	55	57	56
Rače – Fram	51	75	54	67	78	78	67
Starše	39	48	33	42	39	34	39
<b>Skupaj</b>	<b>1.078</b>	<b>1.385</b>	<b>1.288</b>	<b>1.329</b>	<b>1.298</b>	<b>1.266</b>	<b>1.269</b>





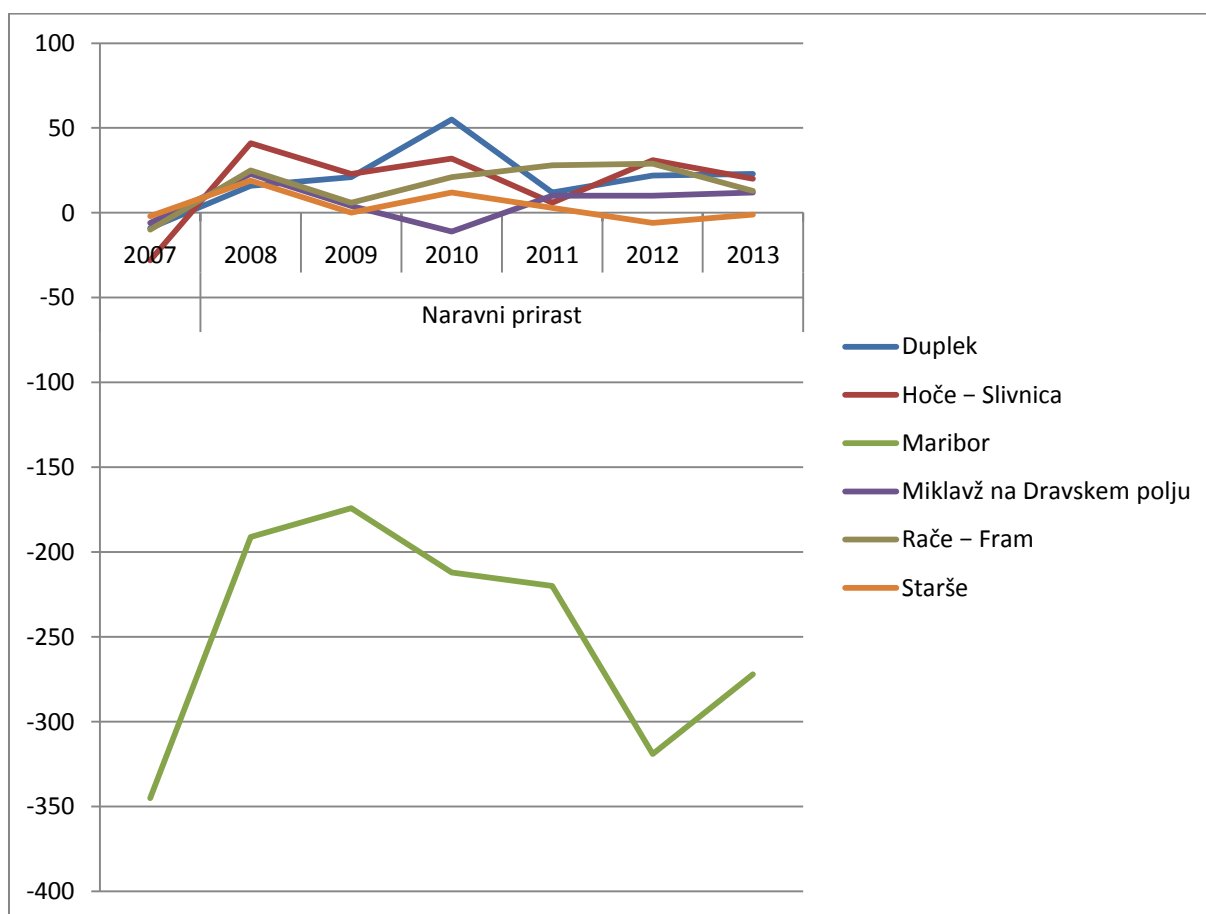
## Število umrlih

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Duplek	58	52	51	34	53	54	53
Hoče – Slivnica	96	81	82	88	85	73	93
Maribor	1.173	1.204	1.149	1.177	1.190	1.236	1.190
Miklavž na Dravskem polju	49	36	45	57	45	47	44
Rače – Fram	61	50	48	46	50	49	54
Starše	41	29	33	30	36	40	40
<b>Skupaj</b>	<b>1.478</b>	<b>1.452</b>	<b>1.408</b>	<b>1.432</b>	<b>1.459</b>	<b>1.499</b>	<b>1.474</b>



## Naravni prirast

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Duplek	-9	16	21	55	12	22	23
Hoče – Slivnica	-28	41	23	32	6	31	20
Maribor	-345	-191	-174	-212	-220	-319	-272
Miklavž na Dravskem polju	-6	23	4	-11	10	10	12
Rače – Fram	-10	25	6	21	28	29	13
Starše	-2	19	0	12	3	-6	-1
<b>Skupaj</b>	<b>-400</b>	<b>-67</b>	<b>-120</b>	<b>-103</b>	<b>-161</b>	<b>-233</b>	<b>-205</b>



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

## 2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

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

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

### Neprofitna stanovanja

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih.

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2007	/	/	/	/	/	/
5.	2008	522	410	388	22	50	12,2
6.	2009	554	499	469	30	58	11,6
7.	2010	501	454	439	15	81	17,8
8.	2011	588	497	473	24	81	16,2
9.	2012	586	493	478	15	76 *	15,4

\* Po sprejetju Poslovno finančnega načrta 2013 so bila zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS in dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj v letu 2014 le-ta oddana nadaljnjim upravičencem po prednostni listi iz razpisa v letu 2012.

Vir: interni podatki JMSS Maribor

Iz razpredelnice je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi

B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine.

Na aktualni javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.9.2014, je prispelo 645 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznih.

### Službena stanovanja

	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004 (1 razpis)	3	2	66,6
2.	2005 (4 razpisi)	12	8	66,6
3.	2006 (3 razpisi)	11	8	72,7
4.	2007 (2 razpisa)	17	10	58,8
5.	2008 (1 razpis)	9	5	55,5
6.	2009 (1 razpis)	6	3	50
7.	2010 (2 razpisa)	8	6	75
8.	2011 (4 razpisi)	5	2	40
9.	2012 (1 razpis)	3	1	33,3
10.	2013 (1 razpis)	1	*0	0
11.	2014 (2 razpisa, od tega 1 odprt do 31.12.2014)	0	0	0

\* Prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.

Vir: interni podatki JMSS Maribor

### Oskrbovana stanovanja

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

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

V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Mala ulica 5, Ljubljana. Vsa stanovanja v tem stolpiču, razen enega, ki se je spraznilo dne 29.10.2014 in je v postopku oddaje, so zasedena z najemniki.

Na čakalni listi se je na dan 31.12.2014 nahajalo 25 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: konec leta 2013 se je na listi nahajalo 37 prosilcev).

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 31.12.2014 je bilo zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj.

### **Začasne bivalne enote**

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. JMSS Maribor je na dan 31.12.2014 razpolagal s 63 začasnimi bivalnimi enotami (60 v lasti JMSS Maribor in 3 v lasti MOM) povprečne velikosti 27,34 m<sup>2</sup>, od tega:

- z 31 enotami, razpršenimi na območju MOM, od katerih je 7 praznih (6 enot je v postopku oddaje, 1 enota je predvidena za obnovo),
- z 32 enotami (67 posteljami) v objektu V borovju 7, Maribor; od skupno 67 postelj je zasedenih 36 postelj, 31 postelj je praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2015.

V večini so najemniki začasnih bivalnih enot samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine ali izgube službe, preostalečasne bivalne enote pa so zasedene z družinami, predvsem z materami samohranilkami.

## **3 Prihodki**

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2015 skupaj 5.050.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.230.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 920.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 900.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

### **3.1 Nedavčni prihodki**

V letu 2015 načrtujemo 3.230.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

### **3.1.1 Prihodki od obresti**

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2015 jih načrtujemo v višini 50.000 €.

### **3.1.2 Prihodki od premoženja**

V letu 2015 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.100.000 €.

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

#### **3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot**

V letu 2015 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen dne 1.9.2014 in bo odprt dve leti (2014 in 2015), pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru drugačnega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- izvesti javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem, upošteva število izpraznjenih stanovanj, za katera niso predvidena sredstva za obnovo (okvirno 20 enot),
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj, izvesti razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve tržnih stanovanj, izvesti razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru.

### **3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2015 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

V letu 2014 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili vse najemnike, z izjemo najemnice stanovanja na Industrijski ulici 20, Maribor, ki je zaradi hude bolezni zaprosila za odlog preselitve.

### **3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov**

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor bomo najemnikom, ki so upravičeni do zamenjave stanovanja, oddali v najem primerna stanovanja. Gre za najemnike, katerih stanovanja so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se je na dan 31.12.2014 nahajalo 9 najemnikov (za primerjavo: konec leta 2013 se je na čakalni listi za zamenjavo nahajalo 42 najemnikov). V letu 2015 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem po seznamu čakajočih za zamenjavo stanovanj le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

### **3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov**

V letu 2015 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. Zoper takšne najemnike bomo tudi ustrezno ukrepali in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloga za plačilo najemnin, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Ob tem bomo nadaljevali z v preteklih letih že začetimi pravnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

V letu 2011 smo reorganizirali celoten postopek sodne izterjave zapadlih in neplačanih najemnin ter ga informacijsko podprli. Tako bomo tudi v letu 2015 vse na novo vložene izvršilne predloge že v postopku vložitev na Oddelek za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani vnesli v program in generirali seznam dolžnikov. Na dan 24.12.2014 imamo v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 1.089.181 €.

### **3.1.3 Drugi nedavčni prihodki**

V letu 2015 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 80.000 €, ki se nanašajo na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

## **3.2 Kapitalski prihodki**

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba), prihodki po javni ponudbi za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2015 jih načrtujemo v skupni višini 920.000 €.

### **3.2.1 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)**

#### **3.2.1.1. Prodaja nepremičnin po javni dražbi**

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 50/2014), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1 in 17/2012) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje stvari na javni dražbi zagotavlja med ponudniki lojalno konkurenco. Ta metoda



prodaje sledi cilju gospodarnosti in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni. V letu 2015 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 600.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in posledično manjšega zanimanja za nepremičnine z visokimi vrednostmi ter upada kupne moči prebivalstva.

### **3.2.1.2. Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi**

JMSS Maribor prodaja nepremičnine zgolj izjemoma na podlagi neposredne pogodbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor. Neposredna prodaja nepremičnin se lahko izvrši le pod pogoji, ki jih določa 23. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Upošteva načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je priloga tega poslovno finančnega načrta, ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi v višini 120.000 €.

### **3.2.2 Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)**

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor. JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja zgolj na podlagi vloge najemnika in pod pogojem, da je Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj podala predhodno soglasje (npr. zaradi slabega stanja stanovanja in/ali objekta ter potrebnih nadaljnjih vlaganj JMSS Maribor).

Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2012, 2013 in 2014 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2015 ustvarili

prihodek v okvirni višini 200.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb.

### **3.3 Transforni prihodki**

V letu 2015 načrtujemo 900.000 € transference prihodkov. Od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 650.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

S strani MOM načrtujemo v letu 2015 povrnitev sredstev v višini 250.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenavo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

## **4 Odhodki**

V JMSS Maribor v letu 2015 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.050.000 €, od tega 2.884.500 € iz naslova tekočih odhodkov, 1.000 € iz naslova tekočih transferov ter 2.164.500 € iz naslova investicijskih odhodkov.

### **4.1 Tekoči odhodki**

V JMSS Maribor v letu 2015 načrtujemo 2.884.500 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim in prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

#### **4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim**

V JMSS Maribor za leto 2015 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 655.000 €. Naveden znesek predstavlja 5 % zmanjšanje glede na načrtovana sredstva v letu 2014, ki so znašala 689.000 €.

#### 4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2015 načrtujemo 1.930.500 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard ter zunanja in notranja revizija poslovanja).

##### 4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.750.500 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 210.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 650.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 50.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 500 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 700.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 10.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 130.000 €.

##### 4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) v letu 2015 načrtujemo sredstva v višini 210.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj je bil v letu 2012, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku po merilu najnižje cene, izbran ponudnik

Staninvest d.o.o., ki je ponudil storitve v vrednosti 258.912 € z DDV. Tako znaša znesek mesečnega nadomestila upravniku Staninvest d.o.o. 10.788 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena dne 12.2.2013 in upošteva 2 letno pogodbeno obdobje velja do dne 11.2.2015.

#### 4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2015 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 650.000 €.

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

#### 4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Za zavarovanje stanovanj v letu 2015 načrtujemo 50.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

#### 4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

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

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

Z aneksom smo takratni mesečni račun v višini 2.498,94 € brez DDV znižali na znesek 1.105,20 € brez DDV oziroma na enotno ceno 3,60 € brez DDV na pogodbo. V letu 2015 za ta namen načrtujemo 500 €, ker je v času priprave poslovno finančnega načrta sklenjenih le še 7 pogodb.

#### 4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2015 porabo sredstev v višini 700.000 €, od tega sredstva v višini 350.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške revalorizacije, stroške izdajanja položnic ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49, V borovju 7 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

Stroški v višini 350.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov, saj je z dne 25.6.2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2015 še bolj rigorozno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb.

#### 4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 10.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. 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. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

#### 4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 130.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.6 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

#### 4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za blago in storitve sklada načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 150.000 €. Znesek v višini 145.000 € predstavljajo izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, izdatki za tekoče vzdrževanje računalniške opreme, izdatki za varnost in zdravje pri delu, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno. Preostali znesek v višini 5.000 € je namenjen za stroške varnosti in zdravja pri delu.

##### 4.1.2.2.1 Varnost in zdravje pri delu

Varno delo predstavlja doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljšo izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev. Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva.

Pri izvajanju varstva pri delu in varstva pred požarom sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše, Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), Varnostnim inženiringom Primož Ternik s.p. in pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.).

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

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let, razen za delavce, ki jim naš izbrani zdravnik medicine dela, obdobjne zdravniške preglede predpiše drugače. V letu 2015 bomo 5 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/2011) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo v JMSS Maribor namenili sredstva za uresničevanje le-tega, naredili plan rekreacije ter opredelili ustrezen način spremljanja le-te.

V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/2007 – UPB, 9/2011 in 83/2012) bomo opravili letni pregled gasilnih aparatov v poslovnih prostorih.

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

Skupaj v letu 2015 na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

#### 4.1.2.2.2 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

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

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

#### 4.1.2.2.3 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

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

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2015 bomo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

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

#### 4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

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

##### 4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

V začetku leta 2015 bo presojevalec Bureau Veritas izvedel zunanjo presojo – recertifikacijo standarda kakovosti v JMSS Maribor.

Nadalje se v skladu z zahtevami standarda v letu 2015 načrtuje vodstveni pregled in notranja presoja standarda kakovosti SIST ISO 9001:2008.

Na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda delovanja sistema kakovosti in notranje presoje si bomo prizadevali, da bo vzpostavljeni sistem deloval kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomogel h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju. V ta namen bomo dopolnjevali in spreminjali notranjo dokumentacijo (pravilnike, organizacijske predpise, obrazce in podobno), s čimer bomo dosegli še večjo ažurnost, kakovost in učinkovitost procesov. Nadalje bomo v primerih, kjer bo vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, te pomanjkljivosti v skladu z



določenimi preventivnimi oziroma korektivnimi ukrepi odpravili. Prav tako bomo v letu 2015 na podlagi informacij uporabnikov storitev merili delovanje sistema kakovosti in s tem uspešnost poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

#### 4.1.2.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je dne 21.11.2014 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje. Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji.

Certifikat zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.

Skozi notranji postopek pridobitve osnovnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih bo v določenem časovnem razponu uresničeval in izvajal za izboljšanje upravljanja delovnega procesa in kakovosti delovnega okolja ter za boljše usklajevanje poklicnega in družinskega življenja.

Pridobitev osnovnega certifikata delno financira Evropska Unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada v letih 2014/2015. Ker je bila pridobitev osnovnega certifikata sofinancirana iz Evropskega socialnega sklada, je JMSS Maribor dolžan za čas veljavnosti osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje upoštevati navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih in sicer na način, da ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« smiselno uporablja logotip Evropskega socialnega sklada.

OSNOVNI CERTIFIKAT



Po preteku treh let JMSS Maribor pridobi certifikat Družini prijazno podjetje, v kolikor so zastavljeni ukrepi ustrezno vpeljani in zastavljeni cilji doseženi.

#### 4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 185.000 €. Odplačilo obresti od posojil se v višini 110.000 € nanaša na odplačilo obresti za v preteklih letih najeta posojila pri SSRS, sredstva v višini 25.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri Banki Celje za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 50.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita, ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so ocenjene vrednosti, saj ne moremo natančno predvideti gibanja obrestnih mer).

#### 4.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovenski državni holding d.d., ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 1.000 €.

##### 4.2.1 Investicijski odhodki

V letu 2015 načrtujemo investicijske odhodke v višini 2.164.500 €. Na tej postavki načrtujemo odhodke za:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 784.500 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 400.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 15.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 10.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 100.000 €,

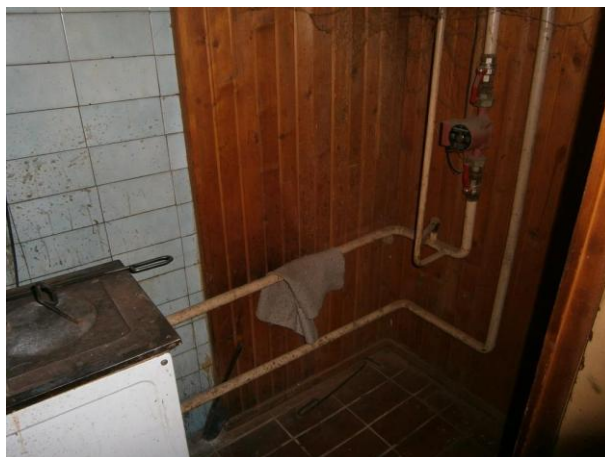
- prenovu in izboljšavo neprofitnih stanovanj in objektov v višini 765.000 €.

#### 4.2.2 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2015 načrtujemo za investicijsko vzdrževanje stanovanj sredstva v višini 784.500 €. Načrtujemo celovito obnovo 15 stanovanjskih enot in delno obnovo v okvirno 70 stanovanjih, namenjenih za naslednji razpis za oddajo neprofitnih stanovanj. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru uspešne prodaje nepremičnin. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovu.

##### **Kolodvorska ulica 10, Rače, stanovanje št. 8, površina 72 m<sup>2</sup>**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, stavbno pohištvo, obnoviti sanitarije, etažno ogrevanje in opleske. Ocenjena vrednost obnove znaša 20.000 €.



##### **Koroška cesta 120, stanovanje št. 10, površina 63 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo in grelna telesa centralnega ogrevanja, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.000 €.



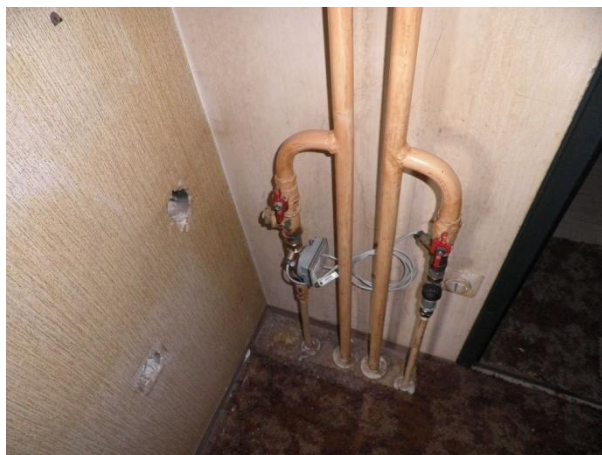
**Koroška cesta 124, stanovanje št. 21, površina 65 m<sup>2</sup>**

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno zamenjati finalne pode, vodovodno in odtočno napeljavo, električno napeljavo, stavbno pohištvo, zamenjati grelna telesa centralnega ogrevanja, urediti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.000 €.



**Stantetova ulica 6, stanovanje št. 23, površina 32 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno zamenjati vse finalne pode in urediti sanitarije, zamenjati električno napeljavo in stavbno pohištvo, zamenjati grelna telesa centralnega ogrevanja ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.000 €.



**Stantetova ulica 24, stanovanje št. 505, površina 55 m<sup>2</sup>**

V stanovanjih je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, stavbno pohištvo, urediti kopalnico, zamenjati grelna telesa centralnega ogrevanja in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 14.000 €.



**Ulica Arnolda Tovornika 13, stanovanje št. 5, površina 85 m<sup>2</sup>**

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode in električno napeljavo, zamenjati grelna telesa centralnega ogrevanja in stavbno pohištvo ter izvesti slikopleskarska dela. Po projektantski oceni je predvidena vrednost obnove 12.000 €.

**Livadna ulica 34**

Objekt na Livadni ulici 34 je bil zgrajen leta 1906 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Fasada objekta je klasični omet, ki ne nudi toplotne izolativnosti, ponekod pa prepušča tudi vlago v stanovanja. V enem stanovanju je konec leta 2012 prišlo do požara, ki je delno načel tudi fasado. Za izboljšanje bivalnih pogojev in energetske učinkovitosti v stanovanjih bomo izvedli toplotno izolacijsko fasado v ocenjeni vrednosti 50.000 €.

**Panonska ulica 49**

Na objektu zgrajenem v letu 2003, v katerem je 34 oskrbovanih stanovanj v večinski lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor lastnik v deležu 37,75 %. V času priprave poslovno finančnega načrta teče na



objektu sanacija enega od balkonov, ki so potrebni obnove zaradi zamakanja fasade. Testni primer bo v prihodnosti služil kot pokazatelj uspešnosti sanacije, medtem pa bi se izvedla sanacija balkonskih ograj, ki je po oceni lastnikov še bolj pereč problem. Za ta namen smo za leto 2015 predvideli 20.000 €.

### **Ribiška ulica 2 in 4**

V letu 2014 smo na objektih Ribiška ulica 2 in 4, zgrajenih v letih 2003 in 2005, v 100 % lasti JMSS Maribor, reševali problematiko neustrezne kakovosti pitne vode. Po ugotovitvi, da je vzrok korozija vodomeroval, smo vodomere zamenjali, zamenjali pa smo tudi del interne vodovodne napeljave. V kolikor bodo ponovno odvzeti vzorci pitne vode spet oporečni, bo potrebna še zamenjava preostale interne vodovodne napeljave, ki pa zahteva tudi gradbene posege. Ocenjena vrednost obnove znaša 120.000 €.



### **Energetske izkaznice**

Energetske izkaznice je na podlagi Direktive EU o energetske učinkovitosti stavb predpisal energetske zakon že konec leta 2006, ki je tudi določil skrajne datume za uvedbo izkaznic posamezni skupini stavb. V večini primerov teh rokov ni bilo mogoče spoštovati, saj nismo imeli ustreznih podzakonskih aktov. V letu 2012 so se začela prva usposabljanja neodvisnih strokovnjakov izdelovalcev energetske izkaznic. Za izdelavo energetske izkaznice načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 15.000 €.

#### **4.2.3 Vzdrževanje iz rezervnega sklada**

Za vzdrževanje iz rezervnega sklada za skupne dele in naprave načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 400.000 €.

#### **4.2.4 Investicijska oprema in informatika**

V letu 2015 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. Skrbeli bomo za kontinuirano izobraževanje zaposlenih na področju uporabe programskih paketov, ki jih na JMSS Maribor uporabljamo.

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2015 sredstva v višini 15.000 €. Predvidena je zamenjava petih računalnikov, nadgradnja in nakup ostale strojne opreme ter nakup programske opreme kot sta Visual studio 2013 in Adobe Acrobat (tri licence) v okvirni vrednosti 10.000 €. Preostali del sredstev je predviden za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

#### **4.2.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor**

V tem Poslovno finančnem načrtu smo v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« 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. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 10.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

#### **4.2.6 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM**

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

vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 100.000 €. Navedena sredstva dobimo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

#### 4.2.7 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2015 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 765.000 € in sicer:

##### Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo v preteklosti sanirali streho in lokalne toplotne mostove na lameli II. V času priprave poslovno finančnega načrta pa izvajamo zamenjavo vhodnih vrat vseh 61 stanovanj. Za leto 2015 načrtujemo sanacijo toplotnih mostov še na lameli I



in sanacijo nosilne jeklene konstrukcije zunanjih hodnikov.

JMSS Maribor je naročil pregled stanja konstrukcij in izdelavo mnenja o varnosti uporabe konstrukcij ter predlog sanacije. Iz mnenja izhaja, da je za preprečitev nastajanja še večje škode in nadaljnjega propadanja konstrukcijskih elementov objekta nujno potrebno pristopiti k sanaciji konstrukcije.

Predvidena vrednost del bo znašala okvirno 230.000 €, od tega sanacija lokalnih toplotnih mostov 80.000 € ter sanacija konstrukcije povezovalnih hodnikov 150.000 €.



## Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2015 planiramo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 100 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 170.000 €.

## Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2013 smo izvedli montažo baterijskih javljalnikov ogljikovega monoksida v stanovanjih, kjer je ogrevanje urejeno s plinskimi etažnimi pečmi, ki pri delovanju zajemajo zrak iz stanovanja. Ob montaži baterijskih javljalnikov smo evidentirali tip in leto izdelave plinske peči. Na osnovi teh podatkov smo v letu 2014 razpisali javno naročilo za zamenjavo neustreznih plinskih peči v 20 stanovanjih. Zaradi ponovitve razpisa sredstva prenašamo v leto 2015. Tako bomo v letu 2015 izvedli zamenjavo peči v 20 stanovanjih iz prenosa sredstev v vrednosti 80.000 € ter dodatno zamenjavo plinskih peči in sanacijo dimnikov v dodatnih 20 stanovanjih, za kar smo predvideli sredstva v višini 90.000 €.

## Domnova ulica 18, 20

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



prijavi je koncesionar ugotovil, da so v kopalnicah stanovanj na Domnovi ulici 18 in 20 v Mariboru, nameščena plinska trošila odvisna od zraka v prostoru, prav tako pa so tudi v stanovanjih nameščene nape, ki lahko motijo delovanje peči in obstaja velika nevarnost zadužitve z dimnimi plini. Upravnik objekta je nemudoma obvestil vse najemnike o pravilni uporabi plinskih trošil in sočasni uporabi kuhinjske nape. Prav tako so bili nameščeni javljalniki ogljikovega monoksida. V času projektiranja, izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja

je bila takšna tehnična rešitev v skladu s pravili stroke in z veljavnimi predpisi ter standardi, danes pa je neustrezno.

Vrednost del za zamenjavo plinskih trošil in izvedbo dvoplaščnih dimnikov v stanovanjih, glede na informacije, pridobljene v javnem razpisu, izvedenem v letu 2014, znaša 85.000 €.

### **Makedonska ulica 31**

Objekt na Makedonski ulici 31 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Fasada objekta je delno izvedena iz montažnih elementov in delno z izolacijsko fasado z zaključnim slojem. Na objektu so se pojavile vidne poškodbe (razpoke), zaradi katerih ob večjih nalivih meteorna voda pronica v



objekt in povzroča zamakanje. Na montažnih elementih so vidne poškodbe betona, tesnjenje z elastičnim kitom med montažnimi elementi in okenskimi policami je dotrajano. Najbolj vidne posledice toplotnih mostov in slabe izolacije so v pritličnih stanovanjih, zlasti v severovzhodnem delu objekta. Netesni stiki med strešnimi ploščami in pri prezračevalnih kanalih ob večjih nalivih povzročajo zamakanje v podstrešnem delu objekta. Zaradi vsega naštetega bomo izvedli novo toplotno izolacijsko fasado na obstoječe montažne betonske elemente in hidroizolacijo pritličnega (severnega) dela objekta z ureditvijo odvodnjavanja. Po projektantski oceni je predvidena vrednost del 110.000 €.

#### **4.2.8 Nakup nepremičnin**

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2015 po neposredni pogodbi načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor.

Tako načrtujemo na postavki »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (menjava)« sredstva v okvirni višini 37.000 € in na postavki »Nakup poslovnih prostorov (menjava)« sredstva v okvirni višini 53.000 €.

## **5 Račun finančnih terjatev in naložb**

V letu 2015 načrtujemo prejeta vračila danih posojil v skupni višini 4.000 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Odplačilna doba se je skoraj v celoti iztekla v letu 2014. V letu 2015 se iztečeta še zadnji 2 pogodbi.

### **5.1 Račun financiranja**

V računu financiranja za leto 2015 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil in vračila lastnih udeležb v višini 586.000 €.

### **5.2 Zadolževanje**

JMSS Maribor v letu 2015 ne predvideva zadolževanja.

### **5.3 Odplačila dolga**

V letu 2015 načrtujemo sredstva v višini 586.000 € za odplačila dolga. Za najete kredite pri SSRS načrtujemo sredstva v višini 385.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS, upoštevajoč gibanje obrestne mere), za vračila glavnice najetega kredita pri Banki Celje sredstva v višini 70.000 €, za vračila glavnice kredita najetega pri banki Sberbank sredstva v višini 95.000 € ter za vračila lastnih udeležb okvirno 36.000 €.

**5.3.1 Odplačila dolga za najeta posojila**

Pregled najetih posojil na dan 31.10.2014:

Datum najetja	Doba najetja	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.10.2014	Povprečna mesečna glavnica	Obrestna mera v %
07.06.1994 SSRS	25 let	Engelsova ulica <sup>1</sup> Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	569.422,78	8.952,28	3 + r
14.06.1996 SSRS	25 let	Dogoška cesta <sup>2</sup> Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	635.395,44	7.721,78	3 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	303.167,27	2.235,25	2,75 + r
14.01.1999 SSRS	25 let	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	1.047.685,32	7.955,91	2,75 + r
22.09.1999 SSRS	25 let	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	453.770,44	3.018,66	2,75 + r
09.10.2001 SSRS	25 let	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	406.705,10	2.392,83	1,95 + r
08.04.2002 SSRS	25 let	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	227.990,02	1.292,40	1,95 + r
07.12.2010 Banka Celje d.d.	15 let	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	780.000,30	5.777,78	6m EURIBOR + 1,9
20.12.2012 Sberbank banka d.d.	12 let	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	949.735,94	7.784,73	3m EURIBOR + 4,15
<b>SKUPAJ</b>			<b>8.552.656,06</b>	<b>5.373.872,61</b>	<b>47.131,62</b>	

1 glavnica se plačuje trimesečno v povprečni višini 26.856,84 €, kar znese mesečno 8.952,28 €

2 glavnica se plačuje trimesečno v povprečni višini 23.165,34 €, kar znese mesečno 7.721,78 €

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu novembru 2014 je bila ta vrednost 0,0 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

12m EURIBOR, 6m EURIBOR, 3m EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) – medbančna obrestna mera, po kateri si reprezentativne banke iz evro območja medsebojno ponujajo depozite (posojajo denar) za določeno ročnost

Glede na navedeno bomo v letu 2015 potrebovali okvirno 550.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 185.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 735.000 €.

Glede na višino kapitala, ki bo po sprejetju Odloka o spremembi Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor vpisan v sodni register v znesku 73.717.767 €, se lahko zadolžujemo do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 7.371.776 €. Na dan 31.10.2014 smo zadolženi do višine 5.373.873 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še do višine 1.997.903 €, upoštevaje datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

### **5.3.2 Vrnitev lastnih udeležb**

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

V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja, pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. Ker se lastna udeležba praviloma vrne po 15 letih načrtujemo v letu 2015 vračila glavnice lastnih udeležb za Domnovo ulico 18 in 20 v višini 36.000 € (revalorizacija bo izplačana iz postavke »4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj«).

## **6 Prerazporejanje pravic porabe**

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

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

## 7 Kadrovski načrt za leti 2015 in 2016

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/2007 – UPB3 in 65/2008) v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo s kadrovskimi viri v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2015	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2016
VODSTVO	4	2	2	2	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	1	2	2	2
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)	8	8
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6	6	6	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	8	8	8	8
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

## Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2013	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2015	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2016
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	7	6	6	6	6
TARIFNI RAZRED VII/1	4	5	4	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	21	15 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	16 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)	16	16
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

**Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2014:**

V letu 2013 je odšla na porodniški dopust ter dopust za nego in varstvo otroka javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, začetni plačni razred 32. Za določen čas do njene vrnitve smo na njeno delovno mesto zaposlili javno uslužbenko, univ. dipl. prav. z opravljenim pravniškim državnim izpitom. Meseca aprila 2014 se je vrnila javna uslužbenka iz dopusta za nego in varstvo otroka, tako da je javni uslužbenki, zaposleni za določen čas, takrat prenehalo delovno razmerje. Javna uslužbenka, ki se je vrnila iz dopusta za nego in varstvo otroka, opravlja od dne 14.4.2014 delo s krajšim delovnim časom od polnega zaradi starševstva v trajanju 30 ur tedensko.

Za nadomestitev javne uslužbenke, zaposlene na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, ki ji je prenehalo delovno razmerje dne 30.11.2013, smo po prejemu potrebnih soglasij županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor z dnem 28.4.2014 zaposlili javno uslužbenko na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2), izobrazbe univ. dipl. prav., začetni plačni razred 32.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2014 zaposlenih 27 javnih uslužbencev, pri čemer opravlja ena javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega zaradi starševstva v trajanju 30 ur tedensko. Navedeno predstavlja zmanjšanje delovne obveznosti za 1 % (8 - urna delovna obveznost za 27 zaposlenih znaša skupaj 216 ur, 8 – urna delovna obveznost za 26 zaposlenih in 6 – urna delovna obveznost za 1 zaposleno pa znaša 214 ur).

#### **Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2015 in 31.12.2016:**

JMSS Maribor v letih 2015 in 2016 dodatnih zaposlitev ne načrtuje. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev, in da za novo zaposlitev skladno z Zakonom za uravnoteženje javnih financ pridobimo soglasje županov občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

V sodelovanju s Srednjo trgovsko šolo Maribor, bo JMSS Maribor predvidoma 1-2 dijakoma omogočil opravljanje obvezne prakse, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse v višini 47 € mesečno.

## **8 Razvojne usmeritve JMSS Maribor za leta 2015 – 2018**

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



določen delež stanovanj za posebne skupine ljudi – starostnike, samske, ločene in vdovce ter enostarševske družine.

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike bi letno potrebovali vsaj 10 takšnih enot, ki so v pretežni meri enoposteljne oziroma predvidene za eno samsko osebo.

Začasne bivalne enote bomo pridobivali:

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

## 8.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb je razvidna iz tabele pod točko 2.3 tega poslovno finančnega načrta.

Na zadnjem razpisu je bilo od 586 prosilcev 493 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 93 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma so bile njihove vloge prepozne. Dodeljenih je bilo 76 stanovanj.

Na javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.9.2014, je prispelo 645 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznih.

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

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

## **8.2 Predvideni projekti**

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

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

## 9 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2015 – splošni del

## 9.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene preračunskopriveditve)	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2014	PREDLOG FN ZA LETO 2015	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
<b>7</b>	<b>4.734.742</b>	<b>5.856.000</b>	<b>4.781.136</b>	<b>5.050.000</b>	<b>107</b>	<b>86</b>	<b>82</b>	<b>106</b>
<b>71</b>	<b>3.147.314</b>	<b>3.210.000</b>	<b>3.239.000</b>	<b>3.230.000</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>100</b>
<b>710 1.</b>	<b>3.066.420</b>	<b>3.130.000</b>	<b>3.139.000</b>	<b>3.150.000</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
7102 a.	69.420	70.000	39.000	50.000	72	71	56	128
7103 b.	2.997.000	3.060.000	3.100.000	3.100.000	103	101	101	100
<b>714 2.</b>	<b>80.894</b>	<b>80.000</b>	<b>100.000</b>	<b>80.000</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>80</b>
<b>72</b>	<b>798.716</b>	<b>1.720.000</b>	<b>772.136</b>	<b>920.000</b>	<b>115</b>	<b>53</b>	<b>45</b>	<b>119</b>
<b>720 1.</b>	<b>798.716</b>	<b>1.720.000</b>	<b>772.136</b>	<b>920.000</b>	<b>115</b>	<b>53</b>	<b>45</b>	<b>119</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>701.916</b>	<b>1.670.000</b>	<b>772.136</b>	<b>920.000</b>	<b>131</b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>119</b>
a.	666.337	1.370.000	611.626	720.000	108	53	45	118
b.	35.580	300.000	160.510	200.000	562	67	54	125
<b>7221 1/b.</b>	<b>96.800</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>788.712</b>	<b>926.000</b>	<b>770.000</b>	<b>900.000</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>83</b>	<b>117</b>
<b>740 1.</b>	<b>788.712</b>	<b>926.000</b>	<b>770.000</b>	<b>900.000</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>83</b>	<b>117</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>788.712</b>	<b>926.000</b>	<b>770.000</b>	<b>900.000</b>	<b>114</b>	<b>97</b>	<b>83</b>	<b>117</b>
a.	645.158	660.000	640.000	650.000	101	98	97	102
b.	143.554	266.000	130.000	250.000	174	94	49	192
<b>4</b>	<b>4.170.147</b>	<b>5.326.000</b>	<b>3.621.548</b>	<b>5.050.000</b>	<b>121</b>	<b>95</b>	<b>68</b>	<b>139</b>
<b>40</b>	<b>2.842.723</b>	<b>3.282.000</b>	<b>2.593.600</b>	<b>2.884.500</b>	<b>101</b>	<b>88</b>	<b>79</b>	<b>111</b>
<b>400 1.</b>	<b>608.737</b>	<b>689.000</b>	<b>603.000</b>	<b>655.000</b>	<b>108</b>	<b>95</b>	<b>88</b>	<b>109</b>
401 2.	97.331	120.000	101.000	114.000	117	95	84	113
<b>402 3.</b>	<b>1.961.515</b>	<b>2.243.000</b>	<b>1.729.600</b>	<b>1.930.500</b>	<b>98</b>	<b>86</b>	<b>77</b>	<b>112</b>
<b>A.</b>	<b>1.797.442</b>	<b>2.050.000</b>	<b>1.569.600</b>	<b>1.750.500</b>	<b>97</b>	<b>85</b>	<b>77</b>	<b>112</b>
a.	185.827	190.000	175.000	210.000	113	111	92	120
b.	756.966	760.000	600.000	650.000	86	86	79	108
c.	46.158	50.000	44.400	50.000	108	100	89	113
d.	15.092	10.000	2.200	500	3	5	22	23
e.	692.653	900.000	650.000	700.000	101	78	72	108
f.	4.679	10.000	3.000	10.000	214	100	30	333
g.	96.067	130.000	95.000	130.000	135	100	73	137
<b>B.</b>	<b>138.927</b>	<b>160.000</b>	<b>130.000</b>	<b>150.000</b>	<b>108</b>	<b>94</b>	<b>81</b>	<b>115</b>
a.		5.000	4.000	5.000	100	80	125	
<b>C.</b>	<b>25.146</b>	<b>33.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>119</b>	<b>91</b>	<b>91</b>	<b>100</b>
<b>4/a.</b>	<b>175.140</b>	<b>230.000</b>	<b>160.000</b>	<b>185.000</b>	<b>106</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>116</b>
a.	110.824	130.000	95.000	110.000	99	85	73	116
b.	20.029	40.000	20.000	25.000	125	63	50	125
c.	44.287	60.000	45.000	50.000	113	83	75	111
<b>41</b>	<b>31.851</b>	<b>25.000</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>33</b>
<b>413 1.</b>	<b>31.851</b>	<b>25.000</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>33</b>
<b>4132 1/a.</b>	<b>31.851</b>	<b>25.000</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>33</b>
a.	31.851	25.000	3.000	1.000	3	4	12	33

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2014	PREDLOG FN ZA LETO 2015	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>1.295.573</b>	<b>2.019.000</b>	<b>1.024.948</b>	<b>2.164.500</b>	<b>167</b>	<b>107</b>	<b>51</b>	<b>211</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)</b>	<b>1.295.573</b>	<b>2.019.000</b>	<b>1.024.948</b>	<b>2.164.500</b>	<b>167</b>	<b>107</b>	<b>51</b>	<b>211</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	371.020	382.000	382.000	784.500	211	205	100	205
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	618.369	646.000	300.000	400.000	65	62	46	133
c. Investicijska oprema in in formatika	18.688	15.000	13.000	15.000	80	100	87	115
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.701	6.000	2.500	10.000	213	167	42	400
e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	38.107	120.000	29.500	100.000	262	83	25	339
<b>A. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)</b>	<b>58.288</b>	<b>510.000</b>	<b>245.000</b>	<b>765.000</b>	<b>1.312</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>312</b>
<b>A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Imaribor (a+b)</b>	<b>58.288</b>	<b>510.000</b>	<b>245.000</b>	<b>765.000</b>	<b>1.312</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>312</b>
a. Kolidvorska ulica 10 (Rače)	58.288	0	80.000	230.000	0	256	89	288
b. Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29		90.000	165.000	170.000	170	170	0	103
c. Merljava stavbnega pohištva		170.000	0	170.000	170	0	0	0
d. Merljava plinskih peči		100.000	0	85.000	85	57	0	0
e. Domnova ulica 18, 20		150.000	0	110.000	73	73	0	0
f. Makedonska ulica 31		90.000	80.000	230.000	256	256	89	288
<b>B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (B/1)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>170</b>
<b>B/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a)</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>170</b>
a. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (menjava)	186.400	53.000	52.948	37.000	20	70	100	70
b. Nakup poslovnih prostorov (menjava)		287.000		53.000	18	0	0	0
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>564.595</b>	<b>530.000</b>	<b>1.159.588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219</b>	<b>0</b>
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>								
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>25</b>
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0	0	0	0
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	102.692	20.000	16.000	4.000	4	20	80	25
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>25</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>								
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
500 Najem kreditov	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>519.252</b>	<b>550.000</b>	<b>535.000</b>	<b>586.000</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>97</b>	<b>110</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	519.252	550.000	535.000	586.000	113	107	97	110
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-519.252</b>	<b>-550.000</b>	<b>-535.000</b>	<b>-586.000</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>97</b>	<b>110</b>
<b>IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>	<b>148.035</b>	<b>0</b>	<b>640.588</b>	<b>-582.000</b>	<b>-393</b>	<b>-393</b>	<b>-91</b>	<b>-91</b>
<b>X ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>148.035</b>	<b>0</b>	<b>640.588</b>	<b>-582.000</b>	<b>-393</b>	<b>-393</b>	<b>-91</b>	<b>-91</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>1.852.026</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.640.649</b>	<b>143</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>132</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.640.649</b>	<b>2.058.649</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>132</b>	<b>78</b>

## 9.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene preračunskopravilne)	OČENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2014	PREDLOG FN ZA LETO 2015	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>7</b>	<b>4.591.188</b>	<b>5.590.000</b>	<b>4.651.136</b>	<b>4.800.000</b>	<b>105</b>	<b>86</b>	<b>83</b>	<b>103</b>
<b>71</b>	<b>3.147.314</b>	<b>3.210.000</b>	<b>3.239.000</b>	<b>3.230.000</b>	<b>103</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>100</b>
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.066.420	3.139.000	3.130.000	103	101	100	100
7102 a.	Prihodki od obresti	69.420	39.000	50.000	72	71	56	128
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.997.000	3.060.000	3.100.000	103	101	101	100
714 2.	Drugi ne davčni prihodki	80.894	80.000	100.000	99	100	125	80
<b>72</b>	<b>798.716</b>	<b>1.720.000</b>	<b>772.136</b>	<b>920.000</b>	<b>115</b>	<b>53</b>	<b>45</b>	<b>119</b>
720 1.	KAPITALSKI PRIHODKI (B)	798.716	772.136	920.000	115	53	45	119
7200 1/a.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	701.916	1.670.000	772.136	131	55	46	119
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja)	666.337	1.370.000	720.000	108	53	45	118
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	35.580	300.000	160.510	200.000	562	67	54
7221 1/b.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	96.800	50.000	0	0	0	0	0
<b>74</b>	<b>645.158</b>	<b>660.000</b>	<b>640.000</b>	<b>650.000</b>	<b>101</b>	<b>98</b>	<b>97</b>	<b>102</b>
740 1.	TRANSFERNI PRIHODKI (C)	645.158	660.000	640.000	101	98	97	102
7401 1/a.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	645.158	660.000	640.000	101	98	97	102
a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	645.158	660.000	640.000	101	98	97	102
	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin							
<b>4</b>	<b>4.026.593</b>	<b>5.060.000</b>	<b>3.491.548</b>	<b>4.800.000</b>	<b>119</b>	<b>95</b>	<b>69</b>	<b>137</b>
<b>40</b>	<b>2.741.977</b>	<b>3.142.000</b>	<b>2.495.600</b>	<b>2.744.500</b>	<b>100</b>	<b>87</b>	<b>79</b>	<b>110</b>
400 1.	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	608.737	689.000	603.000	108	95	88	109
401 2.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	97.331	120.000	101.000	117	95	84	113
402 3.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	1.860.769	2.103.000	1.631.600	109	85	78	110
A.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.696.696	1.910.000	1.471.600	109	84	77	109
a.	Upravljanje stanovanj (a-b+c+d+e)	185.827	190.000	175.000	113	111	92	120
b.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	756.966	760.000	600.000	86	86	79	108
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	46.158	50.000	44.400	108	100	89	113
c.	Zavarovanje stanovanj	15.092	10.000	2.200	500	3	5	23
d.	Obročno vodenje kupnin	692.653	900.000	650.000	101	78	72	108
e.	Ostali stroški stanovanj	138.927	160.000	130.000	108	94	81	115
B.	Drugi izdatki za blago in storitve		5.000	4.000	5.000	100	80	125
a.	Varnost in zdravje pri delu	25.146	33.000	30.000	119	91	91	100
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	175.140	230.000	160.000	106	80	70	116
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	175.140	230.000	160.000	106	80	70	116
a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	110.824	130.000	95.000	99	85	73	116
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS	20.029	40.000	20.000	125	63	50	125
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	44.287	60.000	45.000	113	83	75	111
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012							
<b>41 1.</b>	<b>31.851</b>	<b>25.000</b>	<b>3.000</b>	<b>1.000</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>33</b>
413 1/a.	TEKOČI TRANSFERI (B)	31.851	25.000	3.000	3	4	12	33
a.	Drugi tekoči domači transferi (1/a)	31.851	25.000	3.000	3	4	12	33
4132 a.	Tekoči transferi v javne sklade (a)	31.851	25.000	3.000	3	4	12	33
a.	Obvezni prispevki iz kupnin							

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2014	PREDLOG FN ZA LETO 2015	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>42</b>	<b>1.252.765</b>	<b>1.893.000</b>	<b>992.948</b>	<b>2.054.500</b>	<b>164</b>	<b>109</b>	<b>52</b>	<b>207</b>
<b>420 1.</b>	<b>1.252.765</b>	<b>1.893.000</b>	<b>992.948</b>	<b>2.054.500</b>	<b>164</b>	<b>109</b>	<b>52</b>	<b>207</b>
a.	371.020	382.000	382.000	784.500	211	205	100	205
b.	618.369	646.000	300.000	400.000	65	62	46	133
c.	18.688	15.000	13.000	15.000	80	100	87	115
<b>A.</b>	<b>58.288</b>	<b>510.000</b>	<b>245.000</b>	<b>765.000</b>	<b>1.312</b>	<b>150</b>	<b>48</b>	<b>312</b>
A/1	58.288	0	245.000	765.000	1.312	150	48	312
a.		90.000	80.000	230.000	0	256	89	288
b.		170.000	165.000	170.000	100	100	97	103
c.		100.000		170.000	170	170	0	
d.		150.000		85.000		57	0	
e.				110.000				
f.								
<b>B.</b>	<b>186.400</b>	<b>340.000</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>48</b>	<b>26</b>	<b>16</b>	<b>170</b>
B/1	186.400	340.000	52.948	90.000	48	26	16	170
a.	186.400	53.000	52.948	37.000	20	70	100	70
b.		287.000		53.000		18	0	
<b>III.</b>	<b>564.595</b>	<b>530.000</b>	<b>1.159.588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>219</b>	<b>0</b>
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANIKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>								
<b>RAČUN FINANČNIH TERIJATEV IN NALOŽB</b>								
<b>75 IV.</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>25</b>
750 1.		0						
752 1.	102.692	20.000	16.000	4.000	4	20	80	25
44 V.	0							
<b>VI.</b>	<b>102.692</b>	<b>20.000</b>	<b>16.000</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>25</b>
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>								
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>								
50 VII.	0	0	0	0	0	0	0	0
500	0	0	0	0	0	0	0	0
55 VIII.	519.252	550.000	535.000	586.000	113	107	97	110
550	519.252	550.000	535.000	586.000	113	107	97	110
<b>IX</b>	<b>-519.252</b>	<b>-550.000</b>	<b>-535.000</b>	<b>-586.000</b>	<b>113</b>	<b>107</b>	<b>97</b>	<b>110</b>
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>								
<b>IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>								
<b>X</b>	<b>148.035</b>	<b>0</b>	<b>640.588</b>	<b>-582.000</b>	<b>-393</b>			<b>-91</b>
<b>X ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>								
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA</b>	<b>1.852.026</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.640.649</b>	<b>143</b>	<b>132</b>	<b>100</b>	<b>132</b>
<b>STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.000.061</b>	<b>2.640.649</b>	<b>2.058.649</b>	<b>103</b>	<b>103</b>	<b>132</b>	<b>78</b>

## 9.3 Premožanje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene preračunovane)	OCENA REALIZACIJE FN ZA LETO 2014	PREDLOG FN ZA LETO 2015	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>								
<b>7</b>	<b>143.554</b>	<b>266.000</b>	<b>130.000</b>	<b>250.000</b>	<b>174</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>192</b>
<b>74</b>	<b>143.554</b>	<b>266.000</b>	<b>130.000</b>	<b>250.000</b>	<b>174</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>192</b>
<b>740</b>	<b>143.554</b>	<b>266.000</b>	<b>130.000</b>	<b>250.000</b>	<b>174</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>192</b>
<b>7401. 1.</b>	<b>143.554</b>	<b>266.000</b>	<b>130.000</b>	<b>250.000</b>	<b>174</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>192</b>
a.	143.554	266.000	130.000	250.000	174	94	49	192
<b>4</b>	<b>143.554</b>	<b>266.000</b>	<b>130.000</b>	<b>250.000</b>	<b>174</b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>192</b>
<b>40</b>	<b>100.746</b>	<b>140.000</b>	<b>98.000</b>	<b>140.000</b>	<b>139</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>143</b>
402. 1.	4.679	10.000	3.000	10.000	214	100	30	333
2.	96.067	130.000	95.000	130.000	135	100	73	137
<b>42</b>	<b>42.808</b>	<b>126.000</b>	<b>32.000</b>	<b>110.000</b>	<b>257</b>	<b>87</b>	<b>25</b>	<b>344</b>
420. 1.	4.701	6.000	2.500	10.000	213	167	42	400
2.	38.107	120.000	29.500	100.000	262	83	25	339