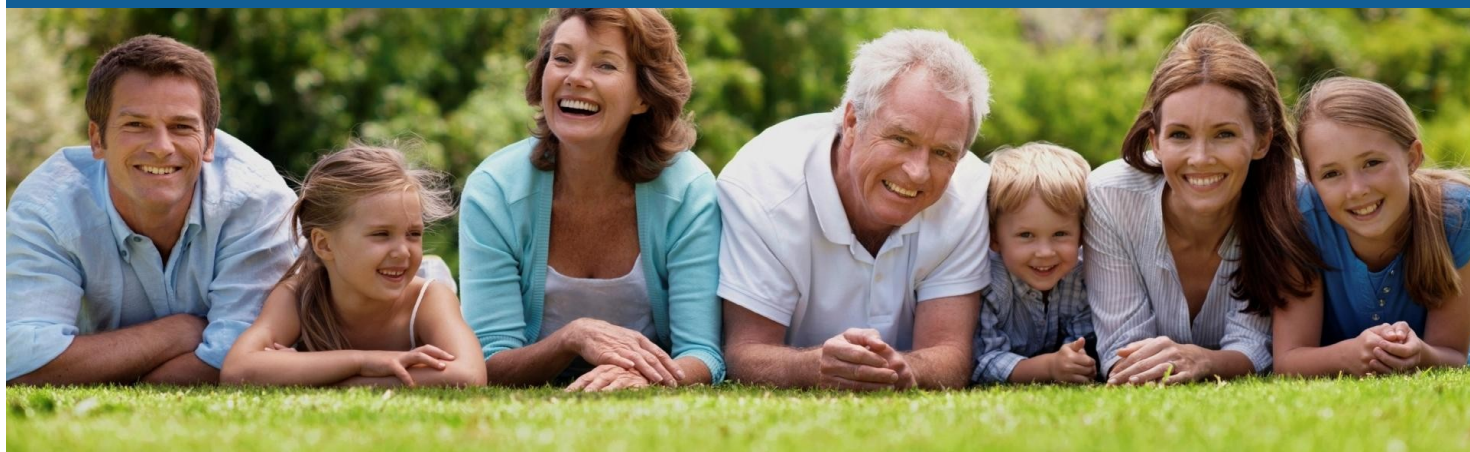




JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

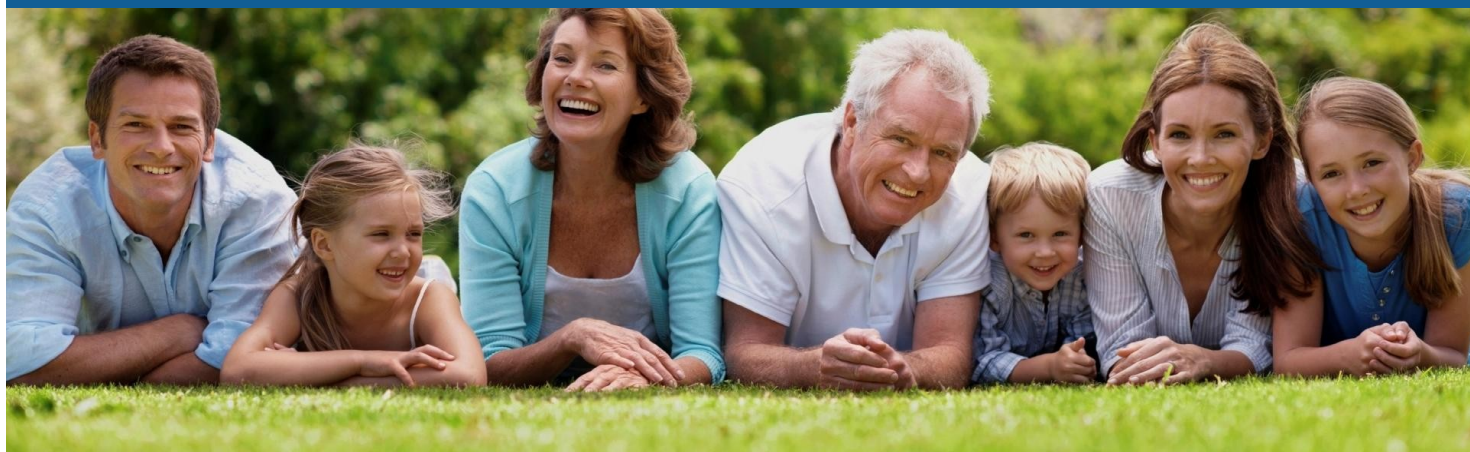


LETNO POROČILO

2014



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO

2014

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 2014, 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 2014, 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. 2014 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2014 sklad ni izdajal porošttev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2014 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2014 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih porošttev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 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 Čokelc
pooblaščen revizor

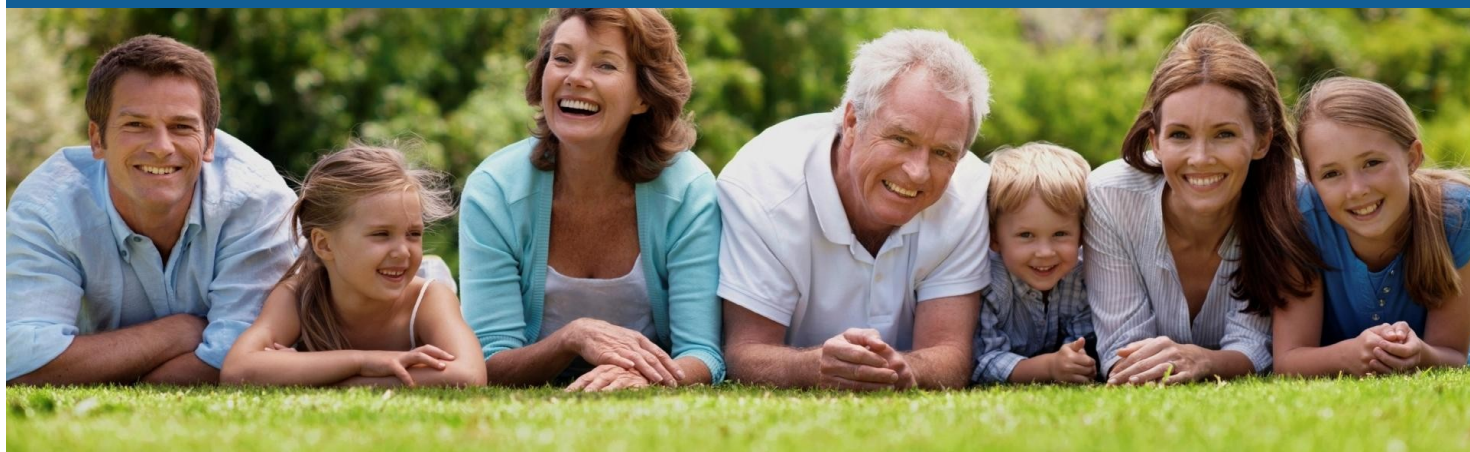


 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 Maribor

Maribor, 27. 02. 2015



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU

2014

Kazalo

1	Uvod	3
2	Prihodki	5
2.1	Nedavčni prihodki	5
2.1.1	Prihodki od obresti	5
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	5
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	14
2.2	Kapitalski prihodki	15
2.2.1	Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)	15
2.2.2	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	20
2.3	Transforni prihodki	21
2.3.1	Subvencije najemnin	21
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	21
3	Odhodki	21
3.1	Tekoči odhodki	21
3.1.1	Kadri in izobraževanje	22
3.1.2	Izdatki za blago in storitve	23
3.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	29
3.1.4	Plačila domačih obresti	31
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	31
3.3	Investicijski odhodki	31
3.3.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	31
4	Račun finančnih terjatev in naložb	41
5	Račun financiranja	41
5.1	Zadolževanje	41
5.2	Odplačilo dolga	41
5.3	Vrnitev lastnih udeležb	42

6	Seje nadzornega sveta	42
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	43

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2014 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2014. Glede na Poslovno finančni načrt 2014 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2014:

- Na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v decembru 2012, smo zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, v letu 2014 nadaljevali z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu. Tako smo do dne 31.12.2014 v najem oddali skupaj 76 neprofitnih stanovanj (od tega 48 stanovanj v letu 2013 in 28 stanovanj v letu 2014).
- V mesecu septembru 2014 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj.
- Objavili smo razpis za oddajo 39 neobnovljenih tržnih stanovanj, ki so bila vsa oddana.
- Objavili smo tri razpise za oddajo skupaj 3 službenih stanovanj, na katere se ni prijavil noben prosilec (2 stanovanji sta bili naknadno oddani kot tržno oziroma neprofitno, 1 stanovanje pa je še v postopku oddaje).
- Objavili smo dva razpisa za oddajo skupaj 2 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih je bilo oddano 1 stanovanje, 1 stanovanje pa je bilo preategorizirano v neprofitno stanovanje in oddano na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor.
- V najem smo oddali 1 oskrbovano stanovanje v lasti JMSS Maribor.
- V letu 2014 ni bilo izdanih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem v skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014), temveč smo prosilcem dodelili začasne bivalne enote. Na podlagi sklepa Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem smo 1 obstoječemu najemniku podaljšali najemno pogodbo.
- 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 22 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 25 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 8 najemnikov, izvedli 2 medsebojni zamenjavi stanovanj ter izvedli 21 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Obnove večjega obsega smo izvedli v 14 stanovanjih, delne obnove pa v 106 stanovanjih.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi v 6 stanovanjih.
- Pregledali smo stanje in uporabo 237 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 34 nepremičnin za skupno ceno 589.410 €.
- Skupna vrednost prihodkov od plačanih kupnin za 6 stanovanj, prodanih po metodi javnega zbiranja ponudb, je znašala 160.530 €.
- Na podlagi vloge za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva iz leta 2007 smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju, v vrednosti 21.841 €.
- Z nakupom 40 % solastniškega deleža na enem stanovanju smo pridobili 100 % delež, za kar smo porabili sredstva v višini 21.200 €.
- Na podlagi sodbe Okrajnega sodišča v Mariboru o ugotovitve ničnosti prodajne pogodbe, sklenjene v času trajanja denacionalizacijskega postopka, je bil s kupcem sklenjen sporazum v znesku 31.748 €, ki zajema vračilo kupnine z obrestmi in neamortizirane stroške vlaganj, z odšteto uporabnino za čas koriščenja stanovanja.
- Vloženih je bilo 94 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja (62 v letu 2013).
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 50 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 25 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 87.
- Vloženih je bilo 286 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2013 do vključno septembra 2014 in 106 izvršilnih predlogov zaradi izterjave terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od septembra 2013 do septembra 2014 v skupni višini 250.170 €.

2 Prihodki

V letu 2014 smo ustvarili 4.724.106 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.160.678 €, kapitalski prihodki 772.195 € in transferni prihodki 791.233 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.160.678 €, 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 72.909 € 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 2014 smo prejeli 3.003.824 € prihodkov od premoženja (prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja).

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 (v nadaljevanju MOM), po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 586 vlog, od katerih 93 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 konca leta 2013 so bila oddana neprofitna stanovanja 48 prosilcem, od tega 39 stanovanj prosilcem iz MOM in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega

sklada Republike Slovenije, javnega sklada, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, smo v letu 2014 nadaljevali z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu. V letu 2014 so bila tako oddana neprofitna stanovanja še 28 prosilcem iz MOM.

Po predmetnem razpisu so bila tako do dne 31.12.2014 oddana neprofitna stanovanja skupaj 76 prosilcem, od tega 67 stanovanj prosilcem iz MOM in 9 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor (v Občini Starše se je na listo upravičencev uvrstil le en prosilec, zato je bilo oddano zgolj eno stanovanje).

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, uvrščeni na prednostne liste:

	Mestna občina Maribor	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	447	9	8	7	5	1
LISTA B	14	1	1	/	/	/
SKUPAJ	461	10	9	7	5	1

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila zagotovljena neprofitna stanovanja:

	Mestna občina Maribor	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	56	1	1	2	2	1
LISTA B	11	1	1	/	/	/
SKUPAJ:	67	2	2	2	2	1

Dne 1.9.2014 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen javni razpis za oddajo v najem okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljic JMSS Maribor.

Do postavljenega roka, to je do dne 30.9.2014, je na JMSS Maribor prispelo 640 vlog, 6 vlog je prispelo po navedenem roku.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2014 smo iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 8 najemnikov, izpraznjena stanovanja pa namenili za obnovo oziroma prodajo na javni dražbi. Gre za preselitve iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje med letom ocenil, da so v tako slabem stanju, da niso primerna za bivanje.

Tako smo na podlagi mnenja Sektorja za investicije in vzdrževanje preselili:

- 1 najemnika iz Bolgarske ulice 6, Maribor,
- 1 najemnika iz Koroške ceste 18, Maribor,
- 2 najemnika iz Koroške ceste 90, Maribor,
- 1 najemnika iz Ob gozdu 4, Maribor,
- 1 najemnika iz Ptujске ceste 55, Maribor,
- 1 najemnika iz Ruške ceste 67, Maribor,
- 1 najemnika iz Slovenske ulice 22, Maribor.

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.

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 2014 obravnavala 58 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti JMSS Maribor in 5 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Komisija je v 21 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 4 primerih so bile podane pritožbe na pritožbeni organ). V 6 primerih najemniki niso dopolnili nepopolnih vlog, zato so bile njihove vloge zavržene kot nepopolne.

Nadalje je bil postopek menjave v 30 primerih ustavljen in opravljen izbris iz seznama čakajočih upravičencev zaradi smrti najemnika, odstopa od vloge za zamenjavo,

neizpolnjevanja pogojev za zamenjavo zaradi dolga, sproženih sodnih postopkov zoper najemnika in zaradi odklonitve dveh primernih stanovanj.

V letu 2014 je bilo uspešno rešenih 23 upravičencev do zamenjave iz seznama čakajočih in sicer na naslednji način:

- 21 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.

Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2014 uvrščenih 9 upravičencev (za primerjavo: na dan 31.12.2013 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj uvrščenih 42 upravičencev).

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel tri razpise za oddajo službenih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 8.4.2014, se za oddajo dveh službenih stanovanj ni prijavil noben prosilec. Eno neoddano službeno stanovanje je bilo prekategorizirano v tržno stanovanje in oddano po razpisu, drugo neoddano službeno stanovanje pa je bilo prekategorizirano v neprofitno stanovanje in bilo na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddano za določen čas 5 let.

Na razpis, objavljen dne 28.11.2014, se za oddajo izpraznjenega službenega stanovanja ni prijavil noben prosilec. Zaradi navedenega je bil dne 23.12.2014 razpis ponovno objavljen, vendar tudi tokrat na razpis ni prispela nobena vloga.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel dva javna razpisa za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Na razpis, objavljen dne 24.1.2014, s katerim je bila razpisana oddaja dveh tržnih stanovanj v najem, se ni prijavil noben prosilec. Obe neoddani stanovanji sta bili prekategorizirani v službena stanovanja in bili v mesecu aprilu 2014 predmet razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem. Ker tudi na tem razpisu ni bilo zainteresiranih prosilcev, je bilo eno

stanovanje prekategorizirano v neprofitno stanovanje in bilo na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor oddano za določen čas 5 let. Drugo neododano stanovanje pa je bilo ponovno predmet razpisa za oddajo tržnega stanovanja v najem, objavljenega dne 4.10.2014, in bilo oddano v najem edini prosilki na razpisu.

2.1.2.6 Oddaja neobnovljenih tržnih stanovanj v najem

V letu 2014 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem.

Predmet javnega razpisa, objavljenega dne 24.5.2014, je bila oddaja 39 neobnovljenih tržnih stanovanj. Gre za stanovanja, v katerih so potrebna manjša popravila in jih opravi najemnik, zaradi česar je dva meseca oproščen plačila najemnine. Pred prevzemom stanovanja je najemnik dolžan plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin.

Predmetni javni razpis je imel po določbah zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem naravo javnega zbiranja ponudb, na razpisu pa so lahko kandidirale popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije in imajo prijavljeno stalno prebivališče na območju MOM, Občine Duplek, Občine Hoče – Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače – Fram in Občine Starše.

Prosilci so morali v prijavi izraziti interes samo za eno stanovanje. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje je imel prednost prosilec iz višje prednostne skupine družina, sledila ji je skupina 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. Najemina 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).

Na JMSS Maribor je pripelo 154 vlog prosilcev, pri čemer 19 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma pred prevzemom stanovanja niso plačali varščine, 2 vlogi pa sta bili prepozni.

Od 39 razpisanih stanovanj ni bilo oddanih 7 stanovanj. V skladu z razpisnimi pogoji smo zato 101 neuspelega prosilca pisno obvestili, da je bilo neoddanih 7 neobnovljenih tržnih stanovanj, ter jih pozvali, da lahko vključno do 8.10.2014 oddajo vlogo za eno od teh stanovanj. Po pozivu je prispelo 34 vlog, oddanih je bilo vseh preostalih 7 stanovanj.

2.1.2.7 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2014 sestala osemkrat, enkrat pa je zadeve obravnavala korespondenčno. Obravnavala je 95 zadev.

V letu 2014 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja Centra za socialno delo Maribor, v skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

Od obravnavanih 10 prošelj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja ali podaljšanje najemne pogodbe, je bilo izdanih:

- 7 zavrnitev prošelj za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
- 1 aneks zaradi podaljšanja bivanja v primeru izjemne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem,
- 2 sklepa o zavrnitvi podaljšanja najemne pogodbe.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 85 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 39 odločb o dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 17 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 22 začasnih bivalnih enot,
- 12 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 25 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 9 zavrnitev vlog za podaljšanje najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnine in ostalih stroškov za začasno bivalno enoto.

2.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2014 je bilo oddano 1 oskrbovano stanovanje na Panonski ulici 49 v Mariboru, v lasti JMSS Maribor. Gre za stanovanje, za katero je najemnik tekom leta odpovedal najemno pogodbo in ga vrnil.

Komisija je v letu 2014 obravnavala 20 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega se 1 prosilec ni udeležil razgovora s komisijo, 5 prosilcev je odstopilo od vloge, 14 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja

v najem. Na dan 31.12.2014 je na seznamu čakajočih 25 prosilcev za oskrbovana stanovanja v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2013 se je na seznamu čakajočih nahajalo 37 prosilcev). V letu 2014 je bilo skladno s Pravili o oddajanju oskrbovanih stanovanj v najem s seznama čakajočih črtanih 25 prosilcev, od tega 19 prosilcev zaradi odklonitve dveh primernih oskrbovanih stanovanj, 6 prosilcev pa je odstopilo od vloge za najem oskrbovanega stanovanja v najem.

Kot 3,7785 % 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 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 2014 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Sklenjenih je bilo 111 najemnih pogodb in sicer 77 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 7 najemnih pogodb po razvezi zakonske zveze, 14 najemnih pogodb po smrti najemnika, 3 najemne pogodbe zaradi poplačila celotnega dolga in 10 najemnih pogodb po 110. a členu Stanovanjskega zakona zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokoјence.
- Sklenjenih je bilo 16 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobrene so bile 4 vloge za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 7 vlog za opravljanje mirnih dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 23 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 51 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Izvedenih je bilo 11 preveritev najemnikov glede uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Obravnavanih in rešenih je bilo 57 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.

- Obravnavanih in rešenih je bilo 8 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja.
- Obdelanih je bilo 268 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu najemnika in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja.
- Pripravljenih je bilo 154 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.
- Pregledali smo 237 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 2014 vloženi 286 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2013 do vključno septembra 2014 in 106 izvršilnih predlogov zaradi terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle za obdobje od septembra 2013 do septembra 2014, v skupni višini 250.170 €. Realizacija vloženi izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2015, saj so bili le-ti vloženi decembra 2014 (za primerjavo: v letu 2013 smo vložili 438 izvršilnih predlogov). Pričakujemo, da se bodo težave s plačili glede na gospodarsko recesijo v državi in podravski regiji v prihodnje še poglobljale.

Na dan 31.12.2014 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 1.127.158 €, od tega 170.206 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice najemnin, vloženi v decembru 2014. Na dan 31.12.2014 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 497.787 €, od tega 174.407 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice subsidiarne odgovornosti, vloženi v decembru 2014.

V letu 2014 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine in subsidiarne odgovornosti lastnika v izvršbah skupaj znašali 153.122 € (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
31.12.2014	1.441.009	-20.771

Iz zgornje tabele je razvidno, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar na račun opravljenega odpisa terjatev v letu 2014. V letu 2014 je tako znašal odpis terjatev iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi 57.018 €. V kolikor odpisa ne bi bilo, bi znašale terjatve 1.498.027 €, kar pomeni, da bi bilo gibanje dolga glede na predhodno leto 36.247 €.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2014 je bilo poslanih in vročenih 162 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja. Na tej podlagi je bilo vloženih 94 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, ker najemniki kljub opominu niso poravnali dolga. Veliko najemnikov je odgovorilo na tožbo, zaradi česar smo sodelovali na vseh obravnavah, ki jih je razpisalo sodišče. Ocenjujemo, da so zamudne sodbe, ki skrajšajo postopek, izdane v približno 30 – 40 % primerov. Število vloženih tožb na izpraznitev stanovanj v letu 2014 jasno potrjuje, da se neplačevanje najemnin nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter posledično deložacije.

V letu 2014 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 50 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanj, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbah, ki predstavljajo podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja (v letu 2013 pa 43 izvršilnih predlogov). Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 112 deložacij, od tega zoper 82 različnih najemnikov. Izvršenih je bilo 25 deložacij, 87 deložacij je bilo odloženih, bodisi zaradi poplačila dolga iz naslova najemnine ali obratovalnih stroškov, bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev.

Ob izteku leta 2014 je bilo skupno aktivnih 125 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanj. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2014 ali od prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, vse dokler stranka ne poravnata 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 vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona bodo dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, saj bo v nasprotnem primeru sklad primoran izvršiti deložacijo.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 83.945 €. 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 2014 smo realizirali 772.195 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 611.665 € in prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 160.530 €.

2.2.1 Prihodki od prodaje nepremičnin (osnovnih sredstev)

V letu 2014 smo ustvarili 772.195 € 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 (po postopku javne dražbe v višini 589.410 €, neposredni prodaji v višini 414 € in prodaji po sistemu javno – zasebnega partnerstva v višini 21.841 €) so skupaj znašali 611.665 €.

Prodaja stanovanj na javni dražbi

V letu 2014 je bila izvedena ena javna dražba in sicer v mesecu maju. 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 ogleda nepremičnin ter samostojno izpeljali izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi, izvedeni dne 22.5.2014, je bilo skupaj ponujenih 52 nepremičnin, katerih skupna izklicna cena je znašala 785.325 €, za katere je bilo s strani 81 dražiteljev vplačanih 120 varščin za 34 nepremičnin, ki so bile vse prodane. S prodajo na javni dražbi smo tako skupaj iztržili 589.410 €, kar znaša 108.785 € več, kot je bila ocenjena vrednost draženih nepremičnin.

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

Seznam nepremičnin prodanih na javni dražbi v letu 2014:

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 (€)
1.	CESTA ZMAGE 97	4	40,60	1951	659-2847-7	1	1. nad.	24.100	30.400	748,77
2.	DVORAKOVA ULICA 10C	228	24,90	1974	659-351-228	gars.	6. nad.	17.380	26.600	1.068,27
3.	DVORAKOVA ULICA 10C	233	22,90	1974	659-351-233	gars.	terasa	16.000	20.200	882,10
4.	GAJ NAD MARIBOROM 1; poslovni prostor	2	108,30	1910	602-251-2	2	1. nad.	24.260	24.260	224,01
5.	GORIŠKA ULICA 9	23	36,30	1969	678-33-57	1	3. nad.	21.900	29.000	798,90
6.	GORIŠKA ULICA 9	34	22,30	1969	678-33-68	gars.	5. nad.	9.500	18.400	825,11
7.	GORIŠKA ULICA 16A	3	31,80	1959	678-1026-3	1	pritličje	14.300	17.300	544,03
8.	GORIŠKA ULICA 16A	10	32,15	1959	678-1026-10	1	1. nad.	14.310	15.710	488,65
9.	GORIŠKA ULICA 17A	11	32,90	1966	678-911-11	1	2. nad.	19.100	19.100	580,55
10.	GORIŠKA ULICA 17B	101	56,20	1966	678-911-101	2	pritličje	29.000	31.800	565,84
11.	GORIŠKA ULICA 17B	113	34,60	1966	678-911-113	1	4. nad.	19.000	19.000	549,13
12.	GORIŠKA ULICA 19C	222	64,80	1966	678-1053-222	2+ kab.	5. nad.	31.600	31.600	487,65
13.	GOSPOSKA ULICA 24	3	35,40	1855	657-1672-2	1	1. nad.	22.000	29.000	819,21
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	202	30,10	1960	658-1065-202	gars.	pritličje	19.300	19.500	647,84
15.	KOROŠKA CESTA 90	1	54,00	1897	658-1549-17	2	pritličje	11.400	11.400	211,11
16.	KOROŠKA CESTA 90	20	40,63	1897	658-1549-10	1	1. nad.	8.600	12.200	300,27
17.	KOROŠKA CESTA 106	3	12,38	1854	658-2033-4	1	podstrešje	1.860	3.500	282,71
18.	LACKOVA CESTA 166	4	50,00	1892	676-89-4	1	pritličje	15.500	15.500	310,00
19.	OBREŽNA ULICA 23	4	44,10	1930	660-412-4	1	1. nad.	10.450	10.450	236,96

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Površina (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Št. sob	Legra	Izključna cena (€)	Prodajna vrednost (€)	Prodajna vrednost na m ² (€)
20.	PAJKOVA ULICA 24	27	26,50	1968	678-212-27	gars.	podstrešje	11.500	15.500	584,91
21.	RAPOČEVA ULICA 4	5	58,90	1938	659-3229-5	2	podstrešje	13.300	19.500	331,07
22.	RUŠKA CESTA 73	1	24,87	1890	660-218-7	1	pritličje	4.825	6.300	253,32
23.	RUŠKA CESTA 73	4	30,00	1890	660-218-9	1+ kab.	podstrešje	6.060	10.260	342,00
24.	SMETANOVA ULICA 40	2	44,50	1920	658-744-2	1	pritličje	10.900	14.400	323,60
25.	STROSSMAYERJEVA ULICA 28	16	43,20	1930	657-1243-15	gars.	4. nad.	24.000	33.800	782,41
26.	TRUBARJEVA ULICA 4	9	17,00	1900	657-1159-9	gars.	podstrešje	7.300	7.300	429,41
27.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	5	48,10	1890	659-1432-5	2	pritličje	9.620	13.820	287,32
28.	TRG MILOŠA ZIDANŠKA 2	6	83,10	1890	659-1432-6	2	1. nad.	12.050	26.000	312,88
29.	VALVASORJEVA ULICA 46	8	34,10	1890	659-29-8	1	podstrešje	9.200	11.500	337,24
30.	VALVASORJEVA ULICA 70	1	31,55	1900	660-293-7	1	pritličje	6.470	10.070	319,18
31.	VALVASORJEVA ULICA 70	7	47,00	1900	660-293-10	1+ kab.	1. nad.	13.600	13.600	289,36
32.	VALVASORJEVA ULICA 70	8	42,00	1900	660-293-6	1	podstrešje	8.400	8.400	200,00
33.	VALVASORJEVA ULICA 80	5	25,80	1875	660-307-5	1	pritličje	7.400	7.600	294,57
34.	ZAGATA 3	4	29,00	1908	659-2721-4	1	podstrešje	6.440	6.440	222,07

Prodaja stavbnih zemljišč

V letu 2014 smo načrtovali 50.000 € prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč. Predvidevali smo prodajo naslednjih stavbnih zemljišč:

- za prodajo po metodi neposredne pogodbe delež do 1/3 od celote zemljišča parc. št. 1771, k.o. Tabor, na naslovu Jedličkova ulica 4, Maribor,
- za prodajo na javni dražbi delež do 1/2 od celote zemljišča parc. št. 1204/2, k.o. Pobrežje, na naslovu Cesta XIV. divizije 26A, Maribor.

Predpogoj za njihovo prodajo je bil predhoden prenos lastništva po končanem denacionalizacijskem postopku, iz občin ustanoviteljic na JMSS Maribor, ki pa zaradi nepodpisanega Aneksa št. 7 k Pogodbi o prenosu nepremičnin s strani MOM ni bil izveden. Tako JMSS Maribor v letu 2014 ni imel prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč.

Neposredna pogodba

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

V letu 2014 sta bili izvedeni dve korespondenčni seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor.

Na prvi seji je komisija odločala o menjavi stanovanjske stavbe Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor v deležu 965/1000 od celote, s poslovnim prostorom št. 19, v stavbi 1857, na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM. Do realizacije na komisiji sprejetega sklepa, zaradi kasnejšega odstopa na strani MOM, ni prišlo.

Na drugi seji je komisija sprejela sklep za prodajo solastniškega deleža v višini 6,5 % na hišniškem stanovanju, v izmeri 39,30 m², na naslovu Gosposvetska cesta 20, Maribor. Kupnina pripadajočega solastniškega deleža JMSS Maribor je bila ocenjena na 2.990 €. Znesek kupnine vseh etažnih lastnikov na tem naslovu se bo pobotal z izvedbo del na stavbi Gosposvetska cesta 20, Maribor.

Na podlagi sklepov, sprejetih na prejšnjih sejah Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, so bili v letu 2014 plačani naslednji deleži nepremičnin:

- Ulica 10. oktobra 5, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 1/2 na posameznem delu, WC-ju oziroma shrambi, v izmeri 1,74 m², za kupnino v višini 375 €.
- Miklošičeva ulica 2, Maribor – prodaja solastniškega deleža v višini 745/10000 na delu skupnih prostorov, v izmeri 6,20 m², za kupnino v višini 40 €.

Upošteva je navedeno, je skupni iztržek prodanih nepremičnin na podlagi neposredne prodaje v letu 2014 znašal 414 €, znesek kupnine v višini 2.990 € pa se bo pobotal z višino zneska za izvedbo del na stavbi.

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 2014 smo prejeli eno vlogo za predčasen odkup stanovanja po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali 70 % solastniški delež na stanovanju št. 14, Smetanova ulica 36, Maribor, v vrednosti 21.841 €.

2.2.1.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2014 je bil izveden postopek prodaje zasedenih najemniških stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Izmed 10 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2014, so bile sklenjene prodajne pogodbe za 3 stanovanja in sicer za:

- stanovanje št. 6, Masarykova ulica 26, Maribor,
- stanovanje št. 18, Potrčeva ulica 8, Maribor,
- stanovanje št. 115, Ulica bratov Greifov 4, Maribor.

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za vsa tri stanovanja, je v letu 2014, znašala 72.510 €.

Seznam stanovanj, prodanih na podlagi objavljenega razpisa po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2014:

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.	MASARYKOVA ULICA 26	6	2	1.	1906	53,50	659-848-17	17.870	17.870	334
2.	POTRČEVA ULICA 8	18	2	4.	1965	54,40	659-3205-18	32.640	32.640	600
3.	ULICA BRATOV GREIFOV 4	115	1	3.	1975	40,90	681-984-36	22.000	22.000	538

V letu 2014 so bile plačane kupnine še za tri stanovanja, ki so bila predmet razpisa javnega zbiranja ponudb v letu 2013. Prodajne pogodbe so bile zanje sklenjene ob koncu leta 2013, prav tako so bile takrat vplačane varščine, medtem ko so bile kupnine plačane v letu 2014 in sicer za:

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

Skupna vrednost prihodka od plačane kupnine za ostala tri stanovanja iz razpisa v letu 2013 znaša 88.020 €.

Seznam stanovanj prodanih na podlagi objavljenega razpisa po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2013:

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

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za vsa stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2014, znaša skupno 160.530 €.

2.2.2 Prodaja stanovanj po določitih Stanovanjskega zakona

V letu 2014 ni bilo prodanih stanovanj 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).

2.3 Transforni prihodki

V letu 2014 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 791.233 €.

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 664.614 € 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, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2014 prejeli 126.619 €.

3 Odhodki

V letu 2014 smo porabili sredstva v skupni višini 3.705.630 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.527.893 €, za tekoče transfere 2.879 € in za investicijske odhodke 1.174.858 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2014 porabili 2.527.893 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 600.493 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 99.557 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, tekoče vzdrževanje stanovanj, zavarovanje stanovanj itd.) v višini 1.663.369 € ter plačila domačih obresti v višini 164.474 €.

3.1.1 Kadri in izobraževanje

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 dne 30.11.2013 prenehalo delovno razmerje zaradi njene odpovedi, 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. s pravniškim državnim izpitom, 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).

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2014:

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2014
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	2
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)
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 31.12.2014:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014
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	7	6
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	21	16 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega)
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 31.12.2014 zasedenih 27 delovnih mest.

3.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2014 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.663.369 €.

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 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. Novo javno naročilo za izbor upravnika je v pripravi.

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., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 158.957 €.

3.1.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2014 smo za tekoče vzdrževanje porabili 563.154 €. Delno obnovo smo izvedli v 106 stanovanjih (popravila odtočnih kanalizacij, sanacije električnih inštalacij, zamenjave strojnih inštalacij in druga). V tej postavki so zajeta tudi vsa intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja. Zaradi slabše kvalitete pitne vode in inšpekcijske odločbe smo na objektih Ribiška ulica 2 in 4 izvedli več preiskav pitne vode in vgrajenih materialov ter zamenjali del interne vodovodne inštalacije. Vrednost del je v letu 2014 znašala 50.738 €.

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. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
1.	DOGOŠKA CESTA 79	6	3.620
2.	ENGELSOVA ULICA 50	17	3.183
3.	ENGELSOVA ULICA 44	17	4.277
4.	ENGELSOVA ULICA 48	6	3.234
5.	ENGELSOVA ULICA 48	9	3.052

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
6.	INDUSTRIJSKA ULICA 10	4	4.298
7.	KARDELJEVA CESTA 57	68	4.363
8.	KOČVARJEVA ULICA 8A	131	3.183
9.	KOROŠKA CESTA 18	6	4.227
10.	KOROŠKA CESTA 31	14	2.388
11.	LETONJEVA ULICA 8	408	3.664
12.	MAJCIGERJEVA ULICA 9	405	1.485
13.	MAJERIČEVA ULICA 6	18	3.250
14.	MAKEDONSKA ULICA 31	40	3.925
15.	MARIBORSKA CESTA 37	4	3.269
16.	MARKOVIČEVA ULICA 13	20	4.231
17.	MELJSKA CESTA 93	7	3.187
18.	MELJSKA CESTA 93	10	4.355
19.	METELKOVA ULICA 7	7	4.022
20.	METELKOVA ULICA 7	9	4.022
21.	METELKOVA ULICA 7	15	3.165
22.	METELKOVA ULICA 7	16	3.889
23.	METELKOVA ULICA 7	19	3.762
24.	OB GOZDU 8	11	4.222
25.	PANONSKA ULICA 5B	4	3.836
26.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	44	2.997
27.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	15	4.028
28.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	26	3.142
29.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	34	3.673
30.	RUSKA ULICA 17	7	4.368
31.	STANTETOVA ULICA 16	113	4.376
32.	STANTETOVA ULICA 16	131	4.376
33.	STANTETOVA ULICA 24	501	3.604
34.	ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5	5	4.313
35.	VRBANSKA CESTA 28B	107	2.280
36.	ZGORNJA KORENA 33	7	4.294

3.1.2.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2014 smo za zavarovanje stanovanj porabili 45.461 €.

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

3.1.2.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V letu 2012 smo z aneksom k pogodbi znižali ceno, tako da le-ta znaša 3,60 € brez DDV na pogodbo mesečno. V letu 2014 smo za ta namen porabili sredstva v višini 1.177 €.

3.1.2.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2014 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 643.567 €.

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 za 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 222.499 €, kar predstavlja porabo v višini 34,6 % celotne postavke za leto 2014.

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 in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 12.552 €. Vsa omenjena sredstva v skupni višini 12.552 € 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 2014 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.2.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 78.719 €, 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 na 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 2014 smo za blago in storitve sklada porabili 131.976 €. Znesek v višini 129.047 € 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 strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno. Znesek v višini 2.929 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

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 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 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.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo devet zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

V sodelovanju z Ambulanto doktor Lovše d.o.o. smo vpeljali elektronsko izpolnjevanje napotnic, ki jih potrebujemo za napotitve delavcev na zdravniške preglede.

Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2014 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

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 2014 smo upoštevali gospodarsko krizo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor.

V letu 2014 se je 21 od 27 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,
- priprava za pridobitev certifikata za Družini prijazno podjetje.

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 in notranje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 27.806 €.

3.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

V letu 2014 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in v začetku leta 2015 uspešno opravili certifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas. Storitev je bila opravljena v letu 2015 (dne 7.1.2015), kar pomeni, da bo tudi plačilo opravljeno v letu 2015. Za izvajanje standarda kakovosti ISO 9001:2008 nimamo zunanjega svetovalca, temveč vse postopke in nadgradnjo sistema vodenja kakovosti opravljamo sami. Glede na navedeno v letu 2014 ni bilo stroškov, povezanih s standardom kakovosti ISO 9001. V letu 2015 bo strošek že izvedene zunanje presoje znašal 1.464 €.

V skladu z zahtevami standarda in na podlagi ugotovitev opravljenega vodstvenega pregleda ter 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 2014 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, izmenjevali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

3.1.3.2 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



Družini
prijazno
podjetje



V letu 2014 so znašali stroški pridobitve certifikata Družini prijazno podjetje 887 €, preostala potrebna sredstva v višini 3.547 € pa so bila pridobljena na podlagi evropske kohezijske politike s strani Evropskega socialnega sklada.

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

3.1.4 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 101.942 €, pri Banki Celje sredstva v višini 18.408 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.124 €, skupaj v vrednosti 164.474 €.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, 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 Slovenski državni holding d.d. (pravni naslednik Slovenske odškodninske družbe), smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 2.879 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2014 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.174.858 €. 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 2014 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 492.419 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2014. Razen navedenih, smo obnovili še 36 stanovanj, od tega

celovito stanovanje št. 5, Maistrova ulica 6 v vrednosti 19.263 € in stanovanje št. 6, Metelkova ulica 7 v vrednosti 10.635 €, v ostalih stanovanjih pa so bile obnove manjšega obsega.

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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, zamenjali stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela ter dodatno toplotno izolirali zunanje stene. Vrednost del je znašala 18.177 €.



Boršnikova ulica 104, stanovanje št. 310, površina 63 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 14.621 €.



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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodne in odtočne inštalacije, električne inštalacije, stavbno pohištvo, peč za etažno ogrevanje na plin, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 16.255 €.

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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije in stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.614 €.

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

V stanovanjih smo zamenjali vse finalne pode, električne inštalacije in stavbno pohištvo ter uredili kopalnice in izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del za vsa tri stanovanja je znašala 30.610 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.065 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in električne inštalacije, uredili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 10.732 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električne inštalacije in stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Za ogrevanje smo vgradili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 11.955 €.



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

V stanovanju smo delno zamenjali in delno obnovili vse finalne pode, uredili kopalnico ter električno inštalacijo, zamenjali stavbno pohištvo, uredili plinsko etažno ogrevanje ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 19.107 €.

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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode, uredili kopalnico in električno inštalacijo ter zamenjali stavbno pohištvo. Izvedli smo slikopleskarska dela in namestili električne radiatorje. Vrednost del je znašala 13.495 €.

**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 niso bili izdani ustrezni podzakonskih akti. V letu 2012 so se začela prva usposabljanja neodvisnih strokovnjakov izdelovalcev energetske izkaznic. V marcu 2014 je bil sprejet nov Energetske zakon (EZ-1), na podlagi katerega je bil v drugi polovici decembra 2014 izdan Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetske izkaznic stavb. Sredstva za izdelavo energetske izkaznic se bodo prenesla v poslovno leto 2015.

3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2014 porabili 345.401 €.

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.	BOROVA VAS 1 – 4	OBNOVA FASADE	15.787
2.	CANKARJEVA ULICA 24	OBNOVA STREHE	1.220
3.	GLAVNI TRG 24	OBNOVA STREHE	7.538
4.	GORKEGA ULICA 1	OBNOVA STREHE	1.822
5.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	OBNOVA FASADE	4.676
6.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	OBNOVA STREHE	1.870
7.	GREGORČIČEVA ULICA 29a	OBNOVA FASADE IN STREHE	2.959
8.	GUNDULIČEVA ULICA 10	OBNOVA FASADE	5.516
9.	GUNDULIČEVA ULICA 14	OBNOVA FASADE	1.483
10.	GUNDULIČEVA ULICA 16	OBNOVA FASADE	9.000
11.	KAMNIŠKA ULICA 52	OBNOVA FASADE IN STREHE	14.446
12.	KOČEVARJEVA ULICA 6, 6A	OBNOVA FASADE	17.500
13.	KOČEVARJEVA ULICA 8, 8A	OBNOVA FASADE	7.250
14.	LIVADNA ULICA 34	OBNOVA STREHE	12.926
15.	LJUBLJANSKA ULICA 104	OBNOVA FASADE	26.070
16.	MAJERIČEVA ULICA 2, 4 IN 6	OBNOVA FASADE	16.315
17.	TOMŠIČEVA ULICA 40	OBNOVA FASADE	10.640
18.	ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 6	OBNOVA FASADE	1.001
19.	ULICA FRANA KOVAČIČA 17	OBNOVA FASADE	3.168
20.	ULICA HEROJA BRAČIČA 20	OBNOVA FASADE	1.544
21.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 15 IN 19	OBNOVA FASADE	9.771
22.	ULICA KNEZA KOCLJA 26	OBNOVA FASADE	7.891
23.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 29	OBNOVA FASADE	10.987
24.	VALVASORJEVA ULICA 12A	OBNOVA FASADE	3.386
25.	VRBANSKA CESTA 28A IN 28B	OBNOVA FASADE	12.345

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2014 porabili 13.591 €. V poslovnih prostorih 4. nadstropja smo namestili klimatske naprave, za kar smo porabili 6.986 €. Nabavili smo tudi kuhalno ploščo ter diktafon v skupni vrednosti 1.064 €. Preostali znesek v višini 5.541 € smo porabili na področju informatike za nakup in nadgradnjo strojne ter programske opreme.

Tako smo bili v letu 2014 primorani več računalnikov nadgradili na operacijski sistem Microsoft Windows 7, ker se je 8.4.2014 končala podpora za operacijski sistem Microsoft Windows XP. Z nabavo dodatnega brezžičnega usmerjevalnika smo obstoječe brezžično omrežje razširili tudi v poslovne prostore 4. nadstropja. Zaradi velike količine dokumentov v vložišču smo nabavili dodaten skener. Prav tako smo morali, zaradi narave dela, dodatno nabaviti štiri tiskalnice.

Od 1.1.2015 smo proračunski uporabniki dolžni, v skladu z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 59/2010 in 111/2013), prejemati le elektronske račune ter jih v elektronski obliki tudi izdajati, če je prejemnik proračunski uporabnik. Glede na ta določila smo morali obstoječi informacijski sistem nadgraditi tako, da omogoča zgoraj opisane zahteve.

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 pregled računov po posameznih enotah oziroma vhodih.

Glede na potrebe razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem smo prilagodili obstoječi program za razpise.

V letu 2014 smo uvedli elektronsko prevzemanje gradiva za seje Nadzornega sveta. Za vzpostavitev takšnega sistema smo izdelali novo internetno stran, preko katere se z vpisom gesla dostopa do zelenega gradiva.

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 2014 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor izvajala nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 6.048 €. 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 stanovanj v lasti MOM

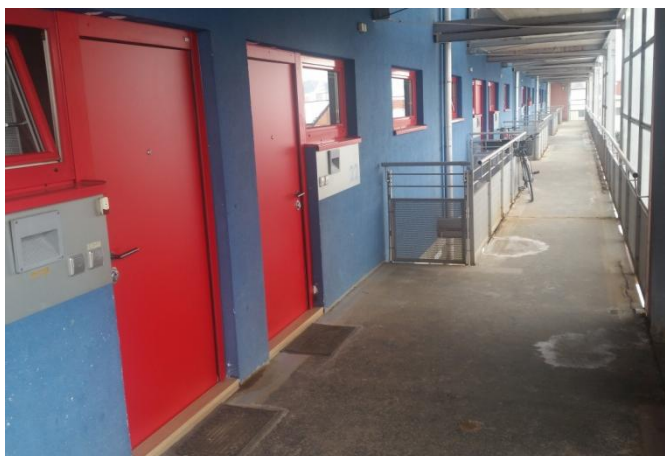
V točki 3.1.2.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo porabili sredstva v višini 29.299 €. 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 2014 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 235.152 €.

Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Obstoječa vhodna vrata so izdelana iz kovinske konstrukcije (podboj in krilo). Zaklepajo se s t.i. trezorskim ključem. Prav ta mehanizem zaklepanja povzroča nenehne težave (vrata se ne dajo zakleniti ali odkleniti). Za popravilo je potrebno vratno krilo sneti in ga



odpeljati v delavnico. Popravilo ključavnice zahteva veliko časa in predstavlja velik strošek (cca. 600 €). Prav tako je vratno krilo zelo slabo toplotno izolirano. V zimskem času kondenzira vlaga na notranji strani krila in na podboju, posledično pa se s tem pojavlja plesen in notranja obloga vrat razpada. V oktobru 2014 smo pričeli z zamenjavo vhodnih vrat za vsa stanovanja (61). Zaradi poplav na področju izdelovalca vrat se je končni rok izvedbe prestavil v januar 2015. Skupna vrednost del je znašala 75.986 €, od tega je v letu 2014 zapadlo v plačilo 56.292 €, razlika pa bo poravnana v letu 2015.

Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2014 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva v 126 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Vrednost del vgradnje stavbnega pohištva je znašala 178.860 €.

Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V juliju 2014 smo izvedli javno naročilo za zamenjavo plinskih peči v 20 stanovanjih na različnih lokacijah. Na izbor izvajalca je bil vložen revizijski zahtev. V novembru 2014 smo objavili obvestilo o preklicu odločitve o oddaji javnega naročila in izvedli ponovni razpis. Izvajalec je bil izbran, dela se bodo izvedla v letu 2015.

Domnova ulica 18, 20

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



kopalnicah stanovanj na Domnovi ulici 18 in 20 v Mariboru, nameščena plinska trošila odvisna od zraka v prostoru prav tako pa so tudi v stanovanjih nameščene nape, ki lahko motijo delovanje peči in obstaja velika nevarnost zadušitve z dimnimi plini. Upravnik objekta je nemudoma obvestil vse najemnike o pravilni uporabi plinskih trošil in sočasni uporabi kuhinjske nape. Prav tako so bili nameščeni javljalniki ogljikovega monoksida. V času projektiranja, izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja je bila takšna tehnična rešitev v skladu s pravili stroke in z veljavnimi predpisi ter standardi, danes pa je neustrezna.

V mesecu septembru 2014 smo izvedli javno naročilo za zamenjavo plinskih trošil in izvedbo dvoplaščnih dimnikov v stanovanjih. Na izbor izvajalca je bil vložen revizijski zahtevek. Zahtevku je bilo ugodeno in potrebno bo ponovno izbrati izvajalca. Celotna izvedba zamenjave plinskih trošil in dvoplaščnih dimnikov se bo prenesla v poslovno leto 2015.

3.3.1.7 Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj

Na tej postavki smo porabili sredstva v višini 52.948 €.

JMSS Maribor je kupil 40/100 solastniškega deleža nepremičnine, posameznega dela št. 109, v stavbi 74, k.o. 678 Spodnje Radvanje, ID znak 678 – 74 – 109, na naslovu Borova vas 6, 2000 Maribor, po ocenjeni vrednosti nepremičnine, ki jo je opravila pooblaščenca ocenjevalka mag. Lidija Žvajker, univ. dipl. inž. grad. Ocenjena vrednosti za celotno nepremičnino je znašala 53.000 €, kar pomeni, da je JMSS Maribor za delež 40/100 nepremičnine prodajalcu plačal 21.200 € in tako postal 100 % lastnik nepremičnine.

Na podlagi izdane sodbe Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 18.9.2013 IP 1128/2012 o ugotovitvi ničnosti prodajne pogodbe za stanovanje št. 5 na podstrešju večstanovanjske stavbe Pohorska ulica 14 , 2000 Maribor, sklenjene v času teka denacionalizacijskega postopka, je bil s kupcem sklenjen sporazum v višini 31.748 €. Znesek zajema vračilo kupnine z obrestmi in neamortizirane stroške vlaganj, z odšteto uporabnino za čas koriščenja stanovanja.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2014 izkazujemo stanje 13.298 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 13.298 €, kar predstavlja 100 % celotnih kupnin, od katerih smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. 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 določilih 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 2014 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 532.680 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2014 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

V letu 2014 smo odplačali dolg v skupni višini 532.680 €. Znesek v višini 369.930 € 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. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 3.1.4.

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 2014 ni bilo vračil lastnih udeležb.

6 Seje nadzornega sveta

V letu 2014 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi: gospod Marko ŽULA – predsednik nadzornega sveta, gospa Irma BRAČKO – namestnica predsednika nadzornega sveta, gospa Marija TANACEK – 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.

V letu 2014 so bile sklicane in izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor in sicer:

- redna seja dne 18.2.2014, z nadaljevanjem seje dne 5.3.2014,
- redna seja dne 16.6.2014,
- redna seja dne 11.9.2014 in
- redna seja dne 2.12.2014.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt za leto 2014, 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 2013, se redno seznanjal s poročili o poteku javne dražbe v tekočem letu in o poteku javnih razpisov za dodelitev stanovanj v najem. Člani nadzornega sveta so bili obveščeni tudi o problematiki neustrezne kvalitete pitne vode na Ribiški ulici 2 in 4 v Mariboru ter ukrepih za odpravo zaznane težave.

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 2014 prijavil udeležbo v 7 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča.

V letu 2014 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 vpisana 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 2014 kot izločitveni upnik v 5 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor.

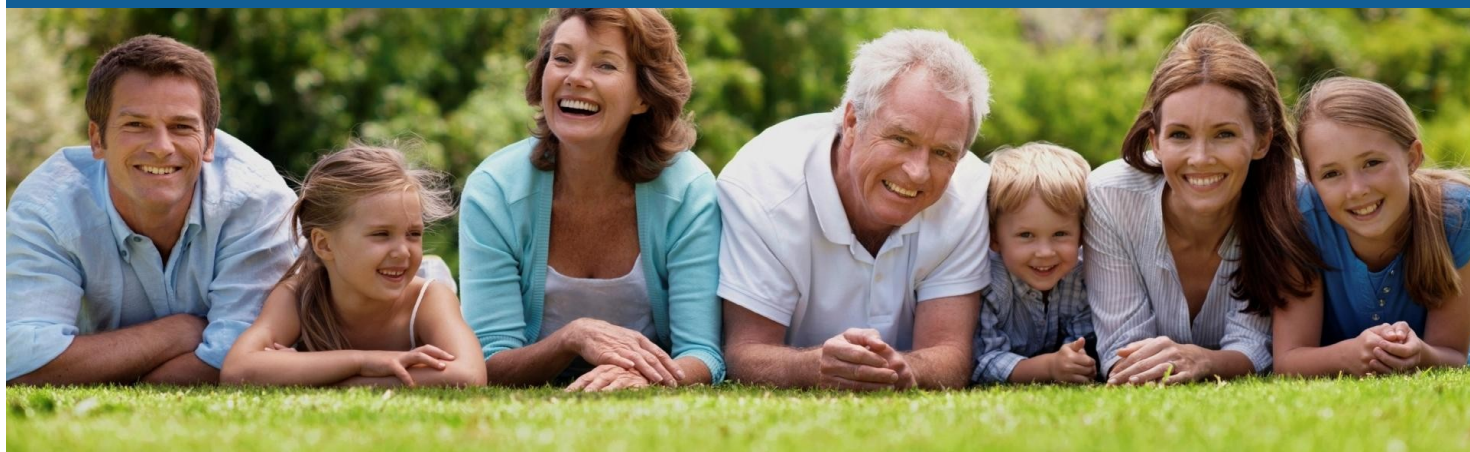
Nadalje smo v letu 2014 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem rešili 9 primerov, na podlagi katerih smo se lahko uspešno vpisali kot lastnik v zemljiško knjigo na 17 nepremičninah.

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.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2014

Kazalo

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2014	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	9
1.3	Račun financiranja	9
1.3.1	Zadolževanje	9
1.3.2	Odplačilo dolga	9
1.3.3	Vrnitev lastnih udeležb	10
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	10
2	Prerazporeditev sredstev	10
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014	12
3.1	Celotno premoženje	12
3.2	Namensko premoženje	14
3.3	Premoženje v upravljanju	16

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2014

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2014 je naslednji:

	FN 2014 (vključene prerazporeditve sredstev) (€)	Realizacija FN 2014 (€)	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.856.000	4.724.106	81
II. Odhodki	5.326.000	3.705.630	70
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	530.000	1.018.476	192
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	20.000	13.298	66
V. Dana posojila			
VI. Prejeta minus dana posojila	20.000	13.298	66
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	550.000	1.031.774	188
c) Račun financiranja			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	550.000	532.680	97
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)			
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII)	550.000	532.680	97
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI-X/2)	0	499.094	
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	2.000.061	2.000.061	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	2.000.061	2.499.155	125

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2014 znašala 4.724.106 €, kar predstavlja 81 % finančnega načrta, ter na odhodkovni strani 3.705.630 € oziroma 70 % finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2014 povečalo za 499.094 € in je na dan 31.12.2014 znašalo 2.499.155 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2014 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.724.106 € prihodkov, od tega 4.597.487 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 126.619 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2014 (€)
1.1.1.	Prihodki	4.724.106
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.160.678
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	772.195
1.1.1.3.	Transforni prihodki	791.233

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 3.160.678 €, kar predstavlja 98 % finančnega načrta za leto 2014.

V letu 2014 smo realizirali 72.909 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.003.824 € 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 2014 realizirali v višini 83.945 €. 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 2014 smo realizirali 772.195 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi, po neposredni prodaji in JZP skupaj 611.665 € ter prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 160.530 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2014 znašala 791.233 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani Mestne občine Maribor (v nadaljevanju 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 85 % finančnega načrta za leto 2014.

Transforni prihodki s strani 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 664.614 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 126.619 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2014 je bilo realiziranih skupaj 3.705.630 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 3.579.011 € in odhodki za premoženje v upravljanju 126.619 €.

		Realizacija FN 2014 (€)
1.1.2.	Skupaj odhodki	3.705.630
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.527.893
1.1.2.1.1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	600.493
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	99.557
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.663.369
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	164.474
1.1.2.2.	Tekoči transferi	2.879
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	2.879
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	1.174.858
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.174.858

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2014 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.527.893 €, kar predstavlja 77 % finančnega načrta za leto 2014.

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 2014 načrtovali sredstva v višini 689.000 € in jih realizirali v višini 600.493 €, kar predstavlja 87 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2014 realizirali 99.557 € odhodkov.

Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 1.663.369 €, kar predstavlja 74 % finančnega načrta za leto 2014. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- odhodki za nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 158.957 €,
- odhodki za tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 563.154 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 45.461 €,

- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 1.177 €,
- 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 643.567€,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 12.552 € (načrtovali smo jih v višini 10.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 povečali za 2.560 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 78.719 €, € (načrtovali smo jih v višini 130.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 zmanjšali za 2.560 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS«),
- drugi izdatki za blago in storitve (stroški delovanja sklada, sejnine in ostali manjši stroški) v višini 131.976 € ter
- odhodki iz naslova garancij in ostalih stroškov namenskega premoženja v višini 27.806 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2014 porabili sredstva v višini 101.942 €, pri Banki Celje sredstva v višini 18.408 € in pri banki Sberbank sredstva v višini 44.124 €, kar skupaj predstavlja 72 % finančnega načrta za leto 2014. V letu 2014 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 2.879 €, kar predstavlja 12 % načrtovanega.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2014 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.174.858 €, kar predstavlja 58 % finančnega načrta za leto 2014. 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 492.419 € (načrtovali smo jih v višini 382.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.11.2014 povečali za 65.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.12.2014 še za 53.000 €, oba zneska smo prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«),
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 345.401 € (načrtovali smo jih v višini 650.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 18.7.2014 zmanjšali za 4.000 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot«, s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 13.10.2014 smo jih zmanjšali za 10.000 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Menjava stavbnega pohištva« ter s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.11.2014 zmanjšali za 65.000 € in s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 3.12.2014 še za 53.000 €, oba zneska smo prerazporedili na postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«),
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 13.591 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 6.048 € (načrtovali smo jih v višini 6.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 povečali za 50 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«),
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 29.299 € (načrtovali smo jih v višini 120.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 18.12.2014 zmanjšali za 50 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS«),

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 235.152 € (Ulica Veljka Vlahoviča 23 – 29 in Menjava stavbnega pohištva). Sredstva na postavki »Menjava stavbnega pohištva« smo načrtovali v višini 170.000 € vendar smo jih s

Sklepom o prerazporeditvi z dne 13.10.2014 povečali za 10.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« smo postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot« realizirali v višini 52.948 € (načrtovali smo sredstva v višini 49.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 18.7.2014 povečali za 4.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«).

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2014 izkazujemo stanje 13.298 €, kar predstavlja 66 % 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 13.298 € in zajemajo zgolj obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2014 izkazuje odplačila dolga v višini 532.680 €, kar predstavlja 97 % načrtovanega za leto 2014.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2014 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

V letu 2014 smo načrtovali 550.000 € odplačila dolga. Realizirano je bilo 532.680 €. Znesek v višini 369.930 € 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 2014 ni bilo vračil lastnih udeležb.

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

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 je v letu 2014 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.018.476 €, prejeta vračila danih posojil v višini 13.298 € in neto odplačilo dolga v višini 532.680 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2014 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 499.094 €, ki jih bo v letu 2015 v celoti namenil za delovanje sklada.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2014 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 2014 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 134.610 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 2,53 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2014. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2014.

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014

3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.734.742	5.856.000	4.724.106	100	81
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.147.314	3.210.000	3.160.678	100	98
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.066.420	3.130.000	3.076.733	100	98
7102 a. Prihodki od obresti	69.420	70.000	72.909	105	104
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.997.000	3.060.000	3.003.824	100	98
714 2. Drugi nedavčni prihodki	80.894	80.000	83.945	104	105
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B)	798.716	1.720.000	772.195	97	45
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b+1/c)	798.716	1.720.000	772.195	97	45
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	701.916	1.670.000	772.195	110	46
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja in JZP)	666.337	1.370.000	611.665	92	45
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	35.580	300.000	160.530	451	54
7221 1/c. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	96.800	50.000	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C)	788.712	926.000	791.233	100	85
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	788.712	926.000	791.233	100	85
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	788.712	926.000	791.233	100	85
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	645.158	660.000	664.614	103	101
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	143.554	266.000	126.619	88	48
4 SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.170.147	5.326.000	3.705.630	89	70
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.842.723	3.282.000	2.527.893	89	77
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	608.737	689.000	600.493	99	87
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	97.331	120.000	99.557	102	83
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.961.515	2.243.000	1.663.369	85	74
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g+h)	1.797.442	2.050.000	1.503.587	84	73
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	185.827	190.000	158.957	86	84
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	756.966	760.000	563.154	74	74
c. Zavarovanje stanovanj	46.158	50.000	45.461	98	91
d. Obročno vodenje kupnin	15.092	10.000	1.177	8	12
f. Ostali stroški stanovanj	692.653	900.000	643.567	93	72
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanovitelja JMSS Maribor	4.679	12.560	12.552	268	100
h. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	96.067	127.440	78.719	82	62
B. Drugi izdatki za blago in storitve (B+a)	138.927	160.000	131.976	95	82
a. Varnost in zdravje pri delu		5.000	2.929		59
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	25.146	33.000	27.806	111	84
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	175.140	230.000	164.474	94	72
4/a. Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam (a+b+c+d)	175.140	230.000	164.474	94	72
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS	110.824	130.000	101.942	92	78
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	20.029	40.000	18.408	92	46
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	44.287	60.000	44.124	100	74
41 TEKOČI TRANSFERI (B)	31.851	25.000	2.879	9	12
413 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	31.851	25.000	2.879	9	12
4132 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	31.851	25.000	2.879	9	12
a. Obvezni prispevki iz kupnin	31.851	25.000	2.879	9	12

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	1.295.573	2.019.000	1.174.858	91	58
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+e+f+A+B)	1.295.573	2.019.000	1.174.858	91	58
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj	371.020	500.000	492.419	133	98
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	618.369	518.000	345.401	56	67
c. Investicijska oprema - informatika	18.688	15.000	13.591	73	91
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.701	6.050	6.048	129	100
e. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti M/OM	38.107	119.950	29.299	77	24
A. Program obrave objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	58.288	520.000	235.152	403	45
A/1. Prenove in izboljšave neprofitnih in profitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	58.288	520.000	235.152	403	45
a. Kolodvorska ulica 10 (Rače)				0	
b. Ulica Vejka Vlahoviča 23 - 29		90.000	56.292		63
c. Menjava stavbnega pohištva		180.000	178.860		99
d. Menjava plinskih peč		100.000	0		0
e. Domnova ulica 18, 20		150.000	0		0
B. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	186.400	340.000	52.948	28	16
B/1. Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	186.400	340.000	52.948	28	16
a. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	186.400	53.000	52.948	28	100
b. Nakup poslovnih prostorov		287.000	0		0
III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	564.595	530.000	1.018.476	180	192
RAČUN FINANČNIH TERATEV IN NALOŽB					
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	102.692	20.000	13.298	13	66
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti		0	0		
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	102.692	20.000	13.298	13	66
44 V. DANA POSOJILA					
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	102.692	20.000	13.298	13	66
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	0	0		
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	519.252	550.000	532.680	103	97
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	519.252	550.000	532.680	103	97
IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-519.252	-550.000	-532.680	103	97
IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)					
X ZMANIŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	148.035	0	499.094	337	
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.852.026	2.000.061	2.000.061	108	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.000.061	2.000.061	2.499.155	125	125

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerezporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7	4.591.188	5.590.000	4.597.487	100	82
71	3.147.314	3.210.000	3.160.678	100	98
710 1.	3.066.420	3.130.000	3.076.733	100	98
7102 a.	69.420	70.000	72.909	105	104
7103 b.	2.997.000	3.060.000	3.003.824	100	98
714 2.	80.894	80.000	83.945	104	105
72	798.716	1.720.000	772.195	97	45
720 1.	798.716	1.720.000	772.195	97	45
7200 1/a.	701.916	1.670.000	772.195	110	46
a.	666.337	1.370.000	611.665	92	45
b.	35.580	300.000	160.530	451	54
7221 1/c.	96.800	50.000	0	0	0
74	645.158	660.000	664.614	103	101
740 1.	645.158	660.000	664.614	103	101
7401 1/a.	645.158	660.000	664.614	103	101
a.	645.158	660.000	664.614	103	101
4	4.026.593	5.060.000	3.579.011	89	71
40	2.741.977	3.142.000	2.436.622	89	78
400 1.	608.737	689.000	600.493	99	87
401 2.	97.331	120.000	99.557	102	83
402 3.	1.860.769	2.103.000	1.572.098	84	75
A.	1.696.696	1.910.000	1.412.316	83	74
a.	185.827	190.000	158.957	86	84
b.	756.966	760.000	563.154	74	74
c.	46.158	50.000	45.461	98	91
d.	15.092	10.000	1.177	8	12
f.	692.653	900.000	643.567	93	72
B.	138.927	160.000	131.976	95	82
a.		5.000	2.929		59
C.	25.146	33.000	27.806	111	84
403 4.	175.140	230.000	164.474	94	72
4/a.	175.140	230.000	164.474	94	72
a.	110.824	130.000	101.942	92	78
b.	20.029	40.000	18.408	92	46
c.	44.287	60.000	44.124	100	74
41	31.851	25.000	2.879	9	12
413 1.	31.851	25.000	2.879	9	12
4132 1/a.	31.851	25.000	2.879	9	12
a.	31.851	25.000	2.879	9	12

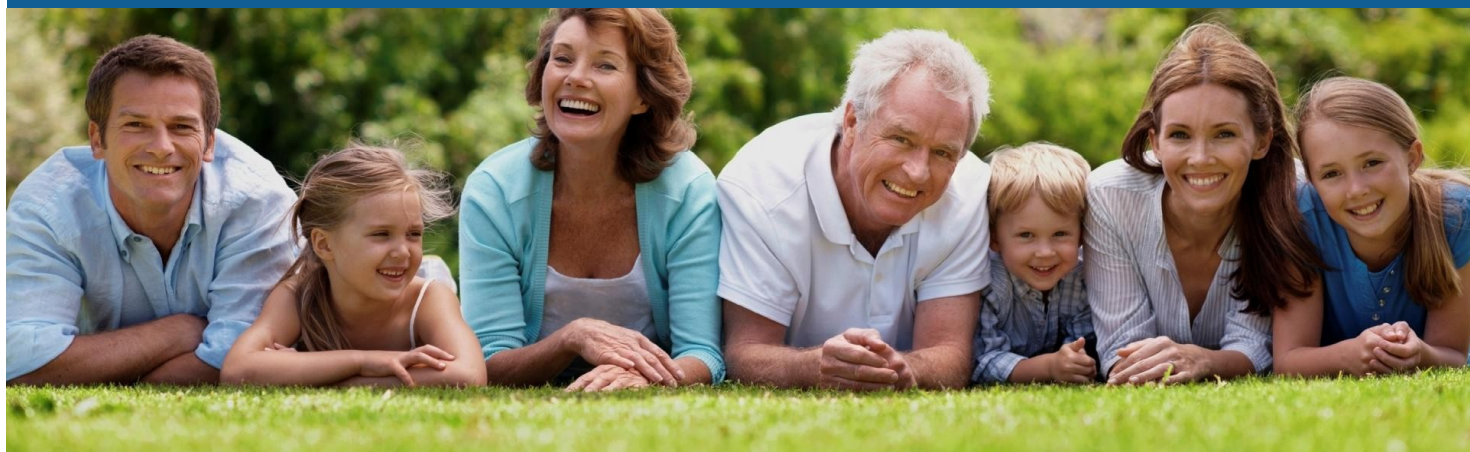
	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene preračunskoprreditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)				
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (a+b+c+d+A+B)		1.893.000	1.139.510	91
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	1.252.765	1.893.000	1.139.510	91
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	371.020	500.000	492.418	133
c.	Investicijska oprema - informatika	618.369	518.000	345.401	56
d.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (A/1)	18.688	15.000	13.991	73
A/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+e)	58.288	520.000	235.152	403
a.	Kolodvorska ulica 10 (Rače)	58.288	520.000	235.152	403
b.	Ulica Veljka Vlahoviča 23 - 29		90.000	56.292	0
c.	Menjava stavbnega pohištva		180.000	178.860	63
d.	Menjava plinskih peči		100.000	0	99
e.	Domnova ulica 18, 20		150.000	0	0
B.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stan. (B/1)	186.400	340.000	52.948	28
B/1.	Izgradnja in nakup neprofitnih, profitnih in službenih stan. (a+b)	186.400	340.000	52.948	28
a.	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot	186.400	53.000	52.948	28
b.	Nakup poslovnih prostorov		287.000	0	100
III.	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	564.595	530.000	1.018.476	180
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)	102.692	20.000	13.298	13
750 1.	Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	102.692	0	0	66
752 2.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu		20.000	13.298	66
44 V.	DANA POSOJILA	102.692	20.000	13.298	66
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	0	0	0
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0
500	Najem kreditov	0	0	0	97
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	519.252	550.000	532.680	103
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	519.252	550.000	532.680	103
IX	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-519.252	-550.000	-532.680	97
IX	NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)	148.035	0	499.094	337
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	148.035	0	499.094	337
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA					
	1.852.026	2.000.061	2.000.061	2.000.061	108
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA					
	2.000.061	2.000.061	2.499.155	2.499.155	125

3.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2013	FN ZA LETO 2014 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 SKUPAJ PRIHODKI (74)	143.554	266.000	126.619	88	48
74 TRANSFERNI PRIHODKI	143.554	266.000	126.619	88	48
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ	143.554	266.000	126.619	88	48
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	143.554	266.000	126.619	88	48
a. Transferni prihodi iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	143.554	266.000	126.619	88	48
4 SKUPAJ ODHODKI (40+42)	143.554	266.000	126.619	88	48
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	100.746	140.000	91.271	91	65
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.679	12.560	12.552	268	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	96.067	127.440	78.719	82	62
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	42.808	126.000	35.348	83	28
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.701	6.050	6.049	129	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	38.107	119.950	29.299	77	24



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO

2014

RAČUNOVODSKO POROČILO

za leto 2014

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2015

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	7
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	7
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	8
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	11
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	12
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	12
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve	13
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	15
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	19
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	19
2.6.1	Nedavčni prihodki	19
2.6.2	Kapitalski prihodki	20
2.6.3	Transferni prihodki	20
2.6.4	Tekoči odhodki	20
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	21
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	21
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	21
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	23
2.6.5	Tekoči transferi	23
2.6.6	Investicijski odhodki	23
2.6.7	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	24
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	24
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	24
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	25
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	25

2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	27
3	POROČANJE PO ZJS-1	31
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR	31
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI	31
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA	31

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 31/12-2014 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2014 je bil obravnavan na 13. redni seji, dne 5.3.2014.

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 2014 deloval v enaki sestavi, kot konec leta 2013 in sicer :

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

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2014 sestal štirikrat. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Poslovno finančni načrt 2014;
- Seznanitev Nadzornega sveta JMSS Maribor s končnim poročilom o opravljeni izredni reviziji pravilnosti poslovanja v JMSS Maribor za leto 2012;
- Seznanitev Nadzornega sveta JMSS Maribor s problematiko neustrezne kvalitete pitne vode na objektih Ribiška ulica 2, 4 in 6, Maribor;
- Seznanitev Nadzornega sveta JMSS Maribor z obveznostmi in plačili iz naslova subsidiarne odgovornosti v letih 2012 in 2013;
- Poročilo o poteku javnega razpisa za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj v najem;
- Letno poročilo 2013;
- Seznanitev s Polletnim poročilom 1.1.2014 – 30.6.2014;
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za leto 2014;
- Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem;
- Poslovno finančni načrt 2015, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem;
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor;
- Ostale pomembne zadeve.

Uprava

Direktorica:	mag. Tanja Vindiš 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.

Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

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, 38/14);
- 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 JMSS Maribor uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobn 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 enakomernega 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	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	25,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	50,00
DRUGA OSNOVNA SREDSTVA	14,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00

NAZIV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA
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 452.145 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2015.

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 2.964.812 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 103.628.322 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

PRILOGA 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014

PRILOGA 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 4: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

PRILOGA 6: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

PRILOGA 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 111.763.040 EUR po stanju na dan 31.12.2014. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 111.661.792 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 19.846 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi. Nabavna vrednost neopredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 23.642 EUR.
- **nepremičnine** so v višini 110.641.075 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 4.814.311 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 105.826.764 EUR, so locirani JMSS in v višini 3.927.742 EUR last občin ustanoviteljic.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 45.816 EUR, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 111.157 EUR.
- **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 31/12-2014 v podjetju Dom pod gorco d. o. o. 3,7785 % 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 2014

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2014	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2014
070	Komisijski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
070	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2014				0

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 872.555 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 1.143 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) v višini 871.412 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 99.510 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 773.045 EUR. Kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja 99.510 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 639 EUR in terjatve po JZP v višini 98.871 EUR.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2014	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2014
085	Dolg. terjatve za kupnine	6.807		5.664	1.143
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	992.124		120.712	871.412
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-99.510
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2014				773.045

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.916.026 EUR po stanju na dan 31.12.2014. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 101.248 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 6.017.274 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 2.498.860 EUR, ki se v višini 1.495.875 EUR nanaša na depozit pri Delavski hranilnici d.d., depozit pri Sberbank d.d. v višini 200.000 EUR, depozit pri Deželni banki Slovenije v višini 200.000 EUR, depozit pri Novi kreditni banki Maribor v višini 200.000 EUR, depozit pri Banki Koper d.d. v višini 200.000 EUR in depozit pri Banki Celje d.d. v višini 200.000 EUR. Znesek 2.985 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 295 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 46.012 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:

- terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 36.703 EUR;
- terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 249 EUR;
- terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 293 EUR;
- terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 304 EUR;
- terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 3.581 EUR;
- terjatve do Občine Duplek v višini 280 EUR;
- terjatve do ZZZS v višini 517 EUR;
- terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 1.745 EUR;
- terjatve do SNG Maribor v višini 2.340 EUR.
- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil;
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 3.843 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.914.871 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 99.510 EUR in tako so izkazana v višini 3.014.381 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov v izvršbi za najemnine v višini 1.127.158 EUR;
 - terjatve do najemnikov, kjer so najemnino obračunavali upravniki v višini 455.365 EUR;
 - ostali stroški po izvršbi najemnikov, zaradi neplačevanja najemnine, v višini 242.408 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu za že zapadle kupnine v višini 41.450 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 2.820 EUR;
 - terjatve do najemnikov za subsidiarnost glavnice v izvršbi v višini 497.787 EUR;
 - ostale terjatve v višini 11.200 EUR;
 - terjatve za nadomestilo za uporabo solastniškega deleža v višini 8.520 EUR;
 - ostali stroški po subsidiarnosti in glavnice po subsidiarnosti, ki še niso v izvršbi v višini 183.781 EUR;
 - terjatve za najemnine, ki niso v izvršbi in za katere najemnino obračunava JMSS Maribor v višini 313.852 EUR;
 - terjatve za najemnine, ki še niso v izvršbi – obročno v višini 17.365 EUR;
 - ostali stroški, ki niso v izvršbi in so nastali, kot posledica neplačevanja najemnine v višini 13.165 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2015 znaša 99.510 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu in na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2015;
- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 452.145 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2015, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2014 znašajo 3.416.872 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 3.964.303 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 547.431 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 12.198 EUR, nanaša pa se na plačilo prejetih predujmov;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 53.787 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2014 in so bile poravnane v januarju 2015;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 306.034 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2015 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31/12-2014)
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 41.970 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 27.248 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 9.251 EUR, obveznosti do MOM v višini 17.873 EUR, ki vključuje tudi obveznost za nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč ter obveznost v višini 124 EUR do drugih uporabnikov EKN;
- **obveznosti do financerjev** v višini 547.431 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2015 za najete kredite in na vrnitev vplačanih lastnih udeležb najemnikov;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 10.823 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.964.812 EUR.

Preglednica 4: Starostna struktura po dnevih 88,38 % vseh neplačanih prihodkov

Starost neplačanih prihodkov v dnevih	0-30	31-60	61-90	NAD 90	SKUPAJ
Znesek neplačanih prihodkov v EUR	271.306	73.451	26.825	2.248.792	2.620.374

Podatke v zvezi z izterjavo najemnin smo posebej opredelili v poglavju 2.1.2.10 Poročila o delu 2014.

2.5.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2014 znašajo 114.262.194 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 113.714.763 EUR. Razlika znaša 547.431 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 164.567 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 872.555 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 871.412 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 1.143 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 103.628.322 EUR;
- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 5.358.486 EUR in se nanašajo:
 - na prejeta posojila SSRS v višini 3.609.898 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 1.696.833 EUR, od tega na posojilo prejeto od Banke Celje d.d. 762.667 EUR, in na prejeto posojilo Sberbank d.d. v višini 934.166 EUR;
 - na prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 51.755 EUR.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2015 skupaj znaša 547.431 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 4.811.055 EUR.

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	16.231.616	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		532.680
REVALORIZACIJA GLAVNIC NAJETIH KREDITOV	16.189	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		6.647
PREJEM VARŠČIN	25.610	
OBVEZNOST ZA PREJETI DEPOZIT	2.453	
<i>PRESEŽEK PRIHODKOV V 2014</i>		499.094
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:		15.237.447

KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih		
KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	debet	kredit
OTVORITEV	14.665.299	
NOVE NABAVE STANOVANJ IN VLAGANJA		751.169
AMORTIZACIJA STANOVANJ	3.728.200	
IZLOČITEV STANOVANJ	1.598.283	
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		13.581
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	28.767	
ODPISI OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	424	
STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	19.256.223	
KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)	Debet	kredit
OTVORITEV	93.537	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	246.760	
PORABA REZERVNI SKLAD		175.729
STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):	164.568	
SKUPAJ SKUPINA 94:		103.628.322

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	225.379	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 289.184 EUR	31/8-2027
960001	SSRS	NSO4	569.423	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	635.395	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.154.802 EUR	31/1-2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	1.031.548	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	298.634	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	447.649	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 499.917 EUR	30/6-2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	401.870	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	762.667	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	934.166	3 mesečni Euribor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.031 EUR	31/12-2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-547.431			
SKUPAJ:			4.759.300			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 310.522 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 3.927.742 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 3.874.468 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 2013, 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 2014 realiziral 3.160.678 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 72.909 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 3.003.824 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 83.945 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2014 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 72.909 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 51.402 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, prihodki iz obresti od danih posojil občanom in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP pa znašajo skupaj 21.480 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.003.824 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 2.816.156 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 98.930 EUR. Znesek 88.738 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi

prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 83.945 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Maribor 43.569 EUR, ter ostale prihodke 40.376 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 2014 doseženi v višini 772.195 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi, po neposredni prodaji in JZP skupaj** v znesku 611.665 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 160.530 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 791.233 EUR in sicer:

- 755.886 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 91.272 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 664.614 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 35.347 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2014 smo imeli 2.527.893 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 600.493 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 99.557 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.663.369 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 164.474 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2014 600.493 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 548.992 EUR;
- regres za letni dopust v višini 9.950 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 33.460 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 5.724 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 1.105 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 1.262 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2014 znašajo 99.557 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 50.515 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 37.538 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 313 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 467 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 10.724 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2014 znašajo 1.663.369 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 76.029 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 13.274 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 10.407 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 14.214 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 1.558 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 3.263 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 7.572 EUR;
- računalniške storitve Ipiramida 6.893 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 5.606 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 13.242 EUR.

b) Posebni material in storitve v višini 4.249 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 4.249 EUR.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 418.412 EUR

- električna energija znaša 24.036 EUR;
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 17.400 EUR;
- poraba plina znaša 11.685 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 10.703 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 6.500 EUR;
- kabelska televizija 2.628 EUR;
- mobitel znaša 5.700 EUR;
- RTV prispevek znaša 498 EUR;
- poština in kurirske storitve znašajo 18.186 EUR;
- IUS naročnina znaša 3.558 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 317.518 EUR.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.088 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 704 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila vozila v višini 345 EUR;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 136 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 903 EUR.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 1.612 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 72 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 692 EUR;
- stroški prevoza v državi 723 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 125 EUR.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 641.124 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 591.477 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 49.647 EUR.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 25.397 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 25.397 EUR.

h) Drugi operativni odhodki v višini 494.458 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 4.593 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.096 EUR;
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 2.186 EUR;
- odvetniške storitve v višini 12.504 EUR;
- notarske storitve v višini 9.373 EUR;
- sodne takse v višini 45.042 EUR;
- članarine v višini 788 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 15.125 EUR;

- plačilo davka FURS v višini 83.957 EUR;
- upravljanje stanovanj v višini 192.426 EUR;
- vračilo kavcij v višini 6.371 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 10.187 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 7.797 EUR;
- stroški cenitev v višini 8.962 EUR;
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu – Staninvestu v višini 1.177 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 2.929 EUR;
- stroški bančnih storitev in stroški Mestne blagajne v višini 1.417 EUR;
- stroški prenakazila najemnin MOM v višini 9.833 EUR;
- stroški revizije v višini 5.734 EUR;
- stroški analize pitne vode pri Nacionalnem laboratoriju za zdravje ,okolje in hrano v višini 2.941 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 3.421 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 66.599 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 164.474 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 101.942 EUR, pri Banki Celje in Sberbank d.d. pa v višini 62.532 EUR.

2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 2.879 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v SSRS v višini 1.930 EUR in 10 % prispevka v Slovenski državni holding d.d. (prej slovenska odškodninska družba) v višini 949 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 1.174.858 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 52.949 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 5.541 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 8.050 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.108.318 EUR.

Preglednica 7: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2014	Leto 2013
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	3.705.630	4.170.147
1. Tekoči odhodki	2.527.893	2.842.723
2. Tekoči transferi	2.879	31.851
3. Investicijski odhodki	1.174.858	1.295.573
SKUPAJ	3.705.630	5.470.627

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

Presežek prihodkov nad odhodki je v letu 2014 znašal 1.018.476 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.

JMSS Maribor je v letu 2014 prejel 13.298 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 87,05 % 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 13.2982 EUR.

JMSS Maribor v letu 2014 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 13.298 EUR.

Preglednica 8: Prikaz posojil

	Realizacija 2014	Realizacija 2013
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	13.298	102.692
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	13.298	102.692

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 532.680 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 369.930 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 2014	Realizacija 2013
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	532.680	519.252

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

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

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31/12-2014 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 31/12-2014 izkazana v višini 5.306.730 EUR, kar predstavlja 3,84 % 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 31/12-2014 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2014

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	-34.658.238
SKUPAJ		103.628.322

Preglednica 41: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31. 12. 2014

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
SKUPAJ	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 31/12-2014 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	3.874.468
02	NEPREMIČNINE	5.780.559
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	1.906.091
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	143.382
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	143.382
	I. AKTIVA SKUPAJ	4.017.850
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	143.382
28	NEPLAČANI PRIHODKI	143.382
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	3.874.468
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	3.874.468
	I. PASIVA SKUPAJ	4.017.850

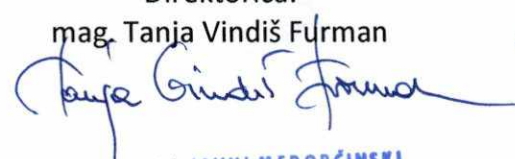
Pripravila:

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
31/12-2014 (Občina Hoče - Slivnica)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	33.398
02	NEPREMIČNINE	33.398
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	33.398
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	33.398
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	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 31/12-2014 (Občina Miklavž)**

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

Pripravila:
Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman



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

Slavc

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 2014

7 I. SKUPAJ PRIHODKI	126.619
74 TRANSFERNI PRIHODKI	126.619
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH	
740 JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	126.619
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	126.619
4 II. SKUPAJ ODHODKI	126.619
40 TEKOČI ODHODKI	91.272
402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	91.272
4022 ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	24.876
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	30.702
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	35.694
42 INVESTICIJSKI ODHODKI	35.347
420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	35.347
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	35.347
III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.

Darja Rajšp

Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman

Tanja Vindiš Furman



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Grajski trg 1, SI-2000 Maribor 30

JMSS Maribor je v letu 2014 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 je vložena ena tožba fizične osebe v vrednosti 2.500 EUR. Število tožb s strani različnih podjetij pa je 25, v skupni vrednosti 323.638 EUR.

5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2014 JMSS 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 31/12-2014.

JMSS MARIBOR

V DELU PRAVILEN ODDAN ZAKLENJEN

Osnovni podatki MD5: 7ebba817efe2dcc149ed48140f8fb8d1 27.02.2015 10:21

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 31.12.2014 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: 27.02.2015

Kraj: MARIBOR

Obdobje poročanja

od: 01.01.2014

do: 31.12.2014

* - 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: 7ebba817efe2dcc149ed48140f8fb8d1
 datum in ura: 27.02.2015 10:21
 uporabnik: jmss
 telefon:
 IO: 206184179204188171166252211191176209197171

MD5: aaaa07427ff5c4e8e375a18664a214e6

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 MariborŠIFRA UPORABNIKA: * 97110
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000**BILANCA STANJA**
na dan 31.12.2014

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	111.661.792	116.204.035
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	80.477	77.874
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	60.631	49.942
02	NEPREMIČNINE	004	133.938.347	134.782.300
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	23.297.272	19.734.480
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	247.455	242.557
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	201.639	189.216
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	182.010	182.010
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	773.045	892.932
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	6.017.274	5.479.981
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	295	11
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.498.860	2.000.050
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	46.012	56.633
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.738	1.738
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	3.843	4.589
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.014.381	3.001.887
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	452.145	415.073
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	117.679.066	121.684.016
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	7.205.786	7.205.786
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	3.964.303	3.915.713
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	12.198	11.801
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	53.787	51.984
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	306.034	276.529

23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	41.970	49.911
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	27.248	12.564
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	547.431	543.530
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	10.823	12.284
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.964.812	2.957.110
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	113.714.763	117.768.303
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	164.567	93.538
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	872.555	998.931
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	103.628.322	107.296.108
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	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	4.811.055	5.331.446
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	310.522	289.107
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.927.742	3.759.173
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	117.679.066	121.684.016
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	7.205.786	7.205.786

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 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: aaaa07427ff5c4e8e375a18664a214e6

datum in ura: 27.02.2015 10:21
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 20618417920418817116625221191176209197171



MD5: 496c85977949702ff5285b92f0fa6300

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

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

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 + 103 + 104 + 105 + 106 + 107 + 108 + 109 + 110 + 111 + 112 + 113 + 114 + 115 + 116 + 117 + 118 + 119 + 120 + 121 + 122 + 123 + 124 + 125 + 126 + 127 + 128 + 129 + 130 + 131 + 132 + 133 + 134 + 135 + 136 + 137 + 138)	101	4.724.106	4.734.742
	TEKOČI PRIHODKI (102 = 103 + 140)	102	3.160.678	3.147.314
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	3.160.678	3.147.314
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	3.076.733	3.066.420
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	72.909	69.420
7103	Prihodki od premoženja	144	3.003.824	2.997.000
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	83.945	80.894
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	83.945	80.894
72	KAPITALSKI PRIHODKI (153 = 154 + 159 + 162)	153	772.195	798.716
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154	772.195	701.916
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	772.195	701.916
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (159 = 160 + 161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	96.800
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	96.800
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	791.233	788.712
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	791.233	788.712
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	791.233	788.712
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0

7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (183 = 184 + 185 + 186 + 187 + 188 + 189 + 190 + 191)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (192 = 193 + 198 + 204 + 209 + 210 + 215 + 218 + 219 + 220)	192	0	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (193 = 194 + 195 + 196 + 197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (198 = 199 + 200 + 201 + 202 + 203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (204 = 205 + 206 + 207 + 208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (210 = 211 + 212 + 213 + 214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (215 = 216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	3.705.630	4.170.147
40	TEKOČI ODHODKI (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	2.527.893	2.842.723
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	600.493	608.737

4000	Plače in dodatki	224	548.992	541.011
4001	Regres za letni dopust	225	9.950	9.411
4002	Povračila in nadomestila	226	33.460	33.106
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	5.724	22.452
4004	Sredstva za nadurno delo	228	1.105	1.825
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	1.262	932
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	99.557	97.331
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	50.515	48.916
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	37.538	33.908
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	313	338
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	467	642
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	10.724	13.527
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	1.663.369	1.961.515
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	76.029	62.189
4021	Posebni material in storitve	239	4.249	3.908
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	418.412	506.841
4023	Prevozní stroški in storitve	241	2.088	2.406
4024	Izdatki za službena potovanja	242	1.612	2.864
4025	Tekoče vzdrževanje	243	641.124	827.257
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	25.397	51.130
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	494.458	504.920
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	164.474	175.140
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	62.532	64.316
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	101.942	110.824
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	2.879	31.851
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	2.879	31.851
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	2.879	31.851
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	1.174.858	1.295.573
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	1.174.858	1.295.573
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	52.948	186.400
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	5.541	15.194
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	8.050	3.495
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.108.319	1.090.484
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogatstev	903	0	0
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	0	0

(908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)				
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (921 = 922 + 923 + 924 + 925 + 926)	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (927 = 101 - 221)	927	1.018.476	564.595
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (928 = 221 - 101)	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	26	26
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vinčič 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: 496c85977949702ff5285b92f0fa6300

datum in ura: 27.02.2015 10:21

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 206184179204188171166252211191176209197171



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

MD5: e2dfe6d2dd9392b5a1dd3c6151a3bb28

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

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

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	13.298	102.692
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (302=303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
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	13.298	102.692
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	13.298	102.692
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)	349	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: e2dfe6d2dd9392b5a1dd3c6151a3bb28

datum in ura: 27.02.2015 10:21
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 206184179204188171166252211191176209197171



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

MD5: ef38beb9c0990d9f30f1a9a74c87d733

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

Od 01.01.2014 do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Prehodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (351 = 352+358)	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (352=353+354+355+356+357)	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (358=359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (364=365+371)	364	532.680	519.252
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	532.680	519.252
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	162.750	162.750
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	369.930	356.502
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	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (378=364-351)	378	532.680	519.252
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	499.094	148.035
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vindiš, Furman

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

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

MD5: ef38beb9c0990d9f30f1a9a74c87d733

datum in ura: 27.02.2015 10:21
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 20618417920418817116625221191176209197171

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

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 01.01.2014 do 31.12.2014

v EUR (brez centov)

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

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

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

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

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

datum in ura: 27.02.2015 / 10:21
uporabnik: jmss

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

telefon: 02/2506335
IO: 206184179204188171166252211191176209197171

MD5: e12635f34b7ca16c56412c83c172fb43

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

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevednotenje 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	5.538.788	1.779.614	295.045	0	0	0	126.477	3.927.742	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	5.538.788	1.779.614	295.045	0	0	0	126.477	3.927.742	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	129.524.563	18.154.644	764.760	32.677	1.896.614	297.895	3.724.288	106.778.995	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	77.874	49.942	2.999	0	396	396	11.085	19.846	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	4.814.311	0	0	0	0	0	0	4.814.311	0	0
E. Zgradbe	713	124.429.201	17.954.865	751.169	32.677	1.890.168	291.884	3.695.522	101.899.022	0	0
F. Oprema	714	185.987	146.256	10.592	0	6.050	5.615	15.532	34.356	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	3.581	0	0	0	0	2.149	11.460	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719 + 720 + 721 + 722 + 723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Viridiš 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: e12635f34b7ca16c56412c83c172fb43

datum in ura: 27.02.2015 10:21
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 20618417920418817116625221191176209197171

MD5: a03be51b57adccdd72a2ce60567749862

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: * 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

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 danij posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danij posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danij posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danij posojil	Znesek naložb in danij posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danij posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danij posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danij 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 skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)	819	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 skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Kraj in datum:
MARIBOR, 27.02.2015

Oseba, odgovorna za
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

DARJA RAJŠP, spec.

mag. Tanja Vindiš Furman

Obrazec je pripravljen na podlagi 28. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99), PRILOGA 1 k pravilniku 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: a03be51b57adcd72a2ce60567749862

datum in ura: 27.02.2015 10:21
uporabnik: jmss
telefon: 02/2506335
IO: 206184179204188171166252211191176209197171



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

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 zagotovi 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:

IZVEDENE NOTRANJE REVIZIJE S STRANI ZUNANJEGA IZVAJALCA.

* 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 Praviilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

Naziv in sedež zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:	INŠTITUT ZA JAVNO FINANČNO PRAVO
Navedite matično številko zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:	3469018000
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:	<input checked="" type="radio"/> da <input type="radio"/> ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja je:	16.10.2014

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2014 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:
 27.02.2015

Datum oddaje:

27/2-2015

Tanja Vindiš Furman



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

MZ

**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**

POROČILO O POPISU

**o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2014 za JMSS Maribor**

Februar 2015

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2014

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 31.12.2014 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 31.12.2014 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Marijan Kaučič – predsednik _____

Irena Španinger – članica _____

Saša Maroh – članica _____

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

KONTO	NAZIV DROBNEGA INVENTARJA	NV	PV
040160	53-9M08 NOSILEC ZA PC	47,2	47,2
040161	53-9M08 NOSILEC ZA PC	47,2	47,2
040162	53-9M08 NOSILEC ZA PC	47,2	47,2
040163	53-9M08 NOSILEC ZA PC	47,2	47,2
040200	SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	231,02	231,02
040209	SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	231,02	231,02
040210	8170 SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	231,02	231,02
040214	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (040214)	97,48	97,48
040215	MAUI STOL ZA STRANKE (brez naslonjala za roke)	97,48	97,48
040217	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (040217)	97,48	97,48
040218	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (040218)	97,48	97,48
040219	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (040219)	97,48	97,48
040220	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (050220)	97,48	97,48
040221	STOL ČRNI	97,48	97,48
040222	ART. 2870 MAUI STOL ZA STRANKE (050220)	97,48	97,48
040223	STOL ZA STRANKE	97,48	97,48
040244	K 8172 SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	231,02	231,02
040291	KLIMA KGS 34 R IN STARA ZA ODPIS POKVARJENA	267,87	267,87
040302	KLIMA KS 26-26-34-34 R OUT	2.436,75	2.436,75
040472	TISKALNIK HP	165,2	165,2
040479	TISKALNIK HP P 1005	89,89	89,89
		4.949,91	4.949,91

Nabavna vrednost in popravek osnovnih sredstev, ki se odpišeta znašata 4.949,91 EUR.
Odpis se odpravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2015.

2. ODPIS DROBNEGA INVENTARJA

KONTO	NAZIV DROBNEGA INVENTARJA	NV	PV
041107	GARD. STENA	95,38	95,38
041125	SAMOSTOJEČI OBEŠALNIK	54,43	54,43
041126	OBEŠALNIK	54,43	54,43
041159	CVETLIČNO KORITO	121,92	121,92
041160	CVETLIČNO KORITO	121,92	121,92
041161	STOL USNJEN LIFTOMST JECELJ	214,45	214,45
041166	LIFTOMAT STOL	94,17	94,17
041168	STOL LIFTOMAT	94,17	94,17
041169	STOL LIFTOMAT	94,17	94,17
041191	STOL USNJEN	37,56	37,56
041193	STOL USNJEN	83,82	83,82
041194	STOL USNJEN	83,82	83,82
041195	STOL USNJEN	83,82	83,82
041195	STOL USNJEN	83,82	83,82
041196	STOL USNJEN	83,82	83,82
041201	STOL USNJEN	83,82	83,82
041202	STOL USNJEN	83,82	83,82
041205	STOL USNJEN	83,82	83,82
041208	STOL USNJE	83,82	83,82
041211	STOL USNJEN	83,82	83,82
041212	STOL USNJEN	83,82	83,82
041214	STOL LIFTOMAT	83,82	83,82
041326	STOJALO SAMOSTOJEČE	60,55	60,55
041327	OBEŠALNIK	60,55	60,55
041414	KALKULATOR CITIZEN (Natalija)	102,19	102,19
041474	VAZA CREM	58,64	58,64
041483	ZAVESE	255,00	255,00
041665	VRTALNIK ACU(tehnična služba Dani)	250,34	250,34
041797	RUTER DIR 868L	439,2	439,2
04100813	NAMIZNA SVETILKA	31,17	31,17
04100812	NAMIZNA SVETILKA	31,17	31,17
		3.331,68	3.331,68

Izloči se drobni inventar, katerega pa nabavna vrednost znaša 3.331,68 EUR, popravek vrednosti pa znaša prav tako 3.331,68 EUR. Odpis se odpravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2015.

3. ODPISI TERJATEV

- Odpisi terjatev do najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 10.495,89 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 1.160,48 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršbe V borovju 7 (konto 175002191) v višini 507,59 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7 (konto 17500219) v višini 411,24 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – v izvršbi (konto 175002231) v višini 1.537,18 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – sodni stroški (konto 175002232) v višini 196,00 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002233) v višini 366,70 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 17500224) v višini 147,27 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 3.044,16 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 3.767,85 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 973,30 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 90,67 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti, ki še niso v izvršbi (konto 175002254) v višini 5,72 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o. – v izvršbi (konto 175002291) v višini 981,15 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 12,15 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 2.178,17 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 498,52 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 40,18 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna d.d. (konto 17500242) v višini 804,37 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 54,70 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 2.268,95 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov – izvršba (konto 17500351) v višini 38.979,61 EUR

- Odpisi terjatev (izvršbe - stroški) do najemnikov (konto 17500352) v višini 1.980,00 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršbe in opomine (konto 17500353) v višini 82,38 EUR
- Odpis terjatev do najemnikov za izvršbe in zamudne obresti (konto 17500354) v višini 341,04 EUR

Vsi odpisi v skupni višini 70.925,27 EUR zgoraj navedenih terjatev se opravijo po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2015.

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 31.12.2014 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

V skladu z Zakonom o računovodstvu je bila s sklepom v mesecu decembru 2014 imenovana inventurna komisija za popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v sestavi:

Marijan Kaučič – predsednik _____

Irena Španinger – članica _____

Saša Maroh – članica _____

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

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	19.846
Materialne pravice (računalniški programi)	80.477
Popravek vrednosti materialnih pravic	60.631
NEPREMIČNINE	110.641.075
Nepremičnine v lasti	106.713.333
Zemljišča	4.814.311
Gradbeni objekti – stanovanja (2.198 enot)	123.290.203
Popravek vrednosti stanovanj	21.391.181
Stanovanja v upravljanju	3.927.742
Stanovanja NV (208 enoti)	5.833.833
Popravek vrednosti	1.906.091
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	45.816
Oprema NV	247.455
Popravek vrednosti opreme	201.639
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	872.555
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	1.143
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	871.412
SKUPAJ A :	111.763.040

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLGAJNA	295
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.498.860
Žiro račun 012706520971127	1.204
Žiro račun 012706950971157	1.781
Depozit – Delavska hranilnica d.d.	1.495.875
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	46.012
Terjatve do Mestne občine Maribor - kupnine	
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	36.703

Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	304
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	249
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	293
Terjatve do Občine Duplek	280
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	3.581
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	2.340
Terjatve do ZZZS	517
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	1.745
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	3.843
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2.914.871
NEPLAČANI ODHODKI	452.145

SKUPAJ B :	5.916.026
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	117.679.066
--------------------------------	--------------------

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	12.198
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	53.787
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	306.034
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	41.970
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	27.248
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	10.823
NEPLAČANI PRIHODKI	2.964.812

SKUPAJ D:	3.416.872
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

REZERVNI SKLAD	164.567
DOLGOROČNE PČR	872.555
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	103.628.322
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	5.358.486
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	225.379
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	569.423

Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	635.395
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	1.031.548
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	298.634
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	447.649
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	401.870
Dolg. posojilo 064581/8 – Banka Celje	762.667
Dolg. posojilo banka Sberbank d.d.	934.166
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	310.522
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	3.927.742
SKUPAJ E:	114.262.194

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	117.679.066
------------------------------	--------------------

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