



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	4
1.4	Cilji	5
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	6
2	Statistični podatki	7
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	7
2.2	Ostali statistični podatki	10
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	10
2.2.2	Število gospodinjstev	11
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	12
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	15
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	18
3	Prihodki	21
3.1	Nedavčni prihodki	21
3.1.1	Prihodki od obresti	21
3.1.2	Prihodki od premoženja	22
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	24
3.2	Kapitalski prihodki	24
3.2.1	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	24
3.2.2	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po javni ponudbi (za zasedena stanovanja)	25
3.3	Transforni prihodki	26
4	Odhodki	26
4.1	Tekoči odhodki	26
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	26

4.1.2	Izdatki za blago in storitve	27
4.1.3	Plačila domačih obresti	34
4.2	Tekoči transferi	34
4.3	Investicijski odhodki	34
4.3.1	Investicijsko vzdrževanje	35
4.3.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	40
4.3.3	Nakup nepremičnin	42
5	Račun finančnih terjatev in naložb	43
6	Račun financiranja	44
6.1	Zadolževanje	44
6.2	Odplačila dolga	44
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	45
6.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	46
7	Prerazporejanje pravic porabe	46
8	Kadrovski načrt za leti 2016 in 2017	47
9	Razvojne usmeritve JMSS Maribor po letu 2016	50
9.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	50
9.2	Predvideni projekti	51
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2016 – splošni del	53
10.1	Celotno premoženje	53
10.2	Namensko premoženje	56
10.3	Premoženje v upravljanju	59

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

- Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM),
- Občina Hoče – Slivnica,
- Občina Miklavž na Dravskem polju,
- Občina Duplek,
- Občina Rače – Fram,
- Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in

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

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

1.2 Poslanstvo

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

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

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

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2016 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

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

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni merljivi cilji JMSS Maribor v letu 2016:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2015,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške,
- izvesti nakup 4 stanovanj v MOM in po 2 stanovanji v ostalih petih občinah ustanoviteljicah,
- izvesti nakup poslovnega prostora na Grajskem trgu 1 v Mariboru,
- izvesti menjavo 5 nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM,
- izvesti obnove večjega obsega v 8 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 75 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetsko varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 60 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2016 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2016 in 2017. Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2016. Predlog Poslovno finančnega načrta je pripravljen na osnovi ocen, ki so narejene na osnovi realizacije leta 2015, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2016. V tej fazi Letno poročilo JMSS Maribor za leto 2015 še ni revidirano.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2016 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013 in 94/2014).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2016 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2014, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2014,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2015, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2015 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2015,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2016.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2016.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2016 (načelo denarnega toka).

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2005

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

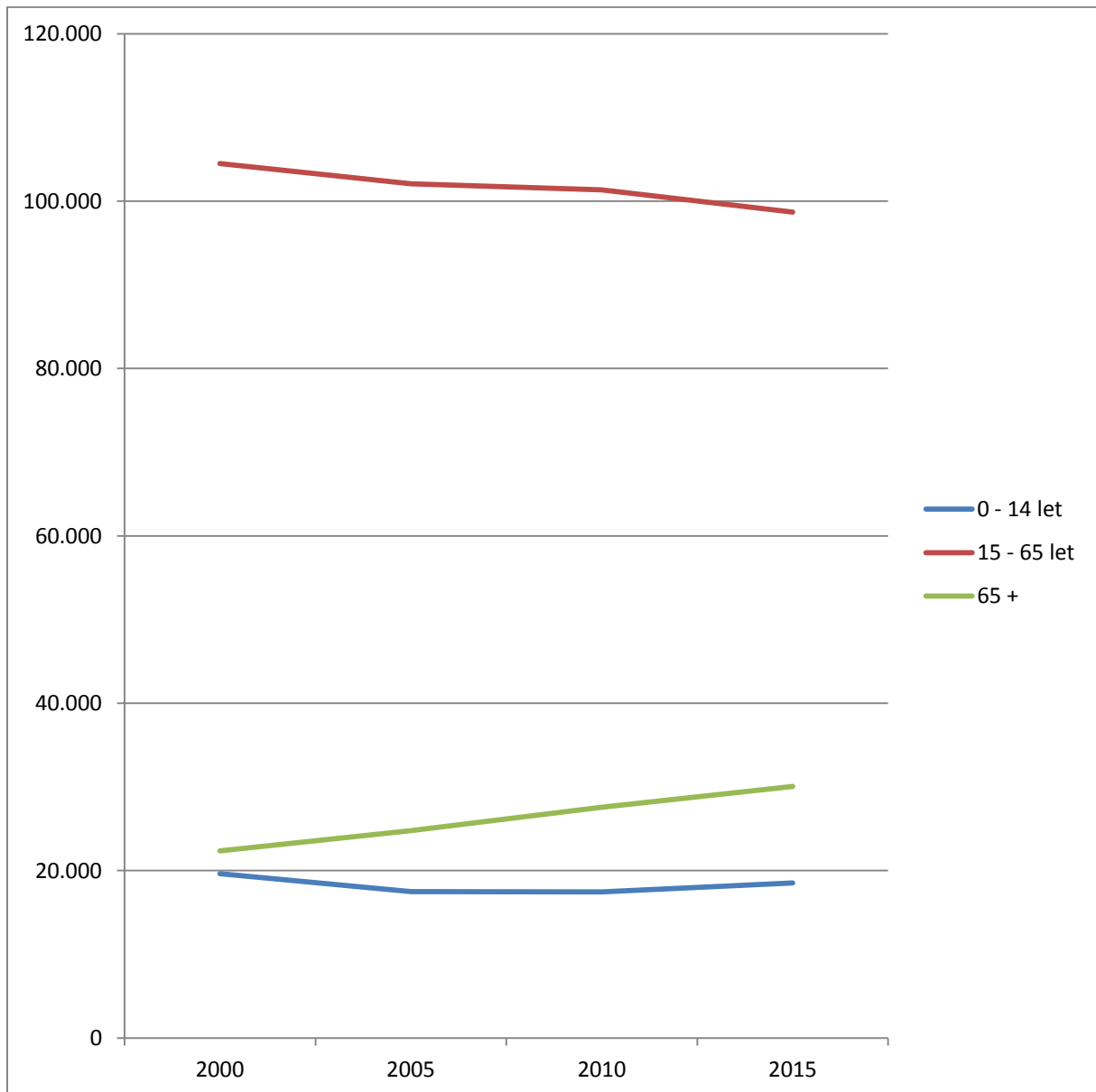
Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2015

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	1.001	4.676	1.078	6.755
Hoče – Slivnica	1.631	7.464	2.091	11.186
Maribor	13.274	74.822	23.639	111.735
Miklavž na Dravskem polju	955	4.251	1.278	6.484
Rače – Fram	1.074	4.776	1.212	7.062
Starše	581	2.707	774	4.062
Skupaj	18.516	98.696	30.072	147.284

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



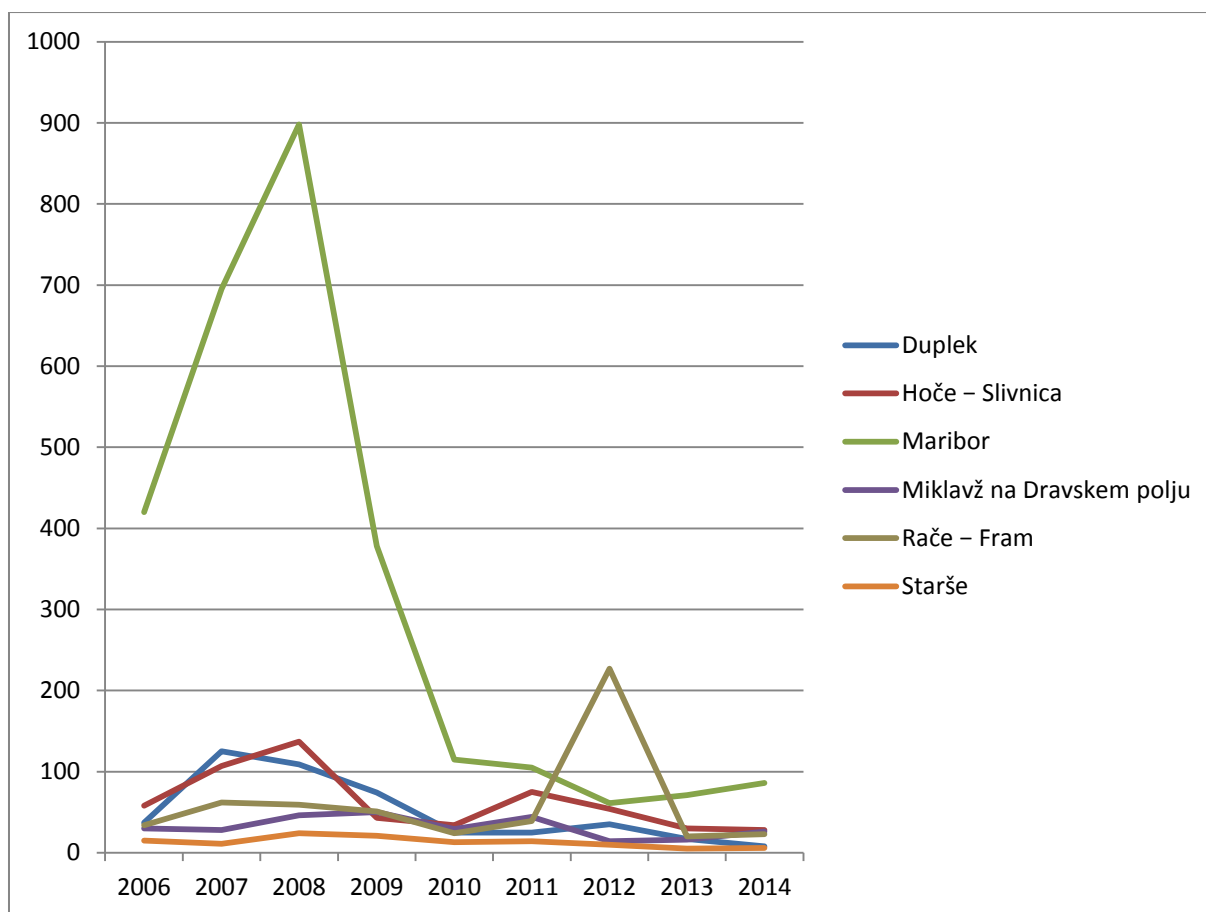
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

Število novih stanovanj	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Skupaj
Duplek	37	125	109	74	25	25	35	17	8	455
Hoče – Slivnica	58	107	137	43	34	75	54	30	28	566
Maribor	420	695	898	378	115	105	61	71	86	2.829
Miklavž na Dravskem polju	30	28	46	50	29	44	14	16	26	283
Rače – Fram	34	62	59	51	24	39	227	20	23	539
Starše	15	11	24	21	13	14	10	5	6	119
Skupaj	594	1.028	1.273	617	240	302	401	159	177	4.791

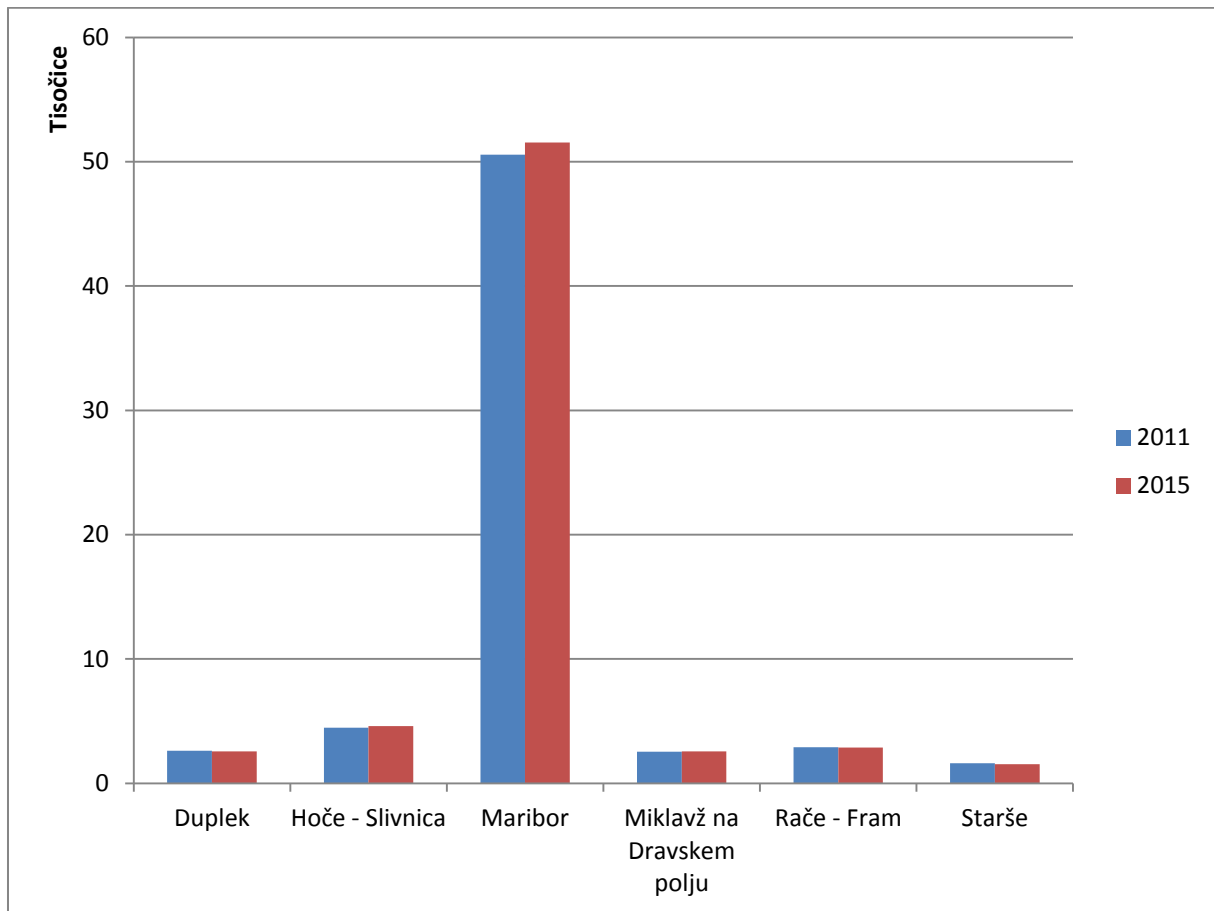
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



Število novo zgrajenih stanovanj je po letu 2008 strmo upadlo, kar je bila posledica gospodarske krize. V letu 2014 je ponovno nekoliko naraslo število novozgrajenih stanovanj.

2.2.2 Število gospodinjstev

Število gospodinjstev	2011	2015
Duplek	2.609	2.575
Hoče – Slivnica	4.469	4.613
Maribor	50.553	51.543
Miklavž na Dravskem polju	2.542	2.573
Rače – Fram	2.911	2.873
Starše	1.615	1.529
Skupaj	64.699	65.706

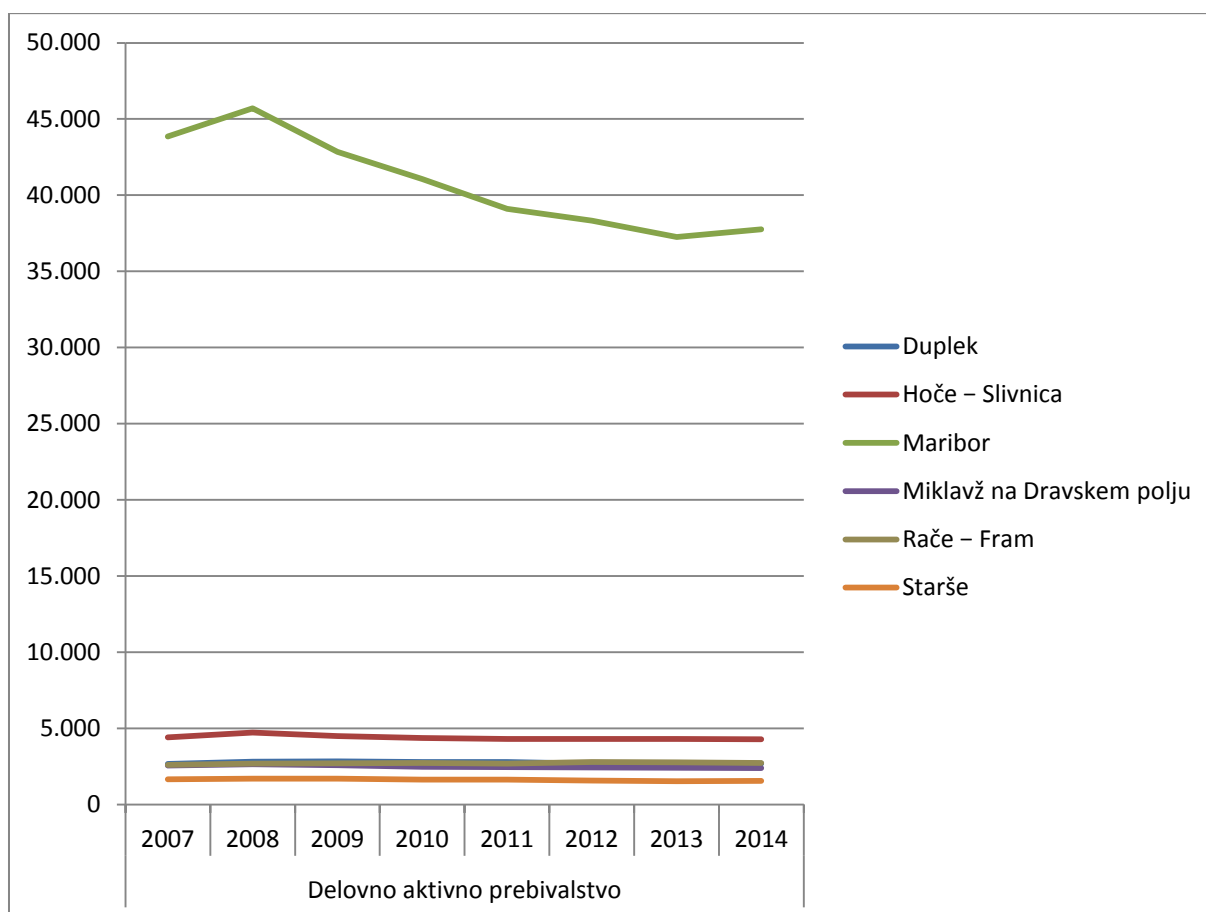


2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

Delovno aktivno prebivalstvo

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

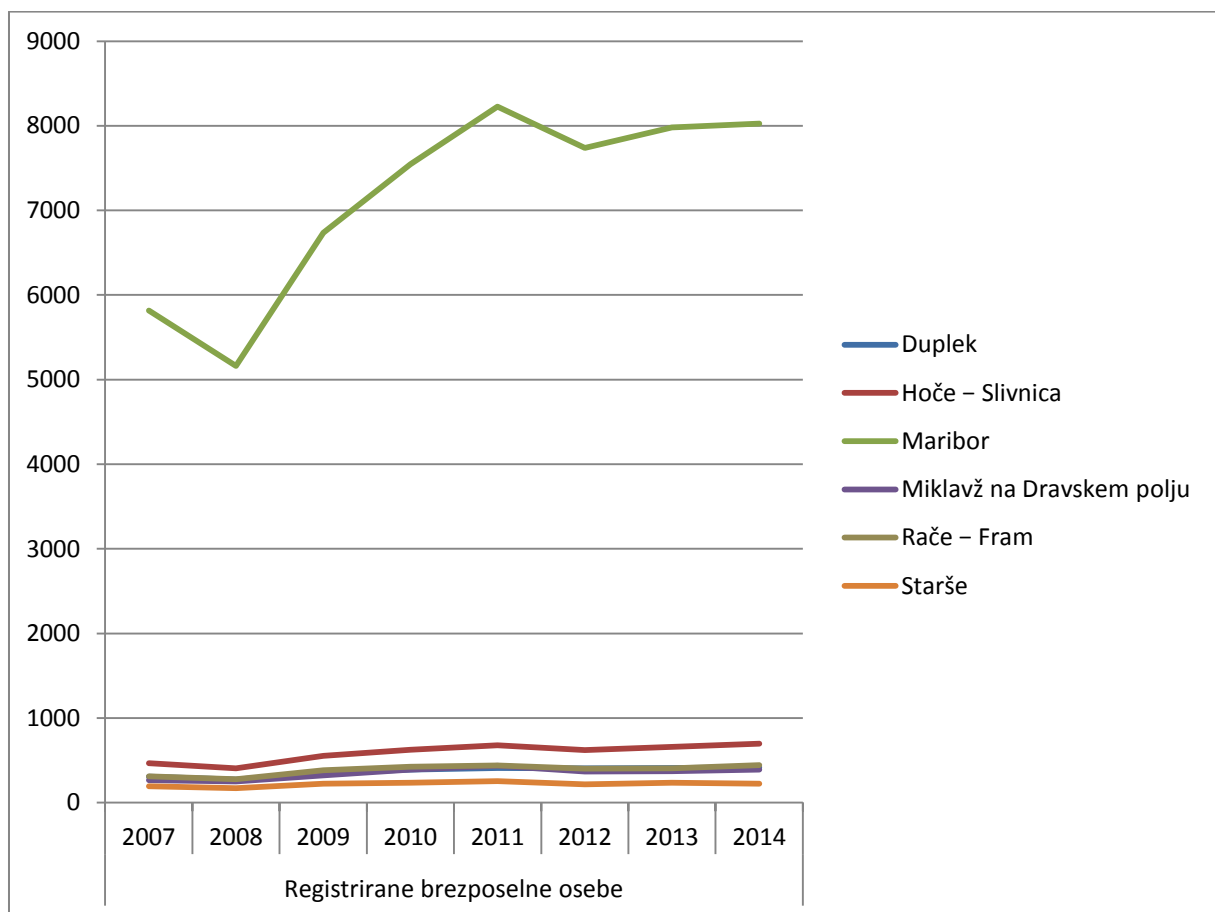
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



Registrirane brezposelne osebe

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

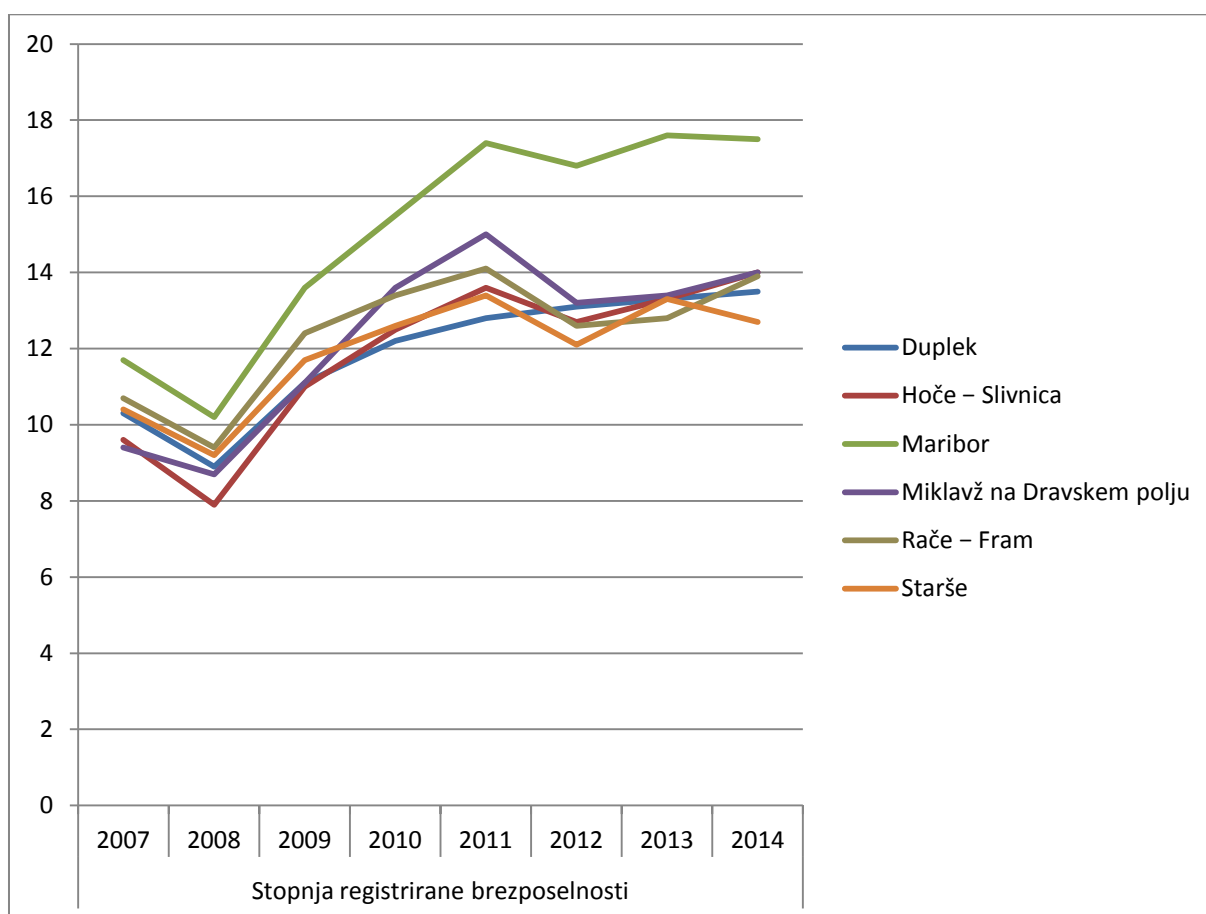
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



Stopnja registrirane brezposelnosti

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

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



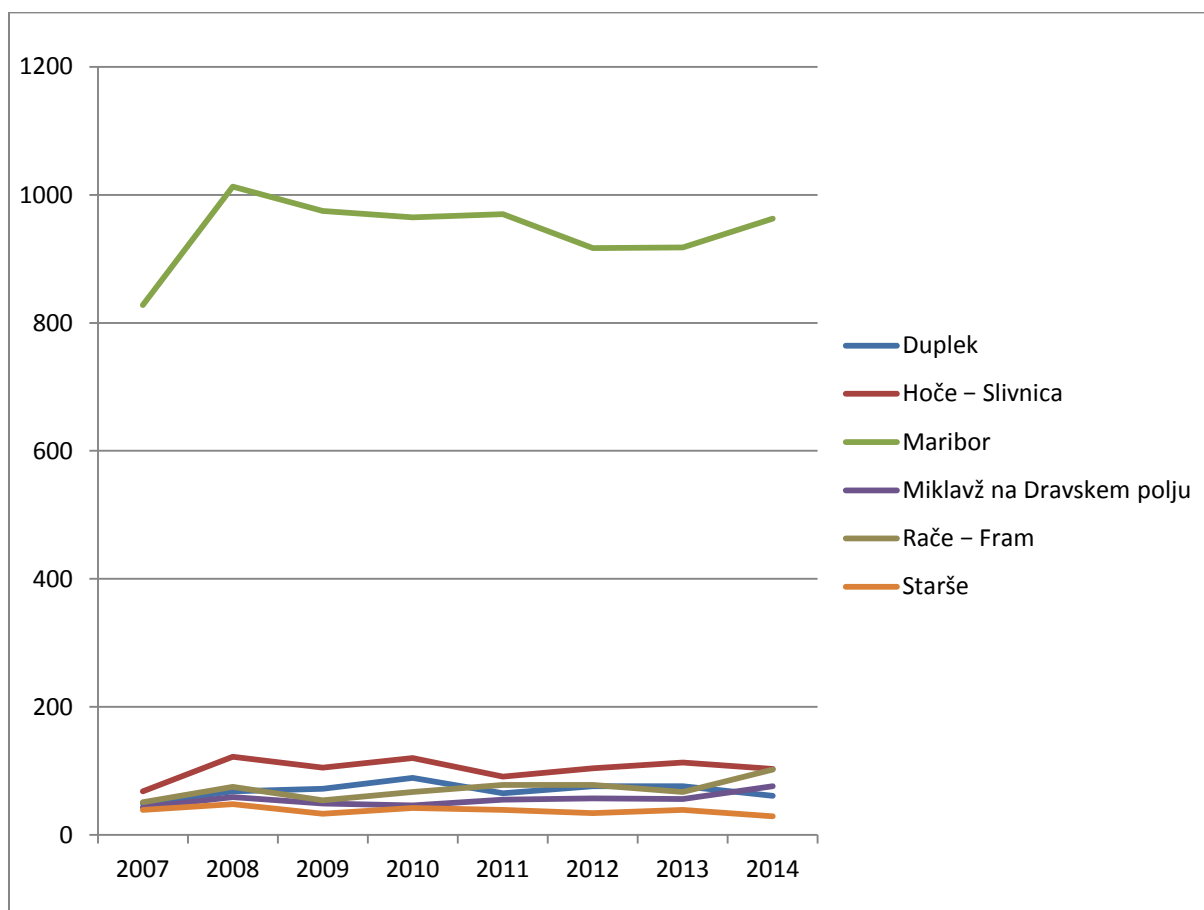
Stopnja brezposelnosti je od leta 2008 do 2011 strmo rastle, v letu 2012 je nekoliko upadla, a v letu 2013 in 2014 ponovno narasla. V skladu s tem lahko še vedno pričakujemo težave naših najemnikov pri plačevanju najemnine in obratovalnih stroškov, posledično temu pa višje odhodke občin za subvencioniranje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

2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

Število rojenih

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	49	68	72	89	65	76	76	61
Hoče – Slivnica	68	122	105	120	91	104	113	103
Maribor	828	1.013	975	965	970	917	918	963
Miklavž na Dravskem polju	43	59	49	46	55	57	56	76
Rače – Fram	51	75	54	67	78	78	67	102
Starše	39	48	33	42	39	34	39	29
Skupaj	1.078	1.385	1.288	1.329	1.298	1.266	1.269	1.334

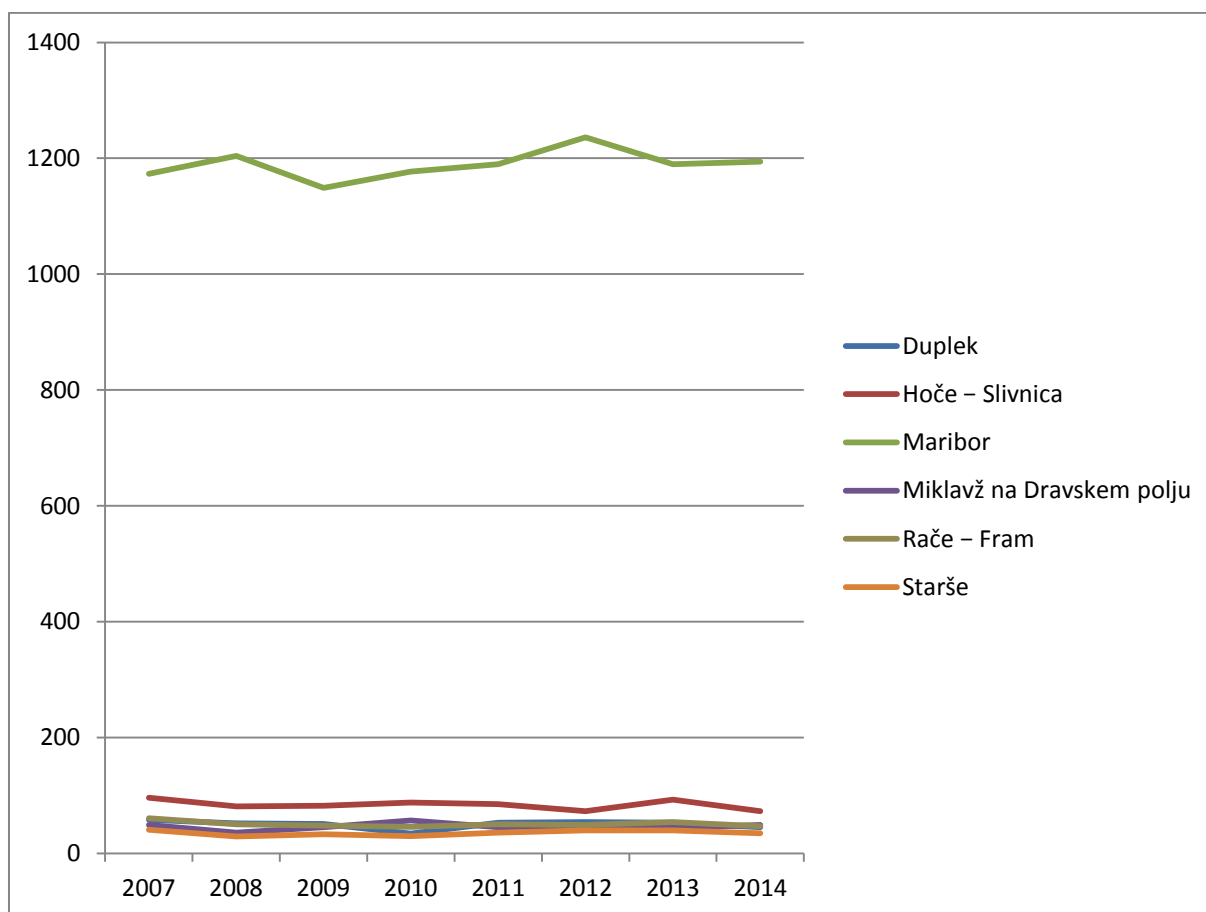
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



Število umrlih

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	58	52	51	34	53	54	53	45
Hoče – Slivnica	96	81	82	88	85	73	93	73
Maribor	1.173	1.204	1.149	1.177	1.190	1.236	1.190	1.194
Miklavž na Dravskem polju	49	36	45	57	45	47	44	49
Rače – Fram	61	50	48	46	50	49	54	47
Starše	41	29	33	30	36	40	40	35
Skupaj	1.478	1.452	1.408	1.432	1.459	1.499	1.474	1.443

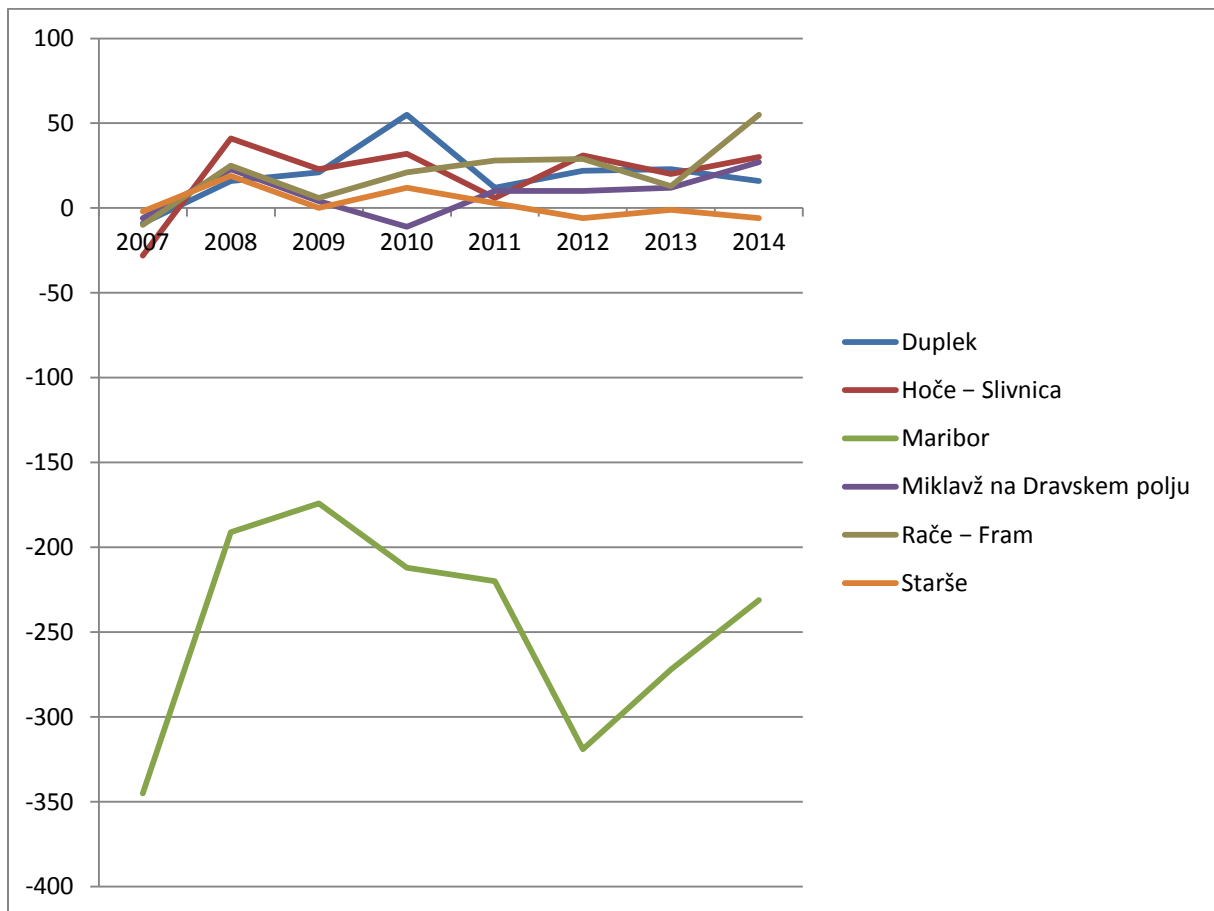
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



Naravni prirast

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Duplek	-9	16	21	55	12	22	23	16
Hoče – Slivnica	-28	41	23	32	6	31	20	30
Maribor	-345	-191	-174	-212	-220	-319	-272	-231
Miklavž na Dravskem polju	-6	23	4	-11	10	10	12	27
Rače – Fram	-10	25	6	21	28	29	13	55
Starše	-2	19	0	12	3	-6	-1	-6
Skupaj	-400	-67	-120	-103	-161	-233	-205	-109

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2015.



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

2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

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

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

Neprofitna stanovanja

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

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	114*	21,4
10.	2015	782					

Vir: interni podatki JMSS Maribor

* Podatek na dan 31.12.2015 – od skupnega števila 140 upravičencev, ki so jim bila zagotovljena neprofitna stanovanja, je bilo oddanih 114 neprofitnih stanovanj, saj je bil za 26 prosilcev ustavljen postopek dodelitve (odstop od vloge, smrt prosilca, odklonitev dodeljenega stanovanja).

Neprofitna stanovanja 140 upravičencem so bila zagotovljena:

- v MOM – 105 upravičencev iz liste A in 16 upravičencev iz liste B,

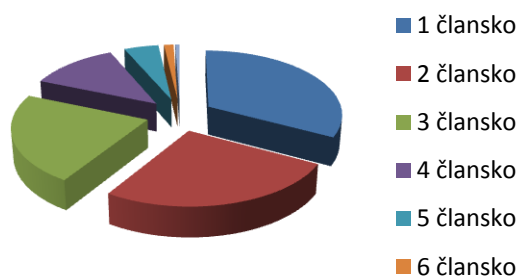
- v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor – 4 upravičenci, razen v Občini Starše zaradi rešitve vseh prijavljenih le 3 upravičenci (skupaj 19 upravičencev).

Stanovanja se zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS in razpoložljivosti lastnih obnovljenih stanovanj oddajajo nadaljnjim upravičencem po prednostni listi.

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

Po razpisu iz leta 2014 je bila struktura prosilcev sledeča:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število družin
1 člansko	nad 20 do 30	175
2 člansko	nad 30 do 45	140
3 člansko	nad 45 do 55	119
4 člansko	nad 55 do 65	65
5 člansko	nad 65 do 75	25
6 člansko	nad 75 do 85	7
7 člansko	nad 81 do 91	3
Skupaj		534



Iz navedene analize je razvidno, da JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

Na aktualni javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.9.2015, je prispelo 783 vlog prosilcev, od katerih je bilo 8 vlog prepoznih.

Službena stanovanja

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev	
1.	2004	1	3	2	66,6
2.	2005	4	12	8	66,6
3.	2006	3	11	8	72,7
4.	2007	2	17	10	58,8
5.	2008	1	9	5	55,5

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
6.	2009	1	6	3	50
7.	2010	2	8	6	75
8.	2011	4	5	2	40
9.	2012	1	3	1	33,3
10.	2013	1	1	0*	0
11.	2014	2	0	0	0
12.	2015	0	/	/	/

Vir: interni podatki JMSS Maribor

* Prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.

Oskrbovana stanovanja

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

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

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

Na čakalni listi se je na dan 31.12.2015 nahajalo 20 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: konec leta 2014 se je na listi nahajalo 25 prosilcev). V letu 2015 smo izvedli 7 dodelitev oskrbovanih stanovanj, 11 prosilcev je odstopilo od vloge oziroma so 2 krat odklonili ponujeno oskrbovano stanovanje.

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 31.12.2015 je bilo zasedenih vseh 30 oskrbovanih stanovanj, 10 prosilcev pa se je nahajalo na čakalni listi.

Začasne bivalne enote

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006. JMSS Maribor je na dan 31.12.2015 razpolagal z 59 začasnimi bivalnimi enotami (55 v lasti JMSS Maribor in 3 v lasti MOM) povprečne velikosti 26,14 m², od tega:

- s 27 enotami, razpršenimi na območju MOM, od katerih je 8 praznih (2 enoti sta v postopku oddaje, 4 enote so predvidene za obnovo, 2 enoti sta predvideni za prodajo na javni dražbi),
- z 32 enotami (67 posteljami) v objektu V borovju 7, Maribor; od skupno 67 postelj je zasedenih 40 postelj, 27 postelj je praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2016.

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

3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2016 skupaj 5.669.100 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.529.100 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.200.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 940.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2016 načrtujemo 3.529.100 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2016 jih načrtujemo v višini 50.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2016 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.394.100 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2016 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen dne 1.9.2015, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- v primeru izpraznitve in izkazane potrebe po službenih stanovanjih izvesti razpis za oddajo le-teh,
- v primeru izpraznitve tržnih stanovanj izvesti razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2016 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

V letu 2015 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 v sostanovalskem razmerju na Industrijski ulici 20, Maribor, ki je zaradi hude bolezni zaprosila za odlog preselitve.

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se je na dan 31.12.2015 nahajalo 25 najemnikov. V letu 2016 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem po seznamu čakajočih za zamenjavo stanovanj le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2016 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. Zoper takšne najemnike bomo tudi ustrezno ukrepali in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloge za plačilo najemnin, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Ob tem bomo nadaljevali tako, kot v preteklih letih, z že začeti pravdnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

Tudi v letu 2016 bomo zoper najemnike, ki imajo neporavnane obveznosti iz naslova najemnin, vlagali izvršbe preko Centralnega oddelka za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v

Ljubljani. Na dan 31.12.2015 imamo v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 1.093.996 € (za primerjavo 24.12.2014 je bilo v izvršbi 1.089.181 €).

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2016 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 85.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, ter na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba), prihodki po javni ponudbi za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2016 jih načrtujemo v skupni višini 1.200.000 €.

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

3.2.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1 in 17/2012) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na javni dražbi zagotavlja lojalno konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni. V letu 2016 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 770.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in

posledično manjšega zanimanja za nepremičnine z visokimi vrednostmi ter upada kupne moči prebivalstva.

3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi

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

Upošteva načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je priloga tega poslovno finančnega načrta, ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 280.000 €.

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

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

Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v letu 2013, 2014 in 2015 pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2016 ustvarili prihodek v okvirni višini 150.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2016 načrtujemo 940.000 € transfnih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 690.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

S strani MOM načrtujemo v letu 2016 povrnitev sredstev v višini 250.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2016 načrtujemo odhodke v skupni višini 5.669.100 €, od tega 2.865.100 € iz naslova tekočih odhodkov, 1.000 € iz naslova tekočih transferov ter 2.803.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2016 načrtujemo 2.865.100 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim in prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2016 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 655.000 €. Znesek ostaja v višini načrtovanega za leto 2015, glede na preteklo leto pa na podlagi Zakona o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela za leto 2016 in drugih ukrepih v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 90/2015) vsebuje povišanje regresa za letni dopust za leto 2016 in povišanje vrednosti plačnih razredov od 1.9.2016 dalje, skladno s prilogo 1 Zakona o sistemu plač v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 56/2002 in nadaljnji).

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2016 načrtujemo 1.900.100 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard ter zunanja in notranja revizija poslovanja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.715.100 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 200.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 645.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 50.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 100 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 680.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 115.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., 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) v letu 2016 načrtujemo sredstva v višini 200.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011 in 79/2015) 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 sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let. Tako znaša skupni znesek mesečnega nadomestila upraviteljskoma Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o. 7.760,56 € z DDV. Pogodba je v veljavi od 1.11.2015 in upošteva pogodbena obdobja velja do 30.10.2018.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2016 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 645.000 €.

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

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Za zavarovanje stanovanj v letu 2016 načrtujemo 50.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. Konec leta 2015 je Staninvest d.o.o. odpovedal predmetno pogodbo, tako da bo obročno vodenje kupnin opravljal le še do 29.2.2016, po 1.3.2016 pa izvedba storitev preide na JMSS Maribor. Glede na navedeno za obdobje 2 mesecev v letu 2016 načrtujemo 100 €, ker sta v času priprave poslovno finančnega načrta sklenjeni le še 2 pogodbi.

4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2016 porabo sredstev v višini 680.000 €, od tega sredstva v višini 340.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške revalorizacije, stroške izdajanja položnic ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b, V borovju 7 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

Stroški v višini 340.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov, saj je z dne 25.6.2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2016 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Na dan 31.12.2015 imamo v izvršbi terjatve iz naslova plačanih zneskov subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 499.380 €.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 25.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa

je posebej opredeljeno v točki »4.2.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 115.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.6 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 150.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 142.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 8.000 € je namenjen za stroške varnosti in zdravja pri delu.

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

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

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje in zaščitna sredstva za varno delo. Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu. Nadalje so vsi na novo zaposleni napoteni na preventivni zdravniški pregled. Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo vsakih pet let, razen za delavce, ki jim naš izbrani zdravnik medicine dela obdobjne zdravniške preglede predpiše drugače. V letu 2016 bomo 6 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

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

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

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

4.1.2.2.3 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

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

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

- praktična uporaba e-arhiva.

4.1.2.2.4 Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah

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

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.

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2016 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške notranje in zunanje revizije poslovanja ter stroške vodenja transakcijskega računa načrtujemo porabo sredstev v višini 35.000 €.

4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

Ob koncu leta 2015 je presojevalec Bureau Veritas izvedel zunanjo presojo standarda kakovosti v JMSS Maribor, ki ga imamo že od leta 2008.

Na podlagi ugotovitev zunanjih in notranjih presoj ter opravljenih vodstvenih pregledov si bomo prizadevali, da bo vzpostavljeni sistem deloval kot orodje za doseganje večje učinkovitosti in pripomogel h kakovosti delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju. V ta namen bomo dopolnjevali in spreminjali notranjo dokumentacijo (pravilnike, organizacijske predpise, obrazce in podobno), s čimer bomo dosegli še večjo ažurnost, kakovost in

učinkovitost procesov. Nadalje bomo v primerih, kjer bo vodstvo sklada izvedbo posamezne delovne naloge ocenilo kot nezadovoljivo, te pomanjkljivosti v skladu z določenimi preventivnimi oziroma korektivnimi ukrepi odpravili. Prav tako bomo v letu 2016 na podlagi informacij uporabnikov merili delovanje sistema kakovosti in s tem uspešnost poslovanja JMSS Maribor. Tako bomo pripravili ankete, merili podatke o prejetih in rešenih pritožbah, vodili fizično in elektronsko knjigo pritožb, izmenjavali izkušnje z drugimi stanovanjskimi skladi in podobno.

Certifikat ISO 9001 nam poteče januarja 2017.

4.1.2.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje, ki ga je pridobil 21.11.2014, v letu 2015 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije.

Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. 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.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov, se javnim uslužbencem omogoča lažje uskladiti poklicno in družinsko življenje v različnih situacijah.

Pridobitev osnovnega certifikata je bila delno sofinancirana iz Evropskega socialnega sklada. Glede na navedeno je JMSS Maribor upošteval navodila za informiranje in obveščanje javnosti o kohezijskih in strukturnih skladih na način, da je na vseh dopisih in na internetni strani ob registriranem znaku »Družini prijazno podjetje – osnovni certifikat« vpeljal tudi logotip Evropskega socialnega sklada. Slednji je sprejel nove oblikovne rešitve logotipov, ki so usmerjeni k povečanju prepoznavnosti posameznih vsebinskih področij Evropske kohezijske politike v Sloveniji za leto 2014-2020. Sedaj sta logotipa sledeča:



V letu 2016 bomo nadaljevali s sprejetimi aktivnostmi iz nabora ukrepov v sklopu pridobljenega osnovnega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanj poklicnega in družinskega življenja in si prizadevamo, da bi na podlagi uspešne realizacije ukrepov po preteku triletnega obdobja od pridobitve osnovnega certifikata JMSS Maribor pridobil tudi polni certifikat Družini prijazno podjetje.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 175.000 €. Odplačilo obresti od posojil SSRS in revalorizacije lastnih udeležb načrtujemo v višini 110.000 €, sredstva v višini 20.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri ABANKA Banka Celje d.d. za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 45.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita, ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so ocenjene vrednosti, saj ne moremo natančno predvideti gibanja obrestnih mer).

4.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovenski državni holding d.d., ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 1.000 €.

4.3 Investicijski odhodki

V letu 2016 načrtujemo investicijske odhodke v višini 2.803.000 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 980.000 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 568.000 €,
- nakup nepremičnin v višini 1.255.000 €.

4.3.1 Investicijsko vzdrževanje

Za skupno investicijsko vzdrževanje v letu 2016 načrtujemo sredstva v višini 980.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 455.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 400.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 15.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 10.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 100.000 €.

4.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj, vključno z izdelavo energetskih izkaznic, v letu 2016 načrtujemo sredstva v višini 455.000 €. Načrtujemo celovito obnovo 15 stanovanjskih enot in delno obnovo v okviru 75 stanovanjih, namenjenih za naslednji razpis za oddajo neprofitnih stanovanj. Za obnovljena stanovanja in stanovanja, ki jih bomo prodajali na javni dražbi, bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru uspešne prodaje nepremičnin. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenavo.

Borštnikova ulica 65, Maribor, stanovanje št. 209, površina 70 m²

Stanovanje je potrebno celovite obnove in sicer je potrebno obnoviti finalne pode, električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico, izvesti slikopleskarska dela in urediti etažno ogrevanje z novo plinsko pečjo. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.000 €.



Engelsova ulica 50, Maribor, stanovanje št. 13, površina 65 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, urediti električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, delno obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 19.000 €.



Goriška ulica 8, Maribor, stanovanje št. 122, površina 67 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, obnoviti električno napeljavo, vodovodne instalacije, zamenjati stavbno pohištvo in ogrevalna telesa, obnoviti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 13.500 €.



Kardeljeva cesta 73, stanovanje št. 209, površina 52 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.700 €.



Kettejeva ulica 21, stanovanje št. 15, površina 50 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.560 €.

**Prušnikova ulica 16, stanovanje št. 102, površina 64 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, stavbno pohištvo, urediti kopalnico, zamenjati grelna telesa centralnega ogrevanja in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 22.100 €.

**Trčova 284, stanovanje št. 2, površina 88 m²**

V stanovanju je potrebno vgraditi nove finalne pode, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico vključno z zamenjavo vodovodnih in odtočnih cevi. Potrebno je zamenjati celotno električno napeljavo, odstraniti tapete in ostale notranje obloge in po instalacijskih delih popraviti omete in obnoviti opleske. Ocenjena vrednost obnove znaša 23.400 €.



Ulica bratov Greifov 9, stanovanje št. 28, površina 48 m²

V stanovanju je potrebno obnoviti finalne pode, odstraniti notranje obloge in obnoviti opleske in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnoviti kopalnico. Ocenjena vrednost obnove znaša 12.400 €.



Energetske izkaznice

Za stanovanja, ki jih bomo oddajali po razpisih in za stanovanja ter objekte, ki jih bomo prodali po sistemu javne dražbe, je potrebna energetska izkaznica. To opredeljuje zakon in podzakonski akti, navedeni v nadaljevanju.

- Energetski zakon (EZ-1, Uradni list RS, št. 17/2014 z dne 7.3.2014) predpisuje obveznost energetske izkaznice, veljavnost in licence.
- Pravilnik o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Uradni list RS, št. 92/2014, z dne 19.12.2014) predpisuje podrobnejšo vsebino in obliko energetske izkaznice stavbe, metodologijo za izdelavo in izdajo energetske izkaznice ter vsebino podatkov, način vodenja registra energetskih izkaznic in način prijave izdane energetske izkaznice za vpis v register. Določa še podrobnejšo vsebino, obliko, metodologijo in roke za nadzor nad izdanimi energetskimi izkaznicami.
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah PURES (Uradni list RS, št. 52/2010 z dne 30.06.2010) in Tehnična smernica TSG-1-004:2012 določata računsko metodologijo energetske izkaznice stavb.
- Uredba o določitvi najvišjih cen za izdajo energetske izkaznice (Uradni list RS, št. 15/2014 z dne 28.02.2014) določa najvišje cene za izdelavo in izdajo energetskih izkaznic za stanovanjske stavbe.

Za izdelavo energetskih izkaznic načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 18.000 €.

4.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 400.000 €.

4.3.1.3 Investicijska oprema in informatika

V letu 2016 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. V primeru sprememb v delovanju programske opreme bomo poskrbeli za izobraževanje zaposlenih.

Z digitalizacijo arhiva, ki smo jo pričeli v letu 2015, bomo v letu 2016 nadaljevali. Zaposlenim bomo preko nadgradnje »WEB poštarja«, ki ga uporabljajo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter tudi za ostala strokovna opravila, omogočili »on-line« vpogled v elektronski arhiv.

Glede na smernice v računalništvu bomo pripravili novo internetno stran, ki bo bolj prilagojena mobilnim napravam.

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 15.000 €. Predvidena je zamenjava petih računalnikov, nakup programske opreme (MS Windows in MS Office) ter nadgradnja in nakup ostale strojne opreme, skupaj v okvirni vrednosti 10.000 €. Preostali del sredstev je predviden za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

4.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po

zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 10.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 100.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.3.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2016 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 568.000 € in sicer:

4.3.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52

Objekti na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 so bili zgrajeni leta 1995 in so v 100 % lasti JMSS Maribor. Vhoda št. 42 in 44 tvorita eno celoto, vhodi 46, 48, 50 in 52 pa so v nizu druge celote. V objektih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem. Za vse objekte načrtujemo energetske sanacije in sicer zamenjavo



stavbnega pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, izvedbo krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja. Zaradi

omejenih finančnih sredstev načrtujemo za leto 2016 zamenjavo stavbnega pohištva na vhodih št. 42 in 44, ostala dela pa v prihodnjih letih postopno glede na razpoložljiva finančna sredstva. Predvidena vrednost del znaša za leto 2016 okvirno 220.000 €.

4.3.2.2 Ptujška cesta 55

Objekt Ptujška cesta 55 je bil zgrajen leta 1935 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Fasada objekta je klasični omet. Za izboljšanje bivalnih pogojev in energetske učinkovitosti objekta bomo izvedli toplotno izolacijsko fasado v ocenjeni vrednosti 50.000 €.



4.3.2.3 Vurberk 93

Objekt Vurberk 93 je bil zgrajen leta 1750. V objektu se nahajata dva prostora v lasti občine Duplek, eno lastniško stanovanje in tri stanovanja JMSS Maribor (54,77 % delež JMSS Maribor po podatkih geodetske uprave Republike Slovenije). Načrtujemo vgradnjo vodomernih ur in zamenjavo dela vodovodne instalacije, ureditev meteornih vod in kanalizacijskih priključkov ter izgradnjo male čistilne naprave. Na malo čistilno napravo bi se priključil tudi objekti Vurberk 90, kjer ima JMSS Maribor dve stanovanjski enoti, vse enote v objektu Vurberk 93 in kulturna dvorana v objektu Vurberk 95. Ocenjena investicijska vrednost vseh del znaša 97.000 €, od tega je JMSS Maribor za svoj delež predvidel sredstva v višini 53.000 €.



4.3.2.4 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2016 planiramo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 60 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 85.000 €.

4.3.2.5 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2016 bomo izvedli zamenjavo plinskih peči v okvirno 40 stanovanjih na različnih lokacijah. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi, ki za svoje delovanje uporabljajo zunanji zrak. Pri teh plinskih pečeh je dovod zraka in odvod dimnih plinov izveden z dvoplaščnim dimnikom. Vgradnjo tovrstnih plinski peči narekujejo veljavni predpisi in tehnične zahteve. Za zamenjavo starih plinskih peči z novimi smo predvideli sredstva v višini 160.000 €.

4.3.3 Nakup nepremičnin

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 1.255.000 €.

4.3.3.1 Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)

V letu 2016 načrtujemo nakup 14 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, od tega 4 stanovanj v MOM in po 2 stanovanji v ostalih petih občinah ustanoviteljicah. Za nakup stanovanj so predvidena sredstva v višini 700.000 €. Upošteva se strukturo prosilcev na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2014, je predviden nakup stanovanj s sledečo kvadraturou:

- MOM: 2 stanovanji okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 2 stanovanji okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Duplek: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Hoče – Slivnica: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Miklavž na Dravskem polju: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,

- Občina Rače – Fram: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Starše: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m².

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2016 po neposredni pogodbi načrtujemo menjavo 5 nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM. Vrednost menjav znaša okvirno 280.000 €.

4.3.3.2 Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)

JMSS Maribor ima v najemu od MOM poslovni prostor – pisarne v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe Grajski trg 1, Maribor, ID znak 657-1587-19, v skupni izmeri 272,20 m², za katere plačuje mesečno najemnino v višini 1.743,12 €. Iz razloga racionalizacije načrtujemo nakup tega poslovnega prostora, katerega ocenjena vrednosti je v letu 2013 znašala okvirno 270.000 €. V kolikor bo v letu 2016 obstajal medsebojni interes MOM in JMSS Maribor, je možna tudi menjava poslovnega prostora za drugo nepremičnino v lasti JMSS Maribor (npr. objekta Orožnova 7, Maribor).

4.3.3.3 Trajnostna urbana gradnja

Za primer možnosti črpanja finančnih sredstev iz evropskih kohezijskih skladov bomo naročili študijo izvedljivosti projekta (na primer za postavitev mobilnih lesenih enot). Predvidena vrednost za študijo izvedljivosti projekta znaša 5.000 €.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2016 načrtujemo 4.000 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. V letu 2015 se je iztekla ena pogodba, druga pogodba bo zapadla v plačilo v letu 2016. Konec leta 2015 je Staninvest d.o.o. odpovedal predmetno pogodbo, tako da obročno vodenje kupnin preide na JMSS Maribor, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin«.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2016 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil in vračila lastnih udeležb v višini 568.686 €.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2016 ne predvideva zadolževanja.

6.2 Odplačila dolga

V letu 2016 načrtujemo sredstva v višini 568.686 € za odplačila dolga.

Za odplačila posojil skupaj v višini 552.000 €, načrtujemo:

- pri SSRS sredstva v višini 388.000 € (na podlagi anuitetnega načrta pridobljenega s strani SSRS, upoštevajoč gibanje obrestne mere),
- za vračila glavnice najetega kredita pri ABANKA Banki Celje sredstva v višini 70.000 € in
- za vračila glavnice kredita najetega pri banki Sberbank sredstva v višini 94.000 €.

Za vračila lastnih udeležb načrtujemo v letu 2016 sredstva v višini 16.686 €.

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 31.12.2015:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 31.12.2015	Povprečna mesečna glavnica	Mesečne obresti	Obrestna mera v %
07.06.1994 25 let SSRS	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	477.214,26	7.758,73	1.247,60	3 + r
14.06.1996 25 let SSRS	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	552.841,28	6.687,81	1.430,87	3 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	272.204,04	2.310,19	627,27	2,75 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Ulica Veljka Vlahovića Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	937.603,78	8.224,04	2.160,64	2,75 + r
22.09.1999 25 let SSRS	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	411.777,38	3.117,89	948,91	2,75 + r
09.10.2001 25 let SSRS	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	373.468,63	2.444,51	612,46	1,95 + r
08.04.2002 25 let SSRS	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	210.005,19	1.320,06	344,39	1,95 + r
07.12.2010 15 let ABANKA Banka Celje d.d.	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	693.333,60	5.777,78	1.155,94	6m EURIBOR + 1,9
20.12.2012 15 let Sberbank banka d.d.	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	840.750,00	7.784,73	3.055,69	3m EURIBOR + 4,15
SKUPAJ		8.552.656,06	4.769.198,16	45.425,74	11.583,77	

¹ glavnica se plačuje trimesečno v povprečni višini 23.276,19 €, kar znese mesečno 7.758,73 €

² glavnica se plačuje trimesečno v povprečni višini 20.063,43 €, kar znese mesečno 6.687,81 €

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu decembru 2015 je bila ta vrednost -0,10 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

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

Glede na navedeno bomo v letu 2016 potrebovali okvirno 552.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 5.3. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 175.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 727.000 €.

Glede na višino kapitala, vpisan v sodni register, v znesku 138.286.560 €, se lahko zadolžujemo do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 13.828.656 €. Na dan 31.12.2015 smo zadolženi do višine 4.769.198 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še do višine 9.059.458 €, upošteva je datum sklepanja kreditnih pogodb in odplačila starih kreditov.

6.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

JMSS Maribor ima sklenjene še 4 pogodbe v skupni vrednosti 16.686 € od skupaj sklenjenih 10 pogodb v vrednosti 26.235 €. Te pogodbe so se sklepale po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru. Plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) je bilo merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let.

V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja, pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev. Ker se lastna udeležba praviloma vrne po 15 letih, načrtujemo v letu 2016 vračila glavnice lastnih udeležb za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v višini 16.686 € (revalorizacija bo izplačana iz postavke »4.1.3 Plačila domačih obresti«).

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

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

8 Kadrovski načrt za leti 2016 in 2017

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

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014	Št. zaposlenih na dan 31.12.2015	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2016	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2017
VODSTVO	4	2	2	2	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	2	2	2	2
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	8	8
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6	6	6	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	8	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	9	9
SKUPAJ	34	27 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	28 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

Opomba: od 1.2.2016 do 31.8.2016 bo zaradi starševstva še ena javna uslužbenka zaposlena za krajši delovni čas od polnega.

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2014	Št. zaposlenih na dan 31.12.2015	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2016	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2017
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	6	6	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	4	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	22	16 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	18 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	18	18
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	27 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	28 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

Opomba: od 1.2.2016 do 31.8.2016 bo zaradi starševstva še ena javna uslužbenka zaposlena za krajši delovni čas od polnega.

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2015:

Dne 22.2.2015 je prenehalo delovno razmerje zaradi upokojitve javnega uslužbenca na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve v Službi za vzdrževanje. Za nadomestitev javnega uslužbenca smo po prejemu potrebnih soglasij županov občin

ustanoviteljic JMSS Maribor z dnem 1.9.2015 zaposlili javnega uslužbenca na navedenem delovnem mestu z 22. začetnim plačnim razredom.

Meseca julija 2015 je odšla na porodniški dopust ter dopust za nego in varstvo otroka javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Svetovalka direktorice za stanovanjske zadeve – Vodja Sektorja za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 35. Za določen čas, do dne 21.7.2016 oziroma do vrnitve s porodniškega dopusta, smo na njeno delovno mesto zaposlili drugo javno uslužbenko.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2015 zaposlenih 28 javnih uslužbencev, pri čemer je 1 javna uslužbenka, kot je navedeno zgoraj, zaposlena za določen čas do vrnitve javne uslužbenke s porodniškega dopusta. Nadalje opravlja 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva. V času od 1.2.2016 do 31.8.2016 bo še ena javna uslužbenka opravljala delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2016 in 31.12.2017:

JMSS Maribor v letu 2016 načrtuje zaposlitev 1 javnega uslužbenca v Sektorju za finance in računovodstvo. Ostalih zaposlitev JMSS Maribor v letih 2016 in 2017 ne načrtuje. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse vsaj enemu dijaku, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse (v letu 2015 je le-ta znašala 47 € mesečno).

JMSS Maribor bo skladno z Uredbo o načinu priprave kadrovskega načrta posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 103/2015) poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

9 Razvojne usmeritve JMSS Maribor po letu 2016

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

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike za samske osebe zadostujejo dvoposteljne sobe v objektu V borovju 7, Maribor. Ker so v navedenem objektu le tri večje enote, predvidene za družine, bi potrebovali vsaj še 5 enot, predvidenih za družine. Začasne bivalne enote bomo pridobivali:

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

9.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

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

Na zadnjem razpisu je bilo od 646 prosilcev 534 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 112 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma so bile njihove vloge prepozne. Do priprave tega poslovnega – finančnega načrta je bilo dodeljenih 119 stanovanj. Stanovanja se zaradi naknadno

pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS in dodatnih lastnih obnovljenih stanovanj oddajajo nadaljnjim upravičencem po prednostni listi.

Na javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.9.2015, je prispelo 783 vlog prosilcev, od katerih je bilo 8 vlog prepoznih.

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

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

9.2 Predvideni projekti

Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52

Celoten kompleks stanovanjskih objektov na Engelsovi ulici 42, 44, 46, 48, 50 in 52, Maribor, je bil zgrajen leta 1995. Sestavlja ga šest lamel, ki so razdeljene v dve zgradbi. Posamezna lamela je etažnosti K+P+4+M. Vsaka lamela ima 17 stanovanj, skupaj vse lamele 102 stanovanji. Konstrukcijsko je objekt zasnovan v izvedbi armiranobetonskih nosilnih sten in stropov in s polnili (opeko) med armiranobetonskimi stenami.

Energetska sanacija objekta je potrebna, saj so toplotne izgube celotnega objekta visoke, ker ima objekt minimalno, za današnje standarde neustrezno toplotno izolacijo. Vrednost celotne energetske sanacije je 1.400.000 €, od tega 220.000 € v letu 2016. Zaradi visokega zneska predvidene sanacije bomo projekt razdelili na več faz. Faznost sanacije bomo prilagodili razpoložljivim denarnim sredstvom in sami tehnični smiselnosti delitve izvedbe sanacije (menjava stavbnega pohištva na eni stavbi in potem na drugi ter smiselno za ostala dela).

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

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 16/3, 16/12, 16/16 in 886/1, vse k.o. 636 – Kamnica skupne površine 3840 m², s parc. št. 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1365/6, 1367, 1363/1, 1362, 1410/6 in 2049/1, vse k.o. 660 – Studenci skupne površine 15.300 m² in s parc. št. 354/1, 355, 356, 357 in 358, vse k.o. 680 – Tezno skupne površine 9.480 m².

Na teh zemljiščih bo v prihodnosti mogoče zgraditi okvirno 220 neprofitnih in profitnih stanovanj. Glede na velik finančni zalogaj predvidenih projektov in glede na potrebne investicijske obnove obstoječega stavbnega fonda, bodo projekti ob morebitni možnosti pridobitve sofinancerskih sredstev realizirani v prihodnjih letih in bodo opredeljeni v nadaljnjih poslovno finančnih načrtih.

Mobilne lesene enote

S projektom postavitve lesenih mobilnih enot bi v okviru trajnostne urbane strategije Maribora v prihodnjih letih zasledovali cilje energetske učinkovitosti novih stanovanjskih enot. Realizacija projekta bo podrobneje opredeljena v nadaljnjih poslovno finančnih načrtih, ko bodo na nivoju države znani kriteriji za črpanje iz evropskih kohezijskih skladov.

Glede na velik finančni zalogaj predvidenega projekta in glede na potrebne investicijske obnove obstoječega stanovanjskega fonda, bo projekt realiziran ob pogoju sofinanciranja.

10 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2016 – splošni del

10.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prezarpreditive)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7	4.724.106	5.050.000	4.742.296	5.669.100	120	112	120
71	3.160.678	3.230.000	3.160.000	3.529.100	112	109	112
710 1.	3.076.733	3.150.000	3.074.838	3.444.100	112	109	112
7102 a.	72.909	50.000	52.936	50.000	69	100	94
7103 b.	3.003.824	3.100.000	3.021.902	3.394.100	113	109	112
714 2.	83.945	80.000	85.162	85.000	101	106	100
72	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
720 1.	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
7200 1/a.	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
a.	611.665	720.000	729.381	1.050.000	172	146	144
b.	160.530	200.000	106.772	150.000	93	75	140
7221 1/b.	0	0	0	0	0	0	0
74	791.233	900.000	746.143	940.000	119	104	126
740 1.	791.233	900.000	746.143	940.000	119	104	126
7401 1/a.	791.233	900.000	746.143	940.000	119	104	126
a.	664.614	650.000	620.485	690.000	104	106	111
b.	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
4	3.705.630	5.050.000	4.293.207	5.669.100	153	112	132
40	2.527.893	2.980.500	2.731.278	2.865.100	113	96	105
400 1.	600.493	655.000	603.450	655.000	109	100	109
401 2.	99.557	114.000	88.752	135.000	136	118	152
402 3.	1.663.369	2.018.900	1.868.329	1.900.100	114	94	102
A.	1.503.587	1.836.900	1.700.328	1.715.100	114	93	101
a.	158.957	304.000	296.550	200.000	126	66	67
b.	563.154	650.000	613.410	645.000	115	99	105
c.	45.461	50.000	44.972	50.000	110	100	111
d.	1.177	500	310	100	8	20	32
e.	643.567	692.400	669.703	680.000	106	98	102
f.	12.552	14.000	11.433	25.000	199	179	219
g.	78.719	126.000	63.950	115.000	146	91	180

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
B.	131.976	150.000	136.536	150.000	114	100	110
a.	129.047	145.000	131.912	142.000	110	98	108
b.	2.929	5.000	4.624	8.000	273	160	173
C.	27.806	32.000	31.465	35.000	126	109	111
403 4.	164.474	192.600	170.747	175.000	106	91	102
4/a.	164.474	192.600	170.747	175.000	106	91	102
a.	101.942	117.600	117.586	110.000	108	94	94
b.	18.408	25.000	15.154	20.000	109	80	132
c.	44.124	50.000	38.007	45.000	102	90	118
41	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
413 1.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
4132 1/a.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
a.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
42	1.174.858	2.068.500	1.561.628	2.803.000	239	136	179
420 1.	1.174.858	2.068.500	1.561.628	2.803.000	239	136	179
A.	886.758	1.213.500	1.100.602	980.000	111	81	89
a.	492.419	660.500	627.501	455.000	92	69	73
b.	345.401	428.000	410.479	400.000	116	93	97
c.	13.591	15.000	12.347	15.000	110	100	121
d.	6.048	10.000	8.794	10.000	165	100	114
e.	29.299	100.000	41.481	100.000	341	100	241
B.	235.152	765.000	455.923	568.000	242	74	125
B/1.	235.152	765.000	455.923	568.000	242	74	125
a.	0	0	0	220.000	0	0	0
b.	0	0	0	50.000	0	0	0
c.	0	0	0	53.000	0	0	0
d.	178.860	170.000	85.162	85.000	48	50	100
e.	0	170.000	51.181	160.000	0	94	313
f.	56.292	230.000	155.988	0	0	0	0
g.	0	85.000	83.117	0	0	0	0
h.	0	110.000	80.475	0	0	0	0
C.	52.948	90.000	5.103	1.255.000	2.370	1.394	24593
C/1.	52.948	90.000	5.103	1.255.000	2.370	1.394	24593
a.	52.948	37.000	5.103	980.000	1.851	2.649	19204
b.	0	53.000	0	270.000	0	509	0
c.	0	0	0	5.000	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
III.	1.018.476	0	449.089	0	0	0	0
PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
75 IV.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
750 I.	0	0	0	0	0	0	0
752 2.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu							
44 V.	0	0	0	0	0	0	0
DANA POSOJILA							
VI.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)							
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VII.	0	0	0	0	0	0	0
500	0	0	0	0	0	0	0
Najem kreditov							
55 VIII.	532.680	586.000	572.734	568.686	107	97	99
550	532.680	586.000	572.734	568.686	107	97	99
Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)							
a.	532.680	550.000	542.973	552.000	104	100	102
b.	0	36.000	29.761	16.686	0	46	56
Vrnitev lastnih udeležb							
IX	-532.680	-586.000	-572.734	-568.686	107	97	99
NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)							
IX							
NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)							
X	499.094	-582.000	-119.042	-564.686	-113	97	474
ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH							
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.000.061	2.640.649	2.499.155	2.380.113	119	90	95
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.499.155	2.058.649	2.380.113	1.815.427	73	88	76

10.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7	4.597.487	4.800.000	4.616.638	5.419.100	118	113	117
71	3.160.678	3.230.000	3.160.000	3.529.100	112	109	112
710 1.	3.076.733	3.150.000	3.074.838	3.444.100	112	109	112
7102 a.	72.909	50.000	52.936	50.000	69	100	94
7103 b.	3.003.824	3.100.000	3.021.902	3.394.100	113	109	112
714 2.	83.945	80.000	85.162	85.000	101	106	100
72	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
720 1.	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
7200 1/a.	772.195	920.000	836.153	1.200.000	155	130	144
a.	611.665	720.000	729.381	1.050.000	172	146	144
b.	160.530	200.000	106.772	150.000	93	75	140
7221 1/b.	0	0	0	0	0	0	0
74	664.614	650.000	620.485	690.000	104	106	111
740 1.	664.614	650.000	620.485	690.000	104	106	111
7401 1/a.	664.614	650.000	620.485	690.000	104	106	111
a.	664.614	650.000	620.485	690.000	104	106	111
4	3.579.011	4.800.000	4.167.549	5.419.100	151	113	130
40	2.436.622	2.840.500	2.655.895	2.725.100	112	96	103
400 1.	600.493	655.000	603.450	655.000	109	100	109
401 2.	99.557	114.000	88.752	135.000	136	118	152
402 3.	1.572.098	1.878.900	1.792.946	1.760.100	112	94	98
A.	1.412.316	1.696.900	1.624.945	1.575.100	112	93	97
a.	158.957	304.000	296.550	200.000	126	66	67
b.	563.154	650.000	613.410	645.000	115	99	105
c.	45.461	50.000	44.972	50.000	110	100	111
d.	1.177	500	310	100	8	20	32
e.	643.567	692.400	669.703	680.000	106	98	102

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prezaposelitve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
B.	131.976	150.000	136.536	150.000	114	100	110
a.	129.047	145.000	131.912	142.000	110	98	108
b.	2.929	5.000	4.624	8.000	273	160	173
C.	27.806	32.000	31.465	35.000	126	109	111
403 4.	164.474	192.600	170.747	175.000	106	91	102
4/a.	164.474	192.600	170.747	175.000	106	91	102
a.	101.942	117.600	117.586	110.000	108	94	94
b.	18.408	25.000	15.154	20.000	109	80	132
c.	44.124	50.000	38.007	45.000	102	90	118
TEKOČI TRANSFERI (B) (1)	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
41 1.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
413 1/a.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
4132 a.	2.879	1.000	301	1.000	35	100	332
42	1.139.510	1.958.500	1.511.353	2.693.000	236	138	178
420 1.	1.139.510	1.958.500	1.511.353	2.693.000	236	138	178
A.	851.410	1.103.500	1.050.327	870.000	102	79	83
a.	492.418	660.500	627.501	455.000	92	69	73
b.	345.401	428.000	410.479	400.000	116	93	97
c.	13.591	15.000	12.347	15.000	110	100	121
B.	235.152	765.000	455.923	568.000	242	74	125
B/1	235.152	765.000	455.923	568.000	242	74	125
a.	0	0	0	220.000	0	0	0
b.	0	0	0	50.000	0	0	0
c.	0	0	0	53.000	0	0	0
d.	178.860	170.000	85.162	85.000	48	50	100
e.	0	170.000	51.181	160.000	0	94	313
f.	56.292	230.000	155.988	0	0	0	0
g.	0	85.000	83.117	0	0	0	0
h.	0	110.000	80.475	0	0	0	0
C.	52.948	90.000	5.103	1.255.000	2.370	1.394	24.593
C/1	52.948	90.000	5.103	1.255.000	2.370	1.394	24.593
a.	52.948	37.000	5.103	980.000	1.851	2.649	19.204
b.	0	53.000	0	270.000	0	509	0
c.	0	0	0	5.000	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
III.	1.018.476	0	449.089	0	0	0	0
PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
75 IV.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)							
750 1.	0	0	0	0	0	0	0
Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti							
752 2.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovalniškem zakonu							
44 V.	0						
DANA POSOJILA							
VI.	13.298	4.000	4.603	4.000	30	100	87
PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)							
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VII.	0	0	0	0	0	0	0
ZADOLŽEVANJE							
500	0	0	0	0	0	0	0
Najem kreditov							
55 VIII.	532.680	586.000	572.734	568.686	107	97	99
ODPLAČILO DOLGA							
550	532.680	586.000	572.734	568.686	107	97	99
Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)							
a.	532.680	550.000	542.973	552.000	104	100	102
Odplačilo posojil							
b.	0	36.000	29.761	16.686	0	46	56
Vrnitev lastnih udeležb							
IX	-532.680	-586.000	-572.734	-568.686	107	97	99
NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)							
IX							
NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)							
X	499.094	-582.000	-119.042	-564.686	-113	97	474
ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH							

10.3 Premožanje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PREDLOG FN ZA LETO 2016	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV						
7	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
	SKUPAJ PRIHODKI (74)						
74	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
740	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
7401	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
a.	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju						
4	126.619	250.000	125.658	250.000	197	100	199
	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)						
40	91.271	140.000	75.383	140.000	153	100	186
402	12.552	14.000	11.433	25.000	199	179	219
2.	78.719	126.000	63.950	115.000	146	91	180
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM						
42	35.348	110.000	50.275	110.000	311	100	219
420	6.049	10.000	8.794	10.000	165	100	114
2.	29.299	100.000	41.481	100.000	341	100	241
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM						