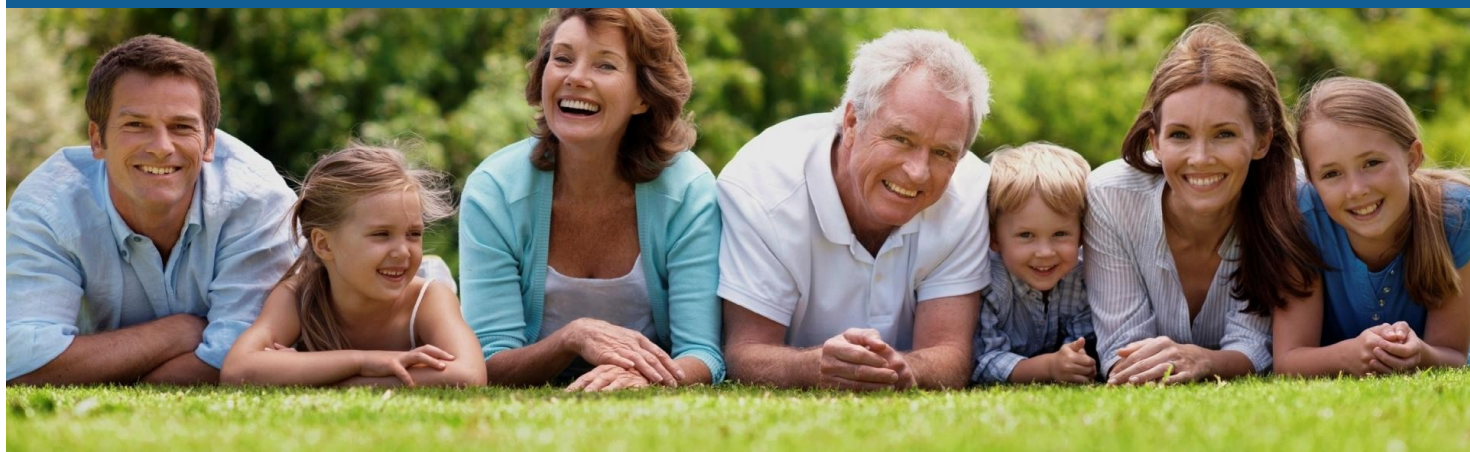




JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



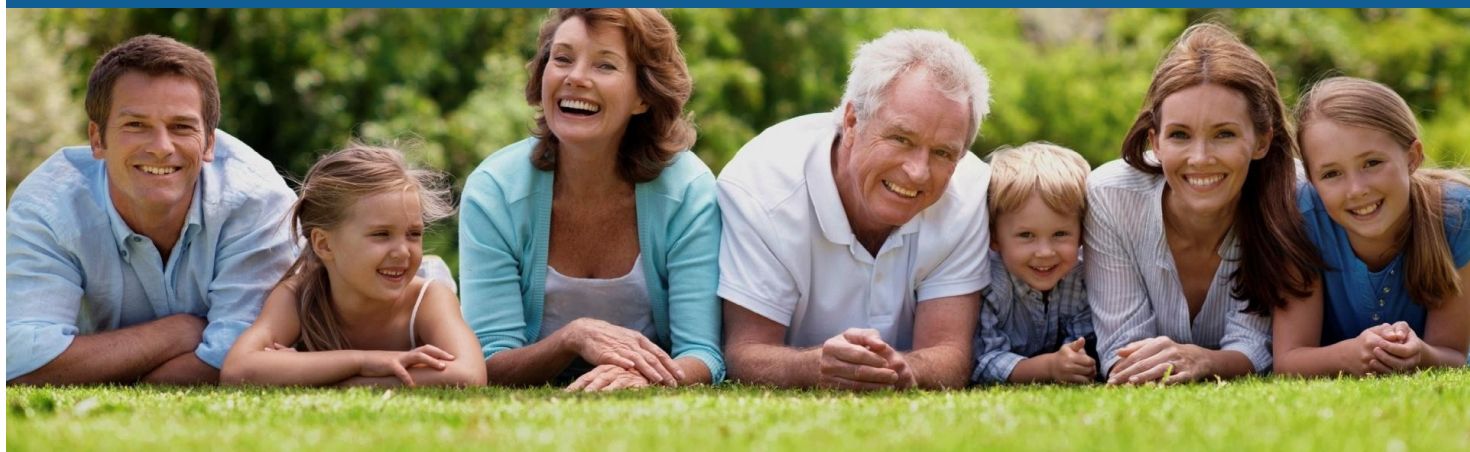
LETNO POROČILO

2015





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO

2015



**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 2015, 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***

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 in 114/06) 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 2015, 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. 2015 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2015 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 2015 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2015 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova 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.  
Ksenija Florjančič  
pooblaščen revizorka

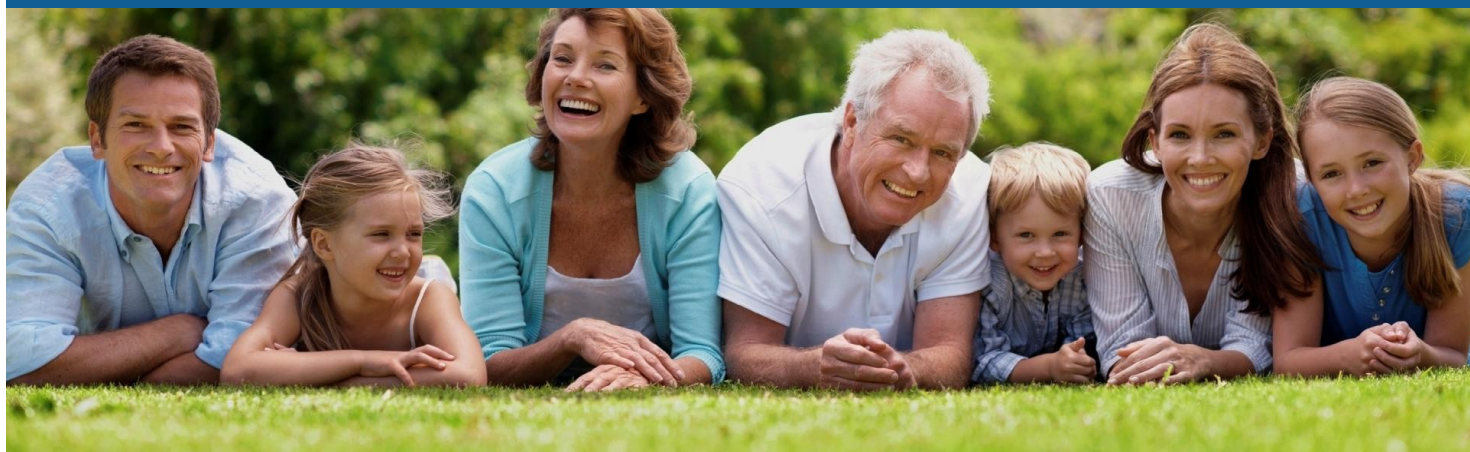
Maribor, 29.02.2016



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



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU

2015





**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	17
2.2	Kapitalski prihodki	17
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja	17
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb	25
2.2.3	Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	26
2.2.4	Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona	26
2.3	Transforni prihodki	27
2.3.1	Subvencije najemnin	27
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	27
3	Odhodki	28
3.1	Tekoči odhodki	28
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	28
3.1.2	Plačila domačih obresti	35
3.2	Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin	35
3.3	Investicijski odhodki	36
3.3.1	Investicijsko vzdrževanje	36
3.3.2	Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj	45
3.3.3	Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj	48
4	Račun finančnih terjatev in naložb	48
5	Račun financiranja	49
5.1	Zadolževanje	49

5.2	Odplačilo dolga	49
5.2.1	Odplačilo posojil	49
5.2.2	Vrnitev lastnih udeležb	50
6	Javna naročila	50
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	52
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	53
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	55
10	Seje nadzornega sveta	56

## 1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2015 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2015. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2015 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2015:

- Na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil objavljen v septembru 2014, smo do dne 31.12.2015 v najem oddali skupaj 114 neprofitnih stanovanj. Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada RS, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu tudi po 31.12.2015, kar bo predmet poročila o delu za leto 2016.
- V mesecu septembru 2015 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je okvirno 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah.
- Objavili smo razpis za oddajo 1 obnovljenega tržnega stanovanja, vendar se na razpis ni prijavil noben prosilec.
- V najem smo oddali 5 oskrbovanih stanovanj v lasti JMSS Maribor in 2 oskrbovani stanovanji v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, 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 20 začasnih bivalnih enot. Na podlagi predloga omenjene komisije smo obstoječim 35 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 2 najemnika ter izvedli 24 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.

- Pregledali smo stanje in uporabo 196 zasedenih stanovanj.
- Izvedli smo 290 javnih naročil v skladu z Navodilom o vodenju postopkov javnega naročanja, številka PR-03-07 z dne 29.1.2014 in 7 javnih naročil v skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 12/2013-UPB5 in 19/2014).
- Izvedli smo toplotnoizolacijsko fasado in antikorozijsko zaščito zunanjih povezovalnih hodnikov na delu objekta Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 v vrednosti 155.989 €.
- V celoti smo izvedli novo toplotnoizolacijsko fasado objekta Makedonska ulica 31 in obenem popravili vertikalno hidroizolacijo temeljev objekta in drenažno odvodnjavanje objekta v vrednosti 80.475 €.
- Na Domnovi ulici 18 in 20 smo v vseh 24 stanovanjih zamenjali atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi v vrednosti 83.117 €.
- Dotrajane atmosferske plinske peči smo zamenjali z novimi kondenzacijskimi še v dodatnih 19 stanovanjih na različnih naslovih v vrednosti 51.181 €.
- Preverili smo delovanje baterijskih detektorjev ogljikovega monoksida v 264 stanovanjih.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 627.501 €, s čimer smo obnovili 88 stanovanj in 1 stanovanjski objekt, izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb in podobno.
- V stečajnem postopku smo za 3 obstoječa neprofitna stanovanja v soseski Rače kupili 3 nepokrita parkirišča za skupno pogodbeno vrednost 3.988 €.
- Odkupili smo delež do 1/2 od celote hodnika na Metelkovi 7 v Mariboru za ceno 1.115 €.
- Izvedli smo 1 javno dražbo za prodajo nezasedenih nepremičnin, na kateri smo prodali 27 nepremičnin za skupno vrednost 704.700 €.
- Po metodi javnega zbiranja ponudb smo prodali 2 stanovanji na naslovih Kardeljeva cesta 80, Maribor, in Pohorska cesta 21, Hoče, v skupni vrednosti 102.300 €.
- Po modelu javno – zasebnega partnerstva iz let 2005 do 2008 smo na podlagi vlog prodali še neodplačan solastniški delež na 3 stanovanjih v skupni vrednosti 32.782 €.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali solastniški delež drvarnice na Koroški cesti 10 v Mariboru v vrednosti 1.331 €. Na podlagi v izvršilnem postopku prodanega stanovanja na naslovu Smetanova ulica 36 v Mariboru smo pridobili kupnino v vrednosti 17.815 €.
- Vloženih je bilo 188 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2014 do vključno avgusta 2015, v vrednosti 102.437 €, in 17 izvršilnih predlogov zaradi izterjave terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle

v obdobju od septembra 2014 do vključno septembra 2015, v vrednosti 7.563 €, skupaj v višini 110.000 €.

- Poslanih in vročenih je bilo 125 opominov pred vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja. Na tej osnovi je bilo nadalje vloženih 48 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja.
- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 52 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 44 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), odloženih pa 103.
- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2015 je bilo ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.
- Pristopili smo k digitalizaciji dokumentarnega gradiva.

## **2 Prihodki**

V letu 2015 smo ustvarili 4.742.296 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.137.225 €, kapitalski prihodki 858.928 € in transferni prihodki 746.143 €.

### **2.1 Nedavčni prihodki**

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.137.225 €, 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 53.551 € 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 2015 smo prejeli 2.998.431 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter

drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

### 2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Dne 1.9.2014 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 MOM, po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Na razpis je prispelo 646 vlog prosilcev, od katerih 112 prosilcev bodisi ni izpolnjevalo razpisnih pogojev bodisi ni dopolnilo nepopolne vloge bodisi je oddalo vloge po postavljenem roku, zato so bile njihove vloge s sklepom zavržene.

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, uvrščeni na prednostne liste:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	475	14	12	7	6	3
LISTA B	16	/	/	/	/	1
<b>SKUPAJ</b>	491	14	12	7	6	4

Do konca leta 2015 so bila oddana neprofitna stanovanja 114 prosilcem, od tega 95 stanovanj prosilcem iz MOM in 19 stanovanj prosilcem iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada RS, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po predmetnem razpisu tudi po 31.12.2015.

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

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	79	4	4	4	4	2
LISTA B	16	/	/	/	/	1
<b>SKUPAJ:</b>	95	4	4	4	4	3

Dne 1.9.2015 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo

stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

Do postavljenega roka, to je do dne 30.9.2015, je na JMSS Maribor prispelo 782 vlog, 8 vlog je prispelo po navedenem roku.

### **2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2015 je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal 7 mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje.

Tako smo v letu 2015 iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 2 najemnika, izpraznjeni stanovanji pa namenili za prodajo na javni dražbi. Gre za:

- najemnika iz Cankarjeve ulice 26a, Maribor in
- najemnika iz Metelkove ulice 7, Maribor.

Ostalih 5 najemnikov bomo na njihovo željo preselili spomladi 2016.

Prav tako še vedno nismo preselili najemnice stanovanja v sostanovalskem razmerju na Industrijski ulici 20, Maribor, ki zaradi bolezni prosi za odlog preselitve.

### **2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov**

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2015 prejeli 65 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja, od tega 61 za stanovanja v lasti JMSS Maribor in 4 za stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS.

V 39 primerih smo ugotovili, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 19 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. O vlogah 7 prosilcev pa odločbe še niso bile izdane.

V letu 2015 je bilo preseljenih 24 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja. Zaradi najemnikove odklonitve 2 ponujenih primernih stanovanj je bil

postopek menjave v 1 primeru ustavljen, najemnik pa izbrisan iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2015 uvrščenih 23 upravičencev.

#### **2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem**

V letu 2015 JMSS Maribor ni izvedel javnega razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem.

#### **2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem**

V letu 2015 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo 1 obnovljenega tržnega stanovanja v najem, vendar se na razpis ni prijavil noben prosilec.

#### **2.1.2.6 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 2015 sestala desetkrat. Obravnavala je 87 zadev.

V letu 2015 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.

Obravnavani sta bili 2 vlogi za podaljšanje najemne pogodbe na podlagi izredne dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, vendar sta bili obe vlogi zavrnjeni (ena zaradi dolga najemnika, druga zaradi nepodanega soglasja lastnika stanovanja - Stanovanjskega sklada RS).

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 85 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 27 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 7 prosilcev oddajo kasneje odklonilo, tako da je bilo dejansko oddanih 20 začasnih bivalnih enot,
- 15 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,



- 35 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 8 zavrnitev vlog za podaljšanje najemne pogodbe za začasno bivalno enoto zaradi neplačevanja najemnine in pripadajočih stroškov iz naslova uporabe začasne bivalne enote oziroma zaradi hujših kršitev hišnega reda.

#### **2.1.2.7 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem**

V letu 2015 je bilo na Panonski ulici 49, Maribor, oddanih 5 oskrbovanih stanovanj v lasti JMSS Maribor in 2 oskrbovani stanovanji v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o.

Komisija je v letu 2015 obravnavala 17 vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od tega se 1 prosilec ni udeležil razgovora s komisijo, 3 prosilci so odstopili od vloge, 13 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

V letu 2015 je bilo skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7 z dne 10.4.2015) s seznama čakajočih črtanih 11 prosilcev, in sicer zaradi odklonitve dveh primernih oskrbovanih stanovanj oziroma odstopa od vloge za najem oskrbovanega stanovanja.

Na dan 31.12.2015 je bilo na seznamu čakajočih 20 prosilcev za najem oskrbovanega stanovanja (za primerjavo: na dan 31.12.2014 je bilo na seznamu čakajočih 25 prosilcev).

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 družbe Dom pod gorco d.o.o.

#### **2.1.2.8 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem**

JMSS Maribor je v letu 2015 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Sklenjenih je bilo 141 najemnih pogodb, in sicer 95 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 15 najemnih pogodb po smrti najemnika, 25 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega

dolga in 6 najemnih pogodb po 110. a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence.

V primerih, ko se prvič sklene najemna pogodba in ko se v že obstoječo najemno pogodbo vpiše nova pogodbeni stranka, se sklene nova najemna pogodba, v katero se kot dodatno zavarovanje za poplačilo stroškov iz naslova najemnega razmerja vpiše porok. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Slednji s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).

- Sklenjenih je bilo 22 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobreni sta bili 2 vlogi za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 12 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 12 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 53 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Na podlagi prijav je bilo izvedenih 11 preveritev najemnikov glede načina 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).
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 196 zasedenih stanovanj.
- Prejetih in obdelanih je bilo 39 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 19 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja in 6 vlog najemnikov za vračilo lastne udeležbe.
- Obdelanih je bilo 333 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 157 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.

JMSS Maribor je konec leta 2002 z MOM in Stanovanjskim skladom RS sklenil Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Skladno s 6. členom predmetne pogodbe mora JMSS Maribor v primeru, da je stanovanje v lasti Stanovanjskega sklada RS, za katero

ima JMSS Maribor razpolagalno pravico, nezasedeno več kot 30 dni, do ponovne zasedbe plačevati najemnino Stanovanjskemu skladu RS. Zaradi nefunkcionalnosti stanovanj (npr. 2 sobno v izmeri 70 m<sup>2</sup> ali 2,5 sobno v izmeri 90 m<sup>2</sup>) smo v preteklosti upravičencem do najema neprofitnega stanovanja dodelili večja stanovanja, kot so jim po površinskih normativih, določenih s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pripadala. Stanovanjski sklad RS je dodelitev stanovanj tem upravičencem zavračal s pojasnilom, da je stanovanje po površinskih normativih preveliko, in da bo upravičenec s prejemki težko pokrtil najemnino ter stroške tako velikega stanovanja.

Po daljšem usklajevanju so JMSS Maribor, MOM in Stanovanjski sklad RS v mesecu avgustu 2015 sklenili Dodatek št. 3 k zgoraj navedeni pogodbi, s katerim so bolj jasno opredelili pravice in obveznosti Stanovanjskega sklada RS kot lastnika stanovanj in JMSS Maribor kot nosilca razpolagalne pravice do dodeljevanja teh neprofitnih stanovanj. Iz navedenega razloga se je z dodatkom k pogodbi spremenil in dopolnil 6. člen, ki sedaj med drugim določa, da je JMSS Maribor pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, v primeru, da upravičencu odda v najem večje stanovanje od določenega površinskega normativa, zavezan, da se razlika v m<sup>2</sup> najemniku zaračuna kot prosto oblikovana najemnina, in sicer kot neprofitna najemnina, povečana za 15 %. Nadalje določa, da izbrani najemnik sklene najemno pogodbo po pooblastilu Stanovanjskega sklada RS z JMSS Maribor, ki hkrati z izdajo odločbe bodočega najemnika pozove na podpis najemne pogodbe in prevzem stanovanja v prisotnosti vsakokratnega upravnika stanovanja.

JMSS Maribor je sicer z navedenim pridobil večji obseg dela pri izvajanju opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem, hkrati pa je pridobil večjo kontrolo in celovitejšo evidenco najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada RS. JMSS Maribor je na podlagi Dodatka št. 3 k Pogodbi o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj sporazumno prihranil znesek v višini 26.617 €, katerega je Stanovanjski sklad RS predhodno terjal od JMSS Maribor na račun nezasedenih stanovanj.

### **2.1.2.9 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost**

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo v letu 2015 vloženi 188 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2014 do vključno avgusta 2015, v vrednosti 102.437 €, in 17 izvršilnih predlogov za izterjavo terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti, ki so zapadle v obdobju od septembra 2014 do vključno septembra 2015, v vrednosti 7.563 €, skupaj v višini 110.000

€. Realizacija prihodkov iz vloženih izvršilnih predlogov se bo pokazala v letu 2016, saj so bili le-ti vloženi decembra 2015.

Na dan 31.12.2015 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 1.093.996 €, od tega 102.437 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice najemnin, vloženih v decembru 2015. Na dan 31.12.2015 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 455.996 €, od tega 7.563 € terjatev iz naslova novih izvršilnih predlogov za glavnice subsidiarne odgovornosti, vloženih v decembru 2015.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996

Opomba: Število vloženih izvršb iz naslova najemnin v letu 2008 je bilo 460 (vložene izvršbe skupaj za leti 2006 in 2007), v letu 2009 je bilo vloženih 276 izvršb in v letu 2010 je bilo vloženih 375 izvršb.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996

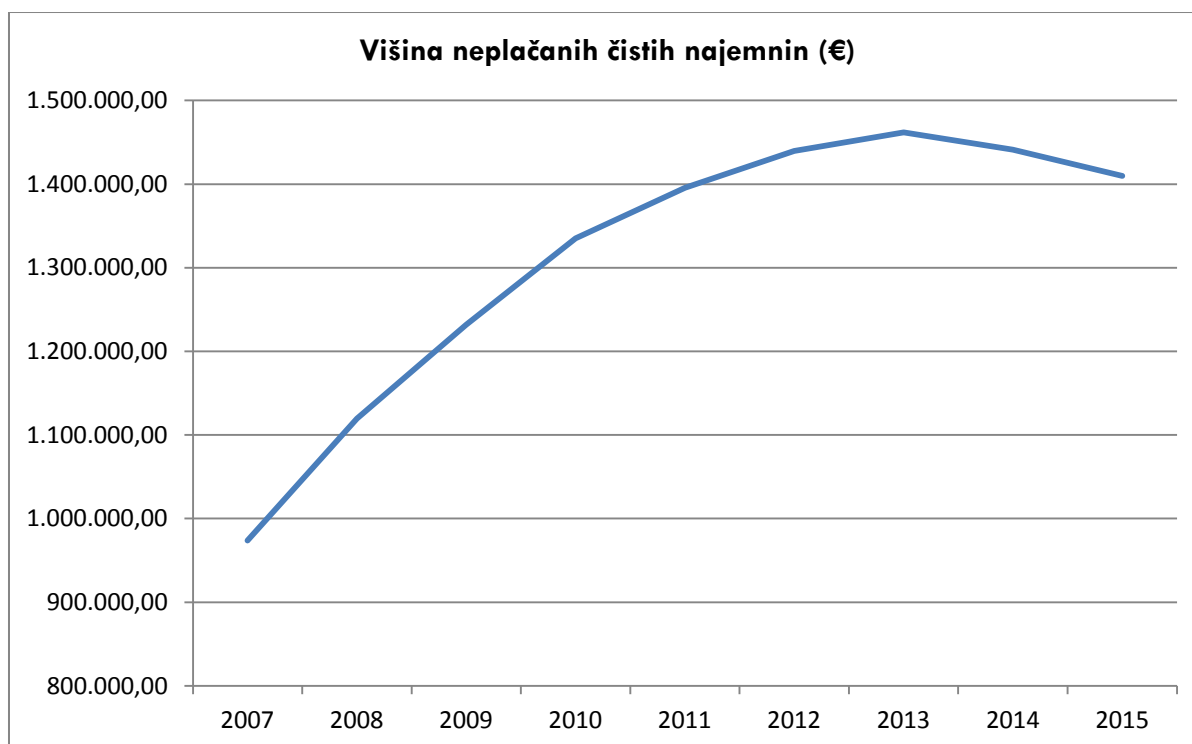
Opomba: V skupni vrednosti izvršb so zajete tudi prevzete izvršbe po sporazumih o izvensodnih poravnava in izvršbe po sklenjenih pogodbah o odstopu terjatev med upravniki oziroma dobavitelji energentov in JMSS Maribor, torej izvršbe, ki so jih zoper dolžnike predhodno vlagali upravniki oziroma dobavitelji energentov. Na dan 31.12.2015 je bilo dodatno 122.969 € terjatev, ki še niso v izvršbi.

V letu 2015 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine v izvršbi znašali 92.744 € in iz izterjave glavnice subsidiarne odgovornosti lastnika 66.618 €, kar je skupaj znašalo 159.362 €

(ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje). Iz navedenega izhaja, da smo v letu 2015 vložili izvršbe v skupni vrednosti 110.000 €, prejeli pa 159.362 €.

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin, brez opominov in zamudnih obresti (v tabeli so zajete vse terjatve, od katerih je v izvršbi že opisanih 1.093.996 €):

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16



Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev v letu 2014 in 2015. Po sklepu Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 16.6.2014 smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti

57.018 € (vse neizterljive terjatve do 31.12.2013). Po sklepu Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 24.3.2015 smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti 49.476 € (vse neizterljive terjatve do 31.12.2014).

### **2.1.2.10 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj**

V letu 2015 je bilo poslanih in vročenih 125 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 48 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zoper najemnike, ki kljub prejetemu opominu niso plačali najemnine in/ali pripadajočih stroškov, ki jih je dolžan poravnati najemnik. 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 odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja v letu 2015 potrjuje, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje in s tem tudi odpovedovanje najemnih pogodb ter posledično deložacije. Kljub navedenemu pa ob prizadevanjih JMSS Maribor, ki vztrajno opozarja najemnike, da jim je lahko zaradi neplačevanja odpovedana najemna pogodba, dolžnike po finančno pomoč napotuje na Center za socialno delo in nevladne organizacije, opazamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg in se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in deložaciji, ki ji sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi ponovno sklepanje najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga.

V letu 2015 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. 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 52 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 147 deložacij, od tega zoper 102 različna najemnika. Izvršenih je bilo 44 deložacij, 103 deložacije so bile odložene bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Prav tako je bilo zaradi celotnega poplačila dolga ponovno sklenjenih 25 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2015 je bilo skupno aktivnih 77 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2015 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je pričela veljati 30.7.2014 (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 so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga. V treh primerih, ko dolžniki kljub aktivnemu pristopu k odplačevanju dolga le-tega niso uspeli poravnati v navedenem obdobju, je JMSS Maribor z njimi sklenil »Sporazum o obročnem odplačilu dolga iz naslova najemnine, sodnih stroškov in zamudnih obresti« v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa ter tako sporazumno preprečil takojšno deložacijo.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2015.

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	0*
2011	74	34	38	0*
2012	172	60	58	0*
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25

\*pred letom 2013 nismo posebej vodili števila ponovno sklenjenih pogodb.

### **2.1.2.11 Sodni postopki iz naslova subsidiarne odgovornosti**

JMSS Maribor se sooča tudi s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V tej zvezi je novela Stanovanjskega zakona (SZ-1A) v letu 2008 uvedla ureditev po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja.

Iz 3. odst. 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Na podlagi predlogov za izvršbo s strani izvajalcev gospodarskih javnih služb – predvsem dobavitelja toplotne energije – smo iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2015 prejeli 44 sklepov o izvršbi zaradi neplačila obveznosti s strani najemnikov. Zaradi podanih ugovorov s strani JMSS Maribor se postopki nadaljujejo glede na vrednost spora pred Okrajnim oziroma Okrožnim sodiščem v Mariboru. Ugovori so se nanašali predvsem na zastaranje terjatev (potek enoletnega zastaralnega roka po 355. členu Obligacijskega zakonika) in na odsotnost temeljne zahtevke v primerih, ko je možen individualni odklop energenta. V ta namen je JMSS Maribor pritegnil sodnega izvedenca Milorada Žunjanina, ki je izdelal izvedeniško mnenje, v katerem je natančno opredelil, na katerih večstanovanjskih stavbah je možen odklop dovoda toplotne energije v stanovanja.

Izoblikovane sodne prakse glede zastaranja terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanj še ni. Do sedaj smo prejeli dve sodbi, v katerih je sodišče odločilo, da je enoletni zastaralni rok do vložitve izvršilnega postopka zoper lastnika že potekel in je posledično tožbeni zahtevek zavrnilo. Na tovrstno prvostopenjsko sodbo se je tožeča stranka pritožila, višje sodišče pa o pritožbi še ni odločilo. Prejeli pa smo tudi sodbo prvostopenjskega sodišča, ki je zavzelo drugačno stališče in v obrazložitvi navedlo, da v kolikor je upnik zoper glavnega dolžnika (najemnika) pravočasno sprožil ustrezni sodni (izvršilni) postopek, je pretrganje zastaranja učinkovalo tudi zoper poroka (lastnika stanovanja) in je zato zahtevek tožeče stranke utemeljen. Na predmetno sodbo se je JMSS Maribor pritožil, vendar tudi v tem primeru sodbe višjega sodišča še nismo prejeli.

O utemeljenosti zahtevka, v primerih, ko je skladno z izvedeniškim mnenjem na stanovanju možen individualni odklop toplotne energije, sodišče na prvi stopnji še ni razsodilo. Glede na



dve različni odločitvi prvostopenjskega sodišča v zvezi z rokom zastaranja pa ugotavljamo, da še vedno ni izoblikovana enotna sodna praksa.

### **2.1.3 Drugi nedavčni prihodki**

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 85.243 €. 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 2015 smo realizirali 858.928 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji 723.846 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 102.300 € ter prihodki po metodi javno – zasebnega partnerstva v višini 32.782 €.

### **2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi in neposredna prodaja**

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti so znašali 723.846 €, od tega po postopku javne dražbe v višini 704.700 € in po neposredni prodaji v višini 19.146 €.

#### **Prodaja stanovanj na javni dražbi**

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 17/2012 in 7/2015) in Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2015, prodaja po metodi javne dražbe. Javna dražba je bila izvedena dne 27.5.2015. Razpis javne dražbe je bil dne 8.5.2015 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer. Zaradi dodatnega opisa posameznih nepremičnin smo objavili še dodatek k objavi javne dražbe, in sicer dne 21.5.2015 na oglasni deski in na spletni strani JMSS Maribor.

Za vse nepremičnine, ki so predmet prodaje po metodi javne dražbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni posamezno nepremičnino in določi njeno ocenjeno tržno vrednost, ki predstavlja podlago za izklicno ceno na javni dražbi. Pred izvedbo javne dražbe prav tako uredimo in pridobimo listine, ki so potrebne za sklenitev prodajnih pogodb, poskrbimo za manjkajoče vpise v zemljiško knjigo, organiziramo in vodimo ogledne nepremičnin ter samostojno izpeljemo izvedbo same javne dražbe.

Na javni dražbi je bilo ponujenih 48 nepremičnin, v skupni vrednosti 1.285.100 €, za katere je bilo s strani 48 dražiteljev vplačanih 61 varščin za 27 nepremičnin.

S prodajo 27 nepremičnin, za katere so bile vplačane varščine, smo po končanih postopkih prodaje iztržili 704.700 €, kar znaša 95.100 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost.

V nadaljevanju prilagamo tabelo, iz katere je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na javni dražbi dne 27.5.2015.

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	Ener. razred	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 106	6	1. nad.	1 + kab.	50,58	1955	659 – TABOR	D	25.000	/	/
2.	BETNAVSKA CESTA 108	108	1. nad.	1	45,01	1955	659 – TABOR	D	25.800	25.800	573,21
3.	CIRIL–METODOVA ULICA 5	3	podstr.	2	45,83	1890	660 – STUDENCI	E	10.400	13.600	296,75
4.	DELAVSKA ULICA 14	5	1. nad.	1	30,90	1934	659 – TABOR	F	10.400	15.900	514,56
5.	DELAVSKA ULICA 14	8	1. nad.	1	33,95	1934	659 – TABOR	F	18.200	18.200	536,08
6.	DRAVSKA ULICA 8	5	podstr.	3	82,79	1899	657 – MARIBOR GRAD	/	44.100	/	/
7.	GORIŠKA ULICA 18	103	pritličje	1	34,34	1971	678 – SPODNJE RADVANJE	E	16.900	23.900	695,98
8.	GORIŠKA ULICA 17A	21	5. nad.	1	35,33	1970	678 – SPODNJE RADVANJE	D	19.300	/	/
9.	GORIŠKA ULICA 19A	16	5. nad.	1	33,45	1965	678 – SPODNJE RADVANJE	D	18.300	/	/
10.	GORKEGA ULICA 26	1	pritličje	2	64,88	1866	659 – TABOR	G	14.500	14.700	226,57
11.	GOSPOSVETSKA CESTA 33	11	podstr.	2	40,30	1954	658 – KOROŠKA VRATA	F	26.100	26.100	647,64

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	Ener. razred	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
12.	GOSPOSVETSKA CESTA 56	7	3. nad.	2	54,27	1960	658 – KOROŠKA VRATA	C	34.600	34.800	641,24
13.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	204	1. nad.	gars.	23,69	1960	658 – KOROŠKA VRATA	C	17.000	/	/
14.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	205	1. nad.	gars.	33,05	1960	658 – KOROŠKA VRATA	C	23.800	/	/
15.	GOSPOSVETSKA CESTA 67	4	pritličje	2	59,37	1964	658 – KOROŠKA VRATA	F	34.100	40.400	680,48
16.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	2	pritličje	2	70,08	1929	655 – MELJE	D	19.600	/	/
17.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	11	2. nad.	2	65,65	1929	655 – MELJE	C	25.900	/	/
18.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	12	2. nad.	2	72,91	1929	655 – MELJE	C	35.100	/	/
19.	JEZDARSKA ULICA 1	5	1. nad.	1	38,07	1910	659 – TABOR	D	14.700	/	/
20.	JEZDARSKA ULICA 1	6	1. nad.	2	65,84	1910	659 – TABOR	D	30.200	/	/
21.	KERSNIKOVA ULICA 1	1	pritličje	2	100,69	1892	657 – MARIBOR GRAD	F	54.200	/	/
22.	KREKOVA ULICA 12A	1	pritličje	2 + kab.	64,75	1887	657 – MARIBOR GRAD	F	20.100	23.900	369,11
23.	KREKOVA ULICA 12A	3	1. nad.	2	73,52	1887	657 – MARIBOR GRAD	F	39.900	/	/
24.	LIMBUŠKA CESTA 12	4	pritličje	1	27,60	1896	660 – STUDENCI	F	5.500	5.500	199,28
25.	LIMBUŠKA CESTA 12	10	1. nad.	2 + kab.	48,94	1896	660 – STUDENCI	D	16.800	16.800	343,28
26.	MAJERIČEVA ULICA 6	209	2. nad.	3	59,40	1963	681 – POBREŽJE	C	32.600	38.700	651,52
27.	MASARYKOVA ULICA 26	2	pritličje	2	66,47	1906	659 – TABOR	G	28.300	37.200	559,65
28.	MELJSKA CESTA 57	7	1. nad.	1	46,24	1909	655 – MELJE	E	23.700	/	/
29.	OBREŽNA ULICA 23	1	pritličje	2	91,27	1930	660 – STUDENCI	F	30.200	30.200	330,87
30.	OROŽNOVA ULICA 5	5	1. nad.	1	24,70	1865	657 – MARIBOR GRAD	/	7.800	13.000	526,32
31.	PREGLEJEVA ULICA 16	7	pritličje	1	29,99	1938	659 – TABOR	E	7.000	7.200	240,08

POROČILO O DELU ZA LETO 2015

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenniku (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	Ener. razred	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
32.	PREGLJEVA ULICA 16	10	1. nad.	gars.	32,99	1938	659 – TABOR	C	15.700	/	/
33.	PREGLJEVA ULICA 16	11	1. nad.	gars.	23,30	1938	659 – TABOR	B1	9.800	10.000	429,18
34.	RUŠKA CESTA 71	2	1. nad.	3	93,59	1880	660 – STUDENCI	D	26.600	26.600	284,22
35.	RUŠKA CESTA 71	6	1. nad.	1	40,93	1880	660 – STUDENCI	F	14.000	/	/
36.	RUŠKA CESTA 87	8 (7)	1. nad.	1	26,90	1870	660 – STUDENCI	G	9.800	9.800	364,31
37.	SLOMŠKOV TRG 11	3	pritličje	3	130,95	1800	657 – MARIBOR GRAD	/	72.000	72.000	549,83
38.	SMETANOVA ULICA 44	7	2. nad.	1	44,66	1911	658 – KOROŠKA VRATA	G	20.400	/	/
39.	ULICA HEROJA STANETA 12	6	2. nad.	4+	133,26	1900	657 – MARIBOR GRAD	/	103.900	150.000	1.125,62
40.	ULICA MOŠE PIJADA 26	9	1. nad.	2	80,38	1860	659 – TABOR	F	35.500	/	/
41.	VALVASORJEVA ULICA 26	1	klet	1	34,09	1907	659 – TABOR	F	7.400	7.400	217,07
42.	VALVASORJEVA ULICA 26	8	3. nad.	1	50,43	1907	659 – TABOR	D	18.700	18.700	370,81
43.	VALVASORJEVA ULICA 74	5	1. nad.	1	33,74	1900	660 – STUDENCI	C	9.000	9.200	272,67
44.	VALVASORJEVA ULICA 74	8	podstr.	1	32,34	1900	660 – STUDENCI	G	5.300	5.300	163,88
45.	VALVASORJEVA ULICA 80	8	1. nad.	1 + kab.	36,03	1925	660 – STUDENCI	E	7.800	9.800	272,00
46.	VALVASORJEVA ULICA 80	9	1. nad.	1	26,02	1925	660 – STUDENCI	D	5.600	/	/
47.	VETRINJSKA ULICA 17	5	podstr.	3 + kab.	90,72	1901	657 – MARIBOR GRAD	/	61.400	/	/
48.	ŠENTILJSKA CESTA 19*	Večstanovanjska stavba, s šestimi stanovanji, kletjo in podstrešjem, etaža K+P+1+M, na parc. št. 402/24, ID znak 638-402/24-0, uporabna površina stavbe 233,20 m <sup>2</sup> , neto tlorisna površina stavbe 379,90 m <sup>2</sup>				1905	638 – KRČEVINA	G	132.100	/	/
<b>SKUPAJ</b>									<b>1.285.100</b>	<b>704.700</b>	

\*Opomba: Gre za stavbo skupaj z zemljiščem.

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

### **Prodaja garaž na javni dražbi**

V letu 2015 smo načrtovali prodajo dveh garaž na naslovu Ruška cesta 71, Maribor. Garaži nista bili uvrščeni na javno dražbo zaradi prejete pobude Centra za socialno delo Maribor, da se objekt nameni za potrebe delovanja Zavetišča za brezdomce Maribor, ki deluje pod okriljem MOM. Tako JMSS Maribor v letu 2015 ni imel prihodkov od prodaje garaž.

### **Prodaja stavb skupaj z zemljiščem na javni dražbi**

V letu 2015 smo načrtovali prodajo 6 stavb skupaj z zemljiščem. Na javno dražbo v mesecu maju 2015 smo uvrstili zgolj eno stavbo skupaj z zemljiščem, in sicer na naslovu Šentiljska cesta 19, Maribor, vendar zanjo ni bila vplačana varščina. Preostalih 5 stavb skupaj z zemljiščem nismo uvrstili na dražbo, saj bodisi prenos lastništva po končanem denacionalizacijskem postopku ni bil izveden bodisi je v teku urejanje zemljiškoknjižnega stanja.

### **Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi**

Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 % ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni

metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) znižano izklicno ceno za največ 15 %,

- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanjem z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

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

V letu 2015 sta bili izvedeni dve seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, in sicer 25. redna seja dne 28.8.2015 in 14. korespondenčna seja v mesecu decembru 2015.

Na 25. redni seji je komisija sprejela sklepe o menjavi stanovanja št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, neto tlorisne površine 64,11 m<sup>2</sup>, stavba št. 340, parc. št. 693, k.o. 658 – Koroška, ID znak 658–340–1, ki se nahaja v mansardi Javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda – vrtca Ivana Glinška Maribor, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 40.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 24.7.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad., z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- stanovanja št. 9, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor, ki spada pod splošni skupni del stavbe, pripisan pri ID znaku št. 10, stavba št. 2486, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 30,84 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- poslovnega prostora št. 14, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor, stavba št. 2429, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 17 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 11.000 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,

- deleža  $\frac{3}{4}$  od celote poslovnega prostora v pritličju objekta Orožnova ulica 7, Maribor, stavba št. 2517, parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–1590/0–0, neto tlorisne površine 48 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- poslovnega prostora št. 0, v pritličju na naslovu Ruška cesta 67, Maribor, stavba št. 228, parc. št. 1390, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1390/0–0, neto tlorisne površine 15 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 3.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad. in
- garaže na naslovu Nasipna ulica 43, Maribor, stavba št. 2267, parc. št. 1518, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1518/0–0, neto tlorisne površine 19 m<sup>2</sup>, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.

Skupna ocenjena vrednost nepremičnin v lasti MOM znaša 49.100 €, ocenjena vrednost nepremičnine v lasti JMSS Maribor pa 40.500 €. Upošteva je navedeno bi JMSS Maribor ob nespremenjenih ocenjenih vrednostih MOM doplačal razliko vrednosti v višini 8.600 €. JMSS Maribor je že v letu 2015 izpolnil vse pogoje za sklenitev menjalne pogodbe (objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe, pripravljen osnutek menjalne pogodbe, poslan na MOM ipd.), do realizacije pa v letu 2015 ni prišlo. Pogodbeni stranki bosta menjalno pogodbo lahko sklenili v letu 2016, v kolikor bo tudi MOM vključila menjavo nepremičnin v svoj proračun.

Nadalje je komisija na svoji 25. redni seji sprejela sklep o prodaji južnega dela stavbne parcele objekta Ruška cesta 67, Maribor, na parc. št. 1390, k.o. Studenci, v pasu 3,5 m in dolžine 17 m, po ocenjeni vrednosti 5.000 €. Do realizacije sprejetega sklepa ni prišlo, ker mora biti predhodno sklenjena menjalna pogodba med MOM in JMSS Maribor, navedena v zgornjem odstavku. MOM je na Ruški cesti 67, Maribor, namreč lastnik poslovnega prostora št. 0, v stavbi 228, k.o. Studenci, in zato prodaja parcele zgolj s strani JMSS Maribor ni možna. Realizacija sklepa se pričakuje v letu 2016.

Na 25. redni seji je komisija sprejela tudi sklep glede prodaje  $\frac{2}{7}$  solastniškega deleža JMSS Maribor na skupnem prostoru – drvarnici v izmeri 30,30 m<sup>2</sup>, v večstanovanjski stavbi Koroška cesta 10, Maribor, po ocenjeni vrednosti 1.331 €, ki je bil realiziran. Na podlagi prodajne pogodbe z dne 21.9.2015 je bila vrednost deleža v višini 1.331 € plačana JMSS Maribor.

Nadalje je komisija na svoji 25. redni seji sprejela še sklepa o prodaji:

- stanovanja št. 1, v samostoječi stavbi z enim stanovanjem, na naslovu Zrkovska cesta 63a, Maribor, št. stavbe 4941, na parc. št. 65/2, k.o. Pobrežje, po ocenjeni vrednosti 11.400 € (do realizacije sklepa zaradi pasivnosti predhodno zainteresirane stranke ni prišlo, realizacijo sklepa pričakujemo v letu 2016);
- 23,5 % solastniškega deleža stavbnega zemljišča z dvoriščno drvarnico, v izmeri 15 m<sup>2</sup>, ki predstavlja splošni skupni del stavbe na naslovu Cesta zmage 11, Maribor, na parc. št. 1218, k.o. Tabor, in katerega ocenjena vrednost znaša 384 €; znesek kupnine vseh etažnih lastnikov na naslovu stavbe Cesta zmage 11, Maribor, se bo pobotal s stroški izvedbe prekritja strehe na stavbi Cesta zmage 11, Maribor (realizacijo sklepa pričakujemo v letu 2016).

Na 14. korespondenčni seji v mesecu decembru 2015 je komisija sprejela sklep o prodaji:

1. 3,99 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja: posamezni del št. 3, v stavbi št. 581, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–581–3, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 3, v izmeri 30,71 m<sup>2</sup> v pritličju večstanovanjske stavbe Aškerčeva ulica 4, Maribor, s pripadajočim kletnim prostorom v izmeri 4,05 m<sup>2</sup>, v vrednosti 1.596 € (skupna vrednost hišniškega stanovanja znaša 40.000 €);
2. 6,25 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja: posamezni del št. 4, v stavbi št. 1519, k.o. 658 – Koroška vrata, ID znak 658–1519–4, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 4, v skupni izmeri 44,40 m<sup>2</sup> v visokem pritličju večstanovanjske stavbe Smetanova ulica 68, s pripadajočim kletnim prostorom, ki pripada večstanovanjskima stavbama Smetanova ulica 68 in 68a, Maribor, v vrednosti 2.031 € (skupna ocenjena vrednost hišniškega stanovanja znaša 32.500 €);
3. kletne shrambe: posameznega dela št. 133, v stavbi št. 877, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–877–133, v izmeri 11,80 m<sup>2</sup> v prvi kleti večstanovanjske stavbe Maistrova ulica 12, Maribor, po ocenjeni vrednosti 3.000 €.

Realizacijo sprejetih sklepov komisije, zaradi datuma korespondenčne seje, ki se je odvijala v mesecu decembru 2015, pričakujemo v letu 2016.

Razen po realiziranem sklepu komisije glede prodanega solastniškega deleža na drvarnici v večstanovanjski stavbi Koroška cesta 10, Maribor, je JMSS Maribor prejel še znesek v višini 17.815 € kot del kupnine za stanovanje, prodano v izvršilnem postopku.

Bivši imetnik stanovanjske pravice je namreč leta 1993 po določilih Stanovanjskega zakona (SZ, Uradni list RS, št. 18/1991, 19/1991 – popr., 13/1993, 21/1994, 23/1996 in 1/2000)



odkupil stanovanje št. 12, na naslovu Smetanova ulica 36, Maribor. V takratnih prodajnih pogodbah je bila, kljub določilu o obročnem plačilu kupnine, določena prepoved odtujitve, ne pa tudi prepoved obremenitve nepremičnine. Tako je kupec še pred odplačilom celotne kupnine stanovanje obremenil s hipoteko. Ker kupec ni poravnal mesečnih obveznosti iz sklenjene prodajne pogodbe, je bila le-ta s strani prodajalca leta 2000 razdrta. Ker pa kupec ni poravnal dolga do hipotekarnega upnika, je bila nepremičnina prodana v izvršilnem postopku. Okrožno sodišče v Mariboru je v izvršilni zadevi ln 137/2006, dne 24.2.2015, po pravnomočnosti sklepa o izročitvi nepremičnine, razdelilo kupnino za prodano stanovanje št. 12, na naslovu Smetanova ulica 36, Maribor, ID znak 658–175–12. JMSS Maribor je tako prejel znesek v višini 17.815 €.

Upošteva je navedeno so skupni prihodki iz neposredne prodaje v letu 2015 znašali 19.146 € (1.331 € iz naslova prodaje solastniškega deleža drvarnice na Koroški cesti 10 v Mariboru in 17.815 € iz naslova nakazane kupnine za v izvršbi prodano stanovanje št. 12, na Smetanovi ulici 36 v Mariboru).

## **2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb**

V letu 2015 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javne ponudbe, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Najemnik je dolžan za stroške cenitve stanovanja, katerega najemnik je, založiti predujem. V kolikor najemnik predujma ne založi, se šteje, da je odstopil od vloge za nakup stanovanja. V navedenem primeru se postopek prodaje zasedenega stanovanja ne izvede. V primeru prodaje stanovanja kupcu, ki ni najemnik stanovanja, se založen predujem za stroške cenitve stanovanja vrne najemniku.

Izmed 12 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2015, je bil plačan predujem za 5 stanovanj. Po seznanitvi z ocenjeno vrednostjo stanovanja so od nakupa odstopili 3 najemniki. Posledično sta bili sklenjeni prodajni pogodbi za 2 stanovanji, in sicer:

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime K.O.	Izključna cena (€)	Prodajna cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	KARDELJEVA CESTA 80, MARIBOR	334	7. nad.	2S + kab.	82,60	1981	678 – SPODNJE RADVANJE	55.700	55.700	674,33
2.	POHORSKA CESTA 21, HOČE	3	1. nad	2S	69,50	1960	696 – SPODNJE HOČE	46.600	46.600	670,50
<b>SKUPAJ</b>								<b>102.300</b>	<b>102.300</b>	

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2015, znaša 102.300 €.

### 2.2.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

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

V letu 2015 smo prejeli tri vloge za predčasen odkup zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva. Na tej podlagi smo prodali še neodplačani solastniški delež na naslednjih nepremičninah:

- stanovanju št. 1, Cankarjeva ulica 26a, Maribor, v vrednosti 5.535 €,
- stanovanju št. 3, Smetanova ulica 90, Maribor, v vrednosti 12.545 €,
- stanovanju št. 14, Ulica Staneta Severja 14, Maribor, v vrednosti 14.702 €.

Prihodki od prodaje zasedenih stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva so v letu 2015 znašali 32.782 €.

### 2.2.4 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona

V letu 2015 so se pravnomočno zaključili trije postopki denacionalizacije poslovno stanovanjskih stavb na način, da so postale lastnice stavb ustanoviteljice JMSS Maribor, in sicer na naslovih:

- Gregorčičeva ulica 14 in Krekova ulica 11, Maribor (v deležu 9/10 od celote),

- Gosposka ulica 32, Maribor in
- Dravska ulica 6, Maribor.

Na navedenih naslovi poteka postopek prodaje stanovanj po določenih SZ najemnikom, bivšim imetnikom stanovanjske pravice, ki izpolnjujejo pogoje za odkup stanovanj.

Staninvest d.o.o., ki je bil izvajalec storitev v zvezi s prodajo stanovanj, je dne 1.12.2015 podal odpoved Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj s trimesečnim odpovednim rokom, ki izteče konec meseca februarja 2016.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah Slovenska ulica 9, Slovenska ulica 11 in Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 7 (prej Ulica Vita Kraigherja 2), vse v Mariboru. Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije (v kolikor nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem) se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določenih SZ, bivšim imetnikom stanovanjske pravice, nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek JMSS Maribor.

## **2.3 Transferni prihodki**

V letu 2015 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 746.143 €.

### **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 620.485 € 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 2015 prejeli 125.658 €.

### **3 Odhodki**

V letu 2015 smo porabili sredstva v skupni višini 4.293.210 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.731.280 € (od katerih je glavnina strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj), za tekoče transfere 301 € in za investicijske odhodke 1.561.629 €.

#### **3.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2015 porabili 2.731.280 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 603.450 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 88.752 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.868.331 € ter plačila domačih obresti v višini 170.747 €.

##### **3.1.1 Izdatki za blago in storitve**

V letu 2015 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.868.331 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard ter zunanja in notranja revizija poslovanja).

###### **3.1.1.1 Upravljanje stanovanj**

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2015 porabili sredstva v skupni višini 1.700.330 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 296.551 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 613.410 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 44.973 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 310 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 669.703 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 11.433 €,

- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 63.950 €.

#### 3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 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 upravnikoma 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 pogodbeno obdobje velja do 30.10.2018.

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) smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 296.551 €.

#### 3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2015 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 613.410 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

Na postavki so zajeta tudi tekoča vzdrževalna dela, kot so popravila odtočnih kanalizacij, sanacije električnih inštalacij, delne zamenjave strojnih inštalacij in sanitarne opreme, izpraznitve in odvozi odpada po deložacijah in podobno, ki smo jih preko postopka javnega naročanja naročili neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.3.1.1 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«.

### 3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2015 smo za zavarovanje stanovanj porabili 44.973 €.

Prejeli smo 12 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. V dveh primerih se odškodninski postopek nadaljuje v pravnem postopku.

### 3.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev v zvezi s prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona, sklenjene leta 1999, za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona. V letu 2012 smo z aneksom k pogodbi znižali ceno, tako da le-ta znaša 3,60 € brez DDV na pogodbo mesečno. V letu 2015 se je iztekla ena pogodba, druga pogodba zapade v plačilo leta 2016. Konec leta 2015 je Staninvest d.o.o. odpovedal predmetno pogodbo, tako da obročno vodenje kupnin preide na JMSS Maribor. V letu 2015 smo za ta namen porabili sredstva v višini 310 €.

### 3.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2015 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 669.703 €.

Vrednost zajema stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7), obratovalne stroške iz naslova poplačila po subsidiarni odgovornosti ter stroške varovanja stanovanj (Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b, V borovju 7 v Mariboru in ostala stanovanja po izkazani potrebi). Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 156.931 €, kar predstavlja porabo v višini 23,4 % celotne postavke za leto 2015 (izterjava subsidiarnih plačil od najemnikov je prikazana v točki 2.1.2.9 »Izterjava najemnine in subsidiarne odgovornosti«, v letu 2015 smo iz tega naslova prejeli 159.362 €).

### 3.1.1.1.6 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 2015 porabili sredstva v višini 11.433 €. Vsa omenjena sredstva 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 2015 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 63.950 €, 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 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

### 3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2015 smo za izdatke za blago in storitve porabili 136.536 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 131.912 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 4.624 €.

#### 3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 131.912 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2015, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

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

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 2015 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja, kar smo tudi dosegli.

V letu 2015 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- aktualno stanovanjsko področje,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- novosti in spremembe na področju plačne politike in ocenjevanja ter napredovanja v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- priprava zaključnega računa,
- posvet za proračunske porabnike s področja Uprave RS za javna plačila,
- aktualne zadeve s področja upravljanja, arhiviranja in hrambe dokumentarnega gradiva,
- obvladovanje težavnih strank,
- notranja presoja sistema kakovosti ISO 9001,
- energetska prenova stavb in novogradnja,
- informacijska varnost,
- izobraževanje vodilnih in vodstvenih zaposlenih s področja certifikata Družini prijazno podjetje.

#### 3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 4.624 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.



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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z 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 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 tri zaposlene napotili na obdobjni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2015 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 v letu 2014 izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

### **3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja**

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje in notranje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 31.465 €.

#### **3.1.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001**

V letu 2015 smo nadaljevali s sistemom vodenja kakovosti ISO 9001:2008 in v začetku leta 2015 uspešno opravili certifikacijsko presojo s strani Bureau Veritas, konec leta 2015 pa še kontrolno zunanjo presojo standarda kakovosti v JMSS Maribor, ki ga imamo že od leta 2008.

Za izvajanje standarda kakovosti ISO 9001:2008 nimamo zunanjšega svetovalca, temveč vse postopke in nadgradnjo sistema vodenja kakovosti opravljamo sami. V letu 2015 je strošek izvedene certifikacijske presoje iz januarja 2015 znašal 1.464 €, kontrolna presoja standarda kakovosti iz decembra 2015 v višini 1.464 € pa je zapadla v plačilo v letu 2016.

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 2015 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.

Certifikat ISO 9001 nam poteče januarja 2017.

#### 3.1.1.3.2 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 ima za posledico tudi pozitivne ekonomske učinke.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se javnim uslužbencem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih situacijah.

Pridobitev osnovnega certifikata je bila delno sofinancirana iz sredstev 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:



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

V letu 2015 so znašali stroški pridobitve in izvedenega nabora ukrepov certifikata Družini prijazno podjetje 2.246 €.

### 3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 170.747 €, od tega za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS in vračilo revaloriziranih lastnih udeležb sredstva v višini 117.586 €, pri ABANKA Banka Celje d.d. sredstva v višini 15.154 € in pri Sberbank banka d.d. sredstva v višini 38.007 €.

### 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 301 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

### **3.3 Investicijski odhodki**

V letu 2015 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 1.561.629 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.100.602 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 455.924 €,
- nakup nepremičnin v višini 5.103 €.

#### **3.3.1 Investicijsko vzdrževanje**

Za skupno investicijsko vzdrževanje smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 1.100.602 €.

Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 627.501 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 410.479 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 12.347 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 8.794 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 41.481 €.

##### **3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb**

V letu 2015 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 627.501 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2015. Razen izpostavljenih, smo večjo prenovo v vrednosti 8.317 € izvedli še v stanovanju št. 504, Borova vas 24, poleg teh pa smo v 81 stanovanjih izvedli delne prenove.

Zaradi revizijskega zahtevka v postopku izbire izvajalca za obnovo sedmih stanovanj v ocenjeni vrednosti 82.000 €, opisanega v točki 6 »Javna naročila«, pa investicijskih vzdrževalnih del v letu 2015 nismo mogli izvesti.

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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, stavbno pohištvo, obnovili sanitarije, vgradili etažno električno peč za ogrevanje in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 17.830 €.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovodno, odtočno in električno napeljavo, zamenjali grelna telesa centralnega ogrevanja, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 9.897 €, pri čemer pa smo okna in senčila zamenjali v sklopu javnega naročila zamenjave stavbnega pohištva na različnih lokacijah (opisano v točki 3.3.2).



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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vodovodno in odtočno napeljavo, električno napeljavo, stavbno pohištvo, grelna telesa centralnega ogrevanja, uredili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 13.557 €.



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

V stanovanju smo zamenjali vse finalne pode in uredili sanitarije, zamenjali električno napeljavo, stavbno pohištvo in grelna telesa centralnega ogrevanja ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 8.584 €.



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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa centralnega ogrevanja in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 17.430 €.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode in električno napeljavo, zamenjali grelna telesa centralnega ogrevanja in stavbno pohištvo ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.308 €.



### Livadna ulica 34

V sklopu izvedbe nove izolacijske fasade objekta smo izvedli še injektiranje obodnih zidov za preprečitev dviga kapilarne vlage, odstranili dotrajan leseni vhodni podest z leseno ograjo in ga nadomestili z novim armirano betonskim s kovinsko ograjo. Uredili smo vhodne poti do objekta, odvodnjavanje meteornih vod in pločnik ob podstavku objekta. Vrednost del je znašala 41.063 €.



### Panonska ulica 49

Na objektu zgrajenem v letu 2003, v katerem je 34 oskrbovanih stanovanj v večinski lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, je JMSS Maribor lastnik v deležu 37,75 %. Zaradi zamakanja fasade z balkonov se je izvedla testna sanacija enega balkona. Vrednost del je znašala 5.517 €.



### Ribiška ulica 2 in 4

Reševanje problematike neustrezne kakovosti pitne vode na objektih Ribiška ulica 2 in 4 v Mariboru sega že v leto 2014. Takrat smo zamenjali vse vodomerne ure, izvedli čiščenje interne vodovodne inštalacije in zamenjali del interne vodovodne inštalacije, ki poteka nadometno v kletnem in garažnem delu objekta. V januarju 2015 smo vgradili dozirno



postajo za preprečevanje nastajanja korozije. Meseca marca 2015 smo Nacionalnemu laboratoriju za zdravje, okolje in hrano ponovno naročili vzorčenje in analizo kakovosti pitne vode. Odvzeti vzorci pitne vode so bili skladni s Pravilnikom o pitni vodi (Uradni list RS, št. 19/2004, 35/2004, 26/2006, 92/2006 in 25/2009). Z vsemi naštetimi aktivnostmi smo dosegli, da se je kvaliteta pitne vode poboljšala in da so odvzeti vzorci pitne vode skladni s Pravilnikom o pitni vodi, tako da ni bilo potrebno zamenjati preostale interne vodovodne inštalacije. O vseh aktivnostih smo obveščali tudi Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Maribor in Murska Sobota. Vrednost del je znašala 6.885 €.

Seznam stanovanj, v katerih so bile izvedene investicijske obnove v vrednosti nad 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
1.	BEOGRAJSKA ULICA 45	1	3.935
2.	BETNAVSKA CESTA 106	9	4.319
3.	BETNAVSKA CESTA 108	102	4.327
4.	BETNAVSKA CESTA 112	114	7.119
5.	BORŠTNIKOVA ULICA 124	305	3.554
6.	CESTA ZMAGE 92	40	3.895
7.	DALMATINSKA ULICA 45	14	4.346
8.	DOGOŠKA CESTA 59	2	3.630
9.	DOGOŠKA CESTA 73	14	4.284
10.	DOGOŠKA CESTA 75	9	4.327
11.	DOGOŠKA CESTA 77	14	3.654
12.	DOGOŠKA CESTA 79	8	4.213
13.	DOGOŠKA CESTA 79B	10	4.266
14.	DOGOŠKA CESTA 79B	13	3.848
15.	DOMNOVA ULICA 20	1	4.377
16.	DRAVSKA ULICA 10	10	3.863
17.	ENDLICHERJEVA ULICA 3	4	4.251
18.	ENGELSOVA ULICA 42	1	1.445
19.	ENGELSOVA ULICA 44	7	4.330
20.	ENGELSOVA ULICA 44	14	4.372
21.	ENGELSOVA ULICA 46	2	4.245
22.	ENGELSOVA ULICA 46	6	4.298
23.	ENGELSOVA ULICA 46	17	3.936



Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
24.	ENGELSOVA ULICA 48	16	4.301
25.	ENGELSOVA ULICA 50	14	4.328
26.	ENGELSOVA ULICA 52	13	4.347
27.	GORIŠKA ULICA 12	3	4.262
28.	GORIŠKA ULICA 15	21	4.310
29.	GOSPOSVETSKA CESTA 71	18	4.278
30.	GOSPOSVETSKA ULICA 3	32	4.265
31.	GREENWIŠKA CESTA 10A	17	4.270
32.	GREENWIŠKA CESTA 10A	96	4.054
33.	GREGORČIČEVA ULICA 32B	102	4.198
34.	KARDELJEVA CESTA 76	24	4.368
35.	KARDELJEVA CESTA 81	131	4.259
36.	KOLODVORSKA ULICA 10	2	4.059
37.	KOROŠKA CESTA 41	3	5.075
38.	KOROŠKA CESTA 41	4	5.752
39.	KOROŠKA CESTA 116	22	4.159
40.	LJUBLJANSKA ULICA 102	71	4.373
41.	MAGDALENSKI TRG 9	109	3.616
42.	MAKEDONSKA ULICA 31	5	4.378
43.	MAKEDONSKA ULICA 31	7	3.949
44.	MAKEDONSKA ULICA 31	18	3.869
45.	MAKEDONSKA ULICA 31	33	4.365
46.	MARIBORSKA CESTA 38	13	4.308
47.	OB GOZDU 12	2	1.601
48.	PAJKOVA ULICA 24	5	3.435
49.	PANONSKA ULICA 5B	30	3.980
50.	PANONSKA ULICA 5B	33	3.929
51.	PANONSKA ULICA 5B	37	3.016
52.	PANONSKA ULICA 5B	38	4.357
53.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	29	3.095
54.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	43	3.477
55.	PRERADOVIČEVA ULICA 17A	45	4.208
56.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	9	3.805

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Vrednost del z DDV (€)
57.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	23	2.754
58.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	24	4.256
59.	PRERADOVIČEVA ULICA 17B	41	3.680
60.	PTUJSKA CESTA 55	1	4.369
61.	SARAJEVSKA ULICA 6	101	4.266
62.	SMETANOVA ULICA 23	2	5.869
63.	SODNA ULICA 24	4	4.354
64.	SOKOLSKA ULICA 44	21	3.744
65.	STANTETOVA ULICA 14	127	3.260
66.	STANTETOVA ULICA 16	134	3.881
67.	ŠTREKLJEVA ULICA 64	320	4.305
68.	ŠTREKLJEVA ULICA 70	12	4.356
69.	TOMŠIČEVA ULICA 40	22	4.372
70.	TRUBARJEVA ULICA 8	113	4.210
71.	ULICA BRATOV GREIFOV 34	119	4.365
72.	ULICA GOCE DELČEVA 19	213	4.317
73.	ULICA GOCE DELČEVA 21	319	4.278
74.	ULICA STANETA SEVERJA 3	30	4.373
75.	ULICA STANETA SEVERJA 9	23	3.683
76.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23	14	3.987
77.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 29	9	3.651
78.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	32	3.925
79.	VRAZOVA ULICA 58	305	4.379
80.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22	22	3.062
81.	ŽELEZNIKOVA ULICA 22	23	3.745

### Energetske izkaznice

Za stanovanja, ki smo jih oddajali po razpisih in za stanovanja ter objekte, ki smo jih prodajali po sistemu javne dražbe, smo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Izdelanih je bilo 134 energetskih izkaznic za stanovanja in 26 energetskih izkaznic za vhode. Vrednost del je znašala 28.194 €.

### 3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2015 porabili 410.479 €.

V okviru postavke smo med večjimi deli sofinancirali obnove streh in fasad, razen tega pa je bilo na skupnih delih in napravah objektov potrebno opraviti veliko manjših del, kot so obnove kotlovnice in podpostaj, zamenjave stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih in podobno, katerih delež je za JMSS Maribor predstavljal manjše zneske (od nekaj deset do nekaj sto evrov).

V spodnjem seznamu navajamo obnovitvena dela iz rezervnega sklada na fasadah in strehah, pri katerih je udeležba JMSS Maribor presegala 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 79, 81, 83	OBNOVA FASADE	5.098
2.	BEVKOVA ULICA 1	OBNOVA FASADE	32.556
3.	BOROVA VAS 24	OBNOVA FASADE	5.401
4.	BOROVA VAS 25	OBNOVA FASADE	15.413
5.	ENDLICHAJEVA ULICA 9	OBNOVA FASADE	3.578
6.	FERKOVA ULICA 6, 8, 10, 16	OBNOVA FASADE	7.409
7.	GOSPOSVETSKA CESTA 34	OBNOVA FASADE	3.825
8.	GOSPOSVETSKA CESTA 56, 58, 60	OBNOVA FASADE	17.170
9.	GUNDULIČEVA ULICA	OBNOVA FASADE	2.120
10.	KAMNIŠKA ULICA 33	OBNOVA FASADE	7.193
11.	KAMNIŠKA ULICA 35	OBNOVA FASADE	2.562
12.	LJUBLJANSKA ULICA 102	OBNOVA FASADE	7.658
13.	LJUBLJANSKA ULICA 104	OBNOVA FASADE	3.366
14.	MALEČNIK 14	OBNOVA FASADE	7.024
15.	TRG BORISA KIDRIČA 6	OBNOVA FASADE	3.187
16.	ULICA GOCETA DELČEVA 19	OBNOVA FASADE	7.437
17.	ULICA GOCETA DELČEVA 21	OBNOVA FASADE	4.538
18.	ULICA HEROJA ŠLANDRA 15, 19	OBNOVA FASADE	9.771
19.	ULICA VELIKA VLAHOVIČA 29	OBNOVA FASADE	10.281
20.	VOŠNJAKOVA ULICA 25	OBNOVA FASADE	1.123
21.	WILSONOVA ULICA 23	OBNOVA STREHE	5.854

### 3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2015 porabili 12.347 €.

V letu 2015 smo vzpostavili sistem varnostnega kopiranja podatkov na oddaljeno lokacijo, kar predstavlja dodatno stopnjo zaščite v primeru izgube podatkov na lokaciji poslovanja JMSS Maribor. Potrebno je bilo nabaviti dodaten podatkovni strežnik in usmerjevalnik ter povečati podatkovno širino med obema enotama. Prav tako je bilo potrebno vzpostaviti določeno stopnjo varnosti, tako fizično z alarmnim sistemom in sistemom obveščanja, kot tudi programsko varovanje samih podatkov za preprečitev vdorov v sistem.

Na lokaciji V borovju 7 smo zaradi varnosti ter izgub ključev ter s tem povezanimi stroški za menjavo ključev vsem v objektu vzpostavili kartični sistem vstopa v objekt. Celoten sistem upravljamo na daljavo, kar nam precej olajša pripravo kartic novim najemnikom ter spremljanje delovanja sistema.

V letu 2015 smo pričeli s projektom elektronskega arhiviranja dokumentov. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) za potrebe verifikacije digitaliziranih dokumentov nalaga digitalizacijo dokumentacije s strani verificiranega ponudnika teh storitev. Za potrebe digitalizacije smo po sektorjih pregledali vso dokumentacijo, ki jo imamo v arhivu na lokaciji Glavni trg 17b. Po izvedenem postopku javnega naročanja, kjer smo izbrali Pošto Slovenije d.d. kot najugodnejšega ponudnika s pogodbeno vrednostjo 19.896 € brez DDV, smo v septembru pristopili k digitalizaciji arhiva. Digitalizaciji ter prenos dokumentov v e-arhiv ni pomemben samo za obstoječe dokumente, temveč tudi za nadaljnjo urejeno ter hitro dosegljivo arhivirano dokumentacijo, ki se bo pojavljala skozi prihodnja leta. Vsi odhodki s tega naslova bodo realizirani v letu 2016.

Od 1.1.2015 smo proračunski uporabniki v skladu z Zakonom o opravljanju plačilnih storitev za proračunske uporabnike (Uradni list RS, št. 59/2010 in 111/2013) dolžni prejemati le elektronske račune ter jih v elektronski obliki tudi izdajati, če je prejemnik proračunski uporabnik. V letu 2015 smo obstoječi informacijski sistem za e-račune nadgradili s sistemom e-odredb, ki omogoča večnivojsko potrjevanje odredb ter elektronsko interakcijo med potrjevalci odredb ter potrjevalci računov glede pojasnil za posamezne račune. Sistem omogoča povsem brezpapirno poslovanje od prejema do plačila e-računa.

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 ter vodenje evidence zemljišč v lasti JMSS Maribor.

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 2015 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor izvajala nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 8.794 €. 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 3.1.1.1.7 »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 na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 41.481 €. 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.

#### **3.3.2 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj**

V letu 2015 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 455.924 €.

### **Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah**

V letu 2015 smo izvedli zamenjavo stavbnega pohištva v 61 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Vrednost del vgradnje stavbnega pohištva je znašala 85.162 €.

### **Menjava plinskih peči na različnih lokacijah**

V letu 2015 smo izvedli zamenjavo starih atmosferskih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi. Da je zamenjava stare plinske peči izvedljiva, je potrebno zagotoviti možnost vgradnje dvoplaščnega dimnika, ki zagotavlja dovod zunanjega zraka v peč in odvod dimnih plinov. V večstanovanjskih stavbah je priključenih več plinskih atmosferskih peči na eno vertikalno. V takem primeru je tehnično neizvedljivo zamenjati samo eno peč. Potrebna je zamenjava vseh na isti vertikali. V kolikor je JMSS Maribor lastnik vseh stanovanj, ki so priključena na isto vertikalno, se zamenjava lahko izvede. V nasprotnem primeru pa je potrebno za zamenjavo stare plinske peči »navdušiti« ostale lastnike. Kljub naporom izvajalca, upravnika in JMSS Maribor, velikega odziva deležnikov ni bilo. Veliko napora je bilo vložene v osveščanje, razgovore in prepričevanja o smotrnosti zamenjave starih plinskih peči z novimi. Zaradi nesodelovanja ostalih lastnikov in posledično tehnični neizvedljivosti zamenjave starih plinskih peči z novimi, smo jih izvedli v 19 stanovanjih na različnih lokacijah. Vrednost del je znašala 51.181 €. Pogodbena vrednost del je znašala 57.832 €, v letu 2015 pa je bilo plačano 51.181 €.

### Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29

Objekt Ulica Veljka Vlahovića 23 – 29 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Na objektu smo v preteklosti sanirali streho in lokalne toplotne mostove na lameli II ter zamenjali vhodna vrata vseh 61 stanovanj. V letu 2015 smo izvedli sanacijo toplotnih mostov na lameli I in sicer s toplotno ojačitvijo vzdolžnih armirano betonskih nosilcev in stebrov, s toplotno ojačitvijo fasade in stropov podestov.



Izvedba antikorozijske zaščite kovinske konstrukcije vhodnih podestov na lameli II, ki je bila atmosferskim vplivom bolj izpostavljena, je bila tehnično in tehnološko zelo zahtevna, ob tem pa je bilo treba najemnikom zagotoviti normalen dostop do stanovanja in varno komunikacijo na podestih. Kovinska ograja podestov je bila demontirana, sanirana in ponovno nameščena. Pogodbena vrednost del skupaj z aneksom je znašala 175.241 €, od katerih je v letu 2015 zapadlo v plačilo 155.989 €.

### 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 preteklosti je koncesionar dimnikarskih storitev 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 nevarnost zadušitve z dimnimi plini. 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. Zamenjavo plinskih peči in izvedbo dvoplaščnih dimnikov v stanovanjih smo izvedli v vseh 24 stanovanjih. Vrednost del je znašala 83.117 €.



### **Makedonska ulica 31**

Objekt na Makedonski ulici 31 je bil zgrajen leta 1999 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Razpokane fasadne elemente, ki so na nekaterih mestih prepuščali prehod vlage, smo obdali s toplotno izolacijskim ovojem in tako preprečili tudi toplotne mostove, ki so povzročali vlago in pojav plesni v več stanovanjih. V severnem vogalu smo sanirali vertikalno hidroizolacijo, ki je povzročala vlago v pritličnih stanovanjih, in obenem uredili odvodnjavanje meteornih vod. Vrednost del je znašala 80.475 €.



#### **3.3.3 Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj**

Na tej postavki smo porabili sredstva v višini 5.103 €.

JMSS Maribor je v stečajnem postopku Gradbenega podjetja Radlje d.d. za 3 obstoječa neprofitna stanovanja v soseski Rače kupil 3 nepokrita parkirišča, in sicer: parc. št. 2098/17, parc. št. 2098/222 in parc. št. 2098/223, vse k.o. 716 – Rače, za skupno pogodbeno vrednost 3.988 €. Stanovanja, ki jih je imel JMSS Maribor že v lasti, bi sicer ostala brez parkirnih mest.

Nadalje je JMSS Maribor na naslovu Metelkova ulica 7, Maribor, od druge etažne lastnice odkupil delež do  $\frac{1}{2}$  od celote hodnika v izmeri 2,2 m<sup>2</sup> za ceno 1.115 €, ki v naravi predstavlja sestavni del stanovanja št. 15 v lasti JMSS Maribor. Preostali delež do  $\frac{1}{2}$  od celote hodnika je JMSS Maribor že bil lastnik in je tako z nakupom pridobil lastniško pravico do celote (1/1) hodnika, ki je v naravi sestavni del stanovanja št. 15 v lasti JMSS Maribor.

## **4 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2015 izkazujemo stanje 4.603 €. Gre za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.



Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 4.603 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere 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 »Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin«. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.4 »Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona« tega poročila o delu.

## **5 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2015 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 572.734 €.

### **5.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor se v letu 2015 ni zadolžil.

### **5.2 Odplačilo dolga**

Odplačilo dolga v skupni višini 572.734 € zajema odplačilo posojil v višini 542.973 € in vrnitev lastnih udeležb v višini 29.761 €.

#### **5.2.1 Odplačilo posojil**

V letu 2015 smo odplačali dolg v skupni višini 572.734 €, od tega za posojila skupaj v višini 542.973 €, ki zajemajo odplačila:

- glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS v višini 380.223 €,
- glavnice ABANKA Banki Celje d.d. v višini 69.333 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 3.1.2 »Plačila domačih obresti«.

### 5.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

Iz naslova vračila lastnih udeležb smo v letu 2015 izplačali vrednost 29.761 €.

Pogodbe o vplačilu lastne udeležbe 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 2015 smo vrnili vplačano lastno udeležbo šestim najemnikom neprofitnih stanovanj, od skupno 15 sklenjenih pogodb, ki so lastno udeležbo vplačali pred vselitvijo v Domnovo ulico 18 in 20 v Mariboru (s tem so se obveznosti iz naslova vračila lastne udeležbe za Domnovo ulico 18 in 20 v celoti zaključile).

Za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru so aktivne še štiri pogodbe od skupno 12 sklenjenih pogodb. Vse štiri pogodbe bodo zapadle v plačilo v letu 2016.

## 6 Javna naročila

V letu 2015 smo izvedli javna naročila v skladu z ZJN-2 in v skladu z Navodilom o vodenju postopkov javnega naročanja, številka PR-03-07 z dne 29.1.2014.

V skladu z Navodili o vodenju postopkov javnega naročanja smo izvedli 290 naročil, od tega 54 naročil za blago v vrednosti 30.490 € z DDV, 108 naročil za storitve v vrednosti 177.859 € z DDV ter 128 naročil gradenj v vrednosti 559.495 € z DDV.

V skladu z ZJN-2 smo na Portalu javnih naročil objavili 7 javnih naročil male vrednosti (NMV) in 1 naročilo po odprtem postopku, ki je bilo v skladu z zakonodajo objavljeno tudi v Uradnem listu Evropske unije.

Po postopku »naročilo male vrednosti« (NMV) smo izvedli:

- Začetek izvedbe naročila za zamenjavo stenskih plinskih peč v 20 stanovanjih na različnih lokacijah v Mariboru sega v leto 2014, realizacija naročila pa je bila v letu

2015. Zamenjavo stenskih plinskih peči je izvedel SGP KOGRAD IGEM ZOD d.o.o., pogodbeno vrednost je znašala 57.832 € z DDV.

- Javno naročilo za zamenjavo 24 plinskih peči na Domnovi ulici 18 in 20 v Mariboru je bilo izvedeno v letu 2014, zamenjava peči pa je bila izvedena v letu 2015, saj je bil zoper prvotno izbranega ponudnika INDUSING d.o.o. vložen zahtevek za revizijo. Skladno z odločitvijo Državne revizijske komisije se je v letu 2015 javno naročilo oddalo v izvajanje podjetju ECOP AGENT d.o.o. Pogodbeno vrednost je znašala 83.117 €.
- Izbrani izvajalec javnega naročila za obnovo fasade na Makedonski ulici 31 v Mariboru je bil ZAVOD MATA d.o.o. Pogodbeno vrednost je znašala 73.647 € z DDV, končna vrednost pa 86.573 € z DDV (pogodba je bila sklenjena na enoto mere, dejanske količine so bile večje od projektantskega popisa).
- Izvedba antikorozijske zaščite jeklene konstrukcije hodnikov in sanacija toplotnih mostov fasade na objektu Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27 in 29 v Mariboru je bila dodeljena HIPOX d.o.o., pogodbeno vrednost je skupaj z aneksi znašala 175.241 € z DDV, od katerih je bilo v letu 2015 realiziranih 155.989 € z DDV.
- Zamenjavo stavbnega pohištva s pripadajočimi gradbeno-obrtniški deli je izvedel AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o., pogodbeno vrednost je znašala 64.984 € z DDV, končna vrednost pa 83.176 € z DDV (pogodba je bila sklenjena na enoto mere, naročena je bila zamenjava stavbnega pohištva v dodatnih stanovanjskih enotah).
- Za obnovo stanovanj po sklopih, upošteva je okoljske zahteve, je bil izbran SAGO-GRAD d.o.o. za 1. in 2. sklop ter BSB INŽENIRING d.o.o. za 3. sklop.  
 Pogodbeno vrednost 1. sklopa (obnova 3 stanovanj) je znašala 37.457 € z DDV, v letu 2015 je bilo realizirano 28.576,30 € z DDV.  
 Pogodbeno vrednost 2. sklopa (obnova 2 stanovanj) je znašala 23.455 € z DDV, v letu 2015 je bilo realizirano 21.706,47 € z DDV.  
 Pogodbeno vrednost 3. sklopa (obnova 2 stanovanj) je znašala 26.015 € z DDV, ki je bila v letu 2015 v celoti realizirana.
- V septembru 2015 je bilo izvedeno še eno javno naročilo za izbiro izvajalca za obnovo 7 stanovanj po sklopih, upošteva je okoljske zahteve. Zoper izbranega ponudnika BSB INŽENIRING d.o.o. je bil za 1. sklop (obnova 3 stanovanj v vrednosti 25.864 €) in 2. sklop (obnova 2 stanovanj v vrednosti 21.481 €) vložen revizijski zahtevek, za 3. sklop pa ni prispela nobena ustrezna ponudba, zato naročilo za ta sklop ni bilo oddano nobenemu ponudniku. Upošteva je navedeno se je izvedba obnove stanovanj prestavila v leto 2016.

V letu 2015 smo izvedli eno javno naročilo po odprtem postopku, in sicer je bila predmet javnega naročila izbira upravnika stanovanj in objektov za obdobje treh let. Po uspešno rešenem zahtevku za revizijo sta javno naročilo dobila v izvajanje CESTNI INŽENIRING d.o.o. in ISTA d.o.o., ki sta podala skupno ponudbo v vrednosti 279.360 € z DDV za obdobje treh let.

## **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 2015 prijavil udeležbo v 5 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča. Zaradi zaključenih postopkov etažiranja se je JMSS Maribor lahko vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na posameznih stanovanjskih enotah v 10 stavbah.

V skladu že 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 in se tako uspešno vpisali na 13 nepremičninah. Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice na podlagi stare zakonodaje, smo izdajali zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo ter vlagali predloge za vzpostavitev zemljiškoknjižne listine in vpis lastninske pravice.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2015 kot izločitveni upnik v 5 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 33 nepremičninah.

Za ureditev lastništva na predmetnih nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali Pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

Nadalje smo v letu 2015 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem rešili 7 primerov, na podlagi katerih se je JMSS Maribor lahko uspešno vpisal kot lastnik posameznega dela v zemljiško knjigo.

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.

## 8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Dne 22.2.2015 je zaradi upokojitve prenehalo delovno razmerje javnemu uslužbencu 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 javne uslužbenke s porodniškega dopusta, smo na njeno delovno mesto zaposlili drugo javno uslužbenko.

V skladu z veljavnim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor in veljavnim Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest v JMSS Maribor ima JMSS Maribor sistemiziranih 34 delovnih mest, od katerih je na dan 31.12.2015 zasedenih 28 delovnih mest.

Od skupnega števila 28 zaposlenih 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.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2015:

Sektor/služba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2015
VODSTVO	4	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	2
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	2	1
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	6

Sektor/slужba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2015
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>28</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2015:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2015
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	6	5
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	22	18 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	<b>28</b> (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)

## 9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2015.

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.931
Neobnovljeno tržno	95
Tržno	18
Službeno	35
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	56
Hišniško	1
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.149</b>

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 11 letih (od leta 2005 do vključno leta 2015), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003, kar pomeni okvirno 27 % realni padec najemnin (toliko je bila približno inflacija od leta 2003 do danes). Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkvalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic. Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji in zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj, zadnjih pet let pa tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike ni več.

Vse navedeno rezultira, da JMSS Maribor realno razpolaga s približno polovico manj sredstev kot ob uveljavitvi SZ-1 leta 2003, kar ima za posledico zmanjševanje števila stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523	
2006	2.458	2,58
2007	2.438	3,37
2008	2.426	3,84
2009	2.380	5,67
2010	2.367	6,18
2011	2.288	9,31
2012	2.267	10,15
2013	2.225	11,81
2014	2.182	13,52
2015	2.149	14,82

Opomba: zbrani podatki so na dan 31.12. posameznega leta.

## 10 Seje nadzornega sveta

V začetku leta 2015 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi: Marko ŽULA – predsednik nadzornega sveta, Irma BRAČKO – namestnica predsednika nadzornega sveta, mag. Marija TANACEK – članica nadzornega sveta, Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, Franc BEBER – član nadzornega sveta, mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta. Gospod Marko ŽULA je dne 16.3.2015 podal odstopno izjavo, v kateri je navedel, da odstopa iz mesta predsednika nadzornega sveta.

Ker je članom nadzornega sveta aprila 2015 potekel štiriletni mandat, so občinski sveti in mestni svet občin ustanoviteljic JMSS Maribor imenovali nove člane nadzornega sveta za obdobje od 5.4.2015 do 4.4.2019. Imenovani člani so na konstitutivni seji izvolili predsednika in namestnika predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor. Nadzorni svet sedaj deluje v naslednji sestavi: Darko FRAS – predsednik nadzornega sveta (dne 28.1.2016 je nadomestil mag. Bojana BABIČA, prvotno imenovanega člana in predsednika nadzornega sveta, ki je dne 1.9.2015 podal odstopno izjavo), Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta, Igor KOS – član nadzornega sveta, Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, Natalija



JAKOPEC – članica nadzornega sveta, mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

V letu 2015 je bilo sklicanih in izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, in sicer:

- redna seja dne 8.1.2015,
- redna seja dne 24.3.2015,
- konstitutivna seja dne 9.6.2015,
- redna seja dne 30.6.2015 in
- redna seja dne 3.9.2015.

Nadzorni svet je pregledal Poslovno finančni načrt JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2015, 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 Letno poročilo 2014, se seznanil s poročilom o poteku javne dražbe v tekočem letu in poročilom o poteku razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

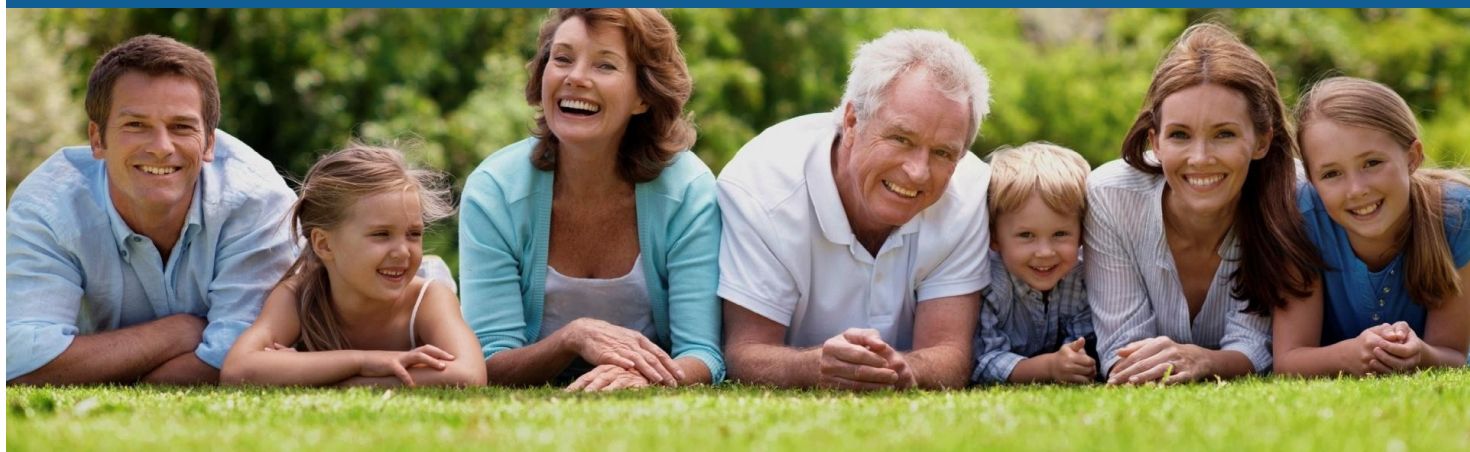
Nadzorni svet JMSS Maribor se je med drugim seznanil tudi s potekom razpisa za prosto delovno mesto direktorja JMSS Maribor in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da za direktorico sklada za mandatno obdobje štirih let imenujejo mag. Tanjo Vindiš Furman.

Nadzorni svet je v letu 2015 soglašal s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor in sprejel Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem, kakor tudi uradno prečiščeno besedilo (UPB-1) Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem.





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2015



**Kazalo**

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2015	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	10
1.3.2	Odplačilo dolga	10
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	11
2	Prerazporeditev sredstev	11
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2015	12
3.1	Celotno premoženje	12
3.2	Namensko premoženje	15
3.3	Premoženje v upravljanju	18



## 1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2015

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2015 je naslednji:

	FN 2015 (vključene prerazporeditve sredstev) (€)	Realizacija FN 2015 (€)	INDEKS
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	5.050.000	4.742.296	94
II. Odhodki	5.050.000	4.293.210	85
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	0	449.086	/
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	4.000	4.603	115
V. Dana posojila	0	0	/
VI. Prejeta minus dana posojila	4.000	4.603	115
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	4.000	453.689	
<b>c) Račun financiranja</b>			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	/
IX. Odplačilo dolga	586.000	572.734	98
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	0	0	/
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	586.000	572.734	98
XI. Povečanje sredstev na računih (III+VI-X./2)	-582.000	-119.045	20
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	2.640.649	2.499.155	95
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	2.058.649	2.380.110	116

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2015 izkazana v višini 4.742.296 €, kar predstavlja 94 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015, ter na odhodkovni strani 4.293.210 € oziroma 85 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015.

Skupaj s prejetimi vračili danih posojil je skupni presežek znašal 453.689 €. Na račun dolga prejetih kreditov v vrednosti 572.734 € se je stanje sredstev na računu zmanjšalo za 119.045 € in je na dan 31.12.2015 znašalo 2.380.110 €.

## 1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

### 1.1.1 Prihodki

V letu 2015 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 4.742.296 € prihodkov, od tega 4.616.638 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 125.658 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2015 (€)
1.1.1.	<b>Prihodki</b>	<b>4.742.296</b>
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.137.225
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	858.928
1.1.1.3.	Transferni prihodki	746.143

#### 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 3.137.225 €, kar predstavlja 97 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015.

V letu 2015 smo realizirali 53.551 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.998.431 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2015 realizirali v višini 85.243 €. 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 2015 jih ni bilo).

V letu 2015 smo realizirali 858.928 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi, po neposredni prodaji skupaj 723.846 €, prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb 102.300 € in prihodki po javno – zasebnem partnerstvu skupaj 32.782 €.

### **1.1.1.3 Transforni prihodki**

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2015 znašala 746.143 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani Mestne občine Maribor, 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 83 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015.

Transforni prihodki s strani Mestne občine Maribor, 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 620.485 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 125.658 €.

## 1.1.2 Odhodki

V letu 2015 je bilo realiziranih skupaj 4.293.210 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.167.552 € in odhodki za premoženje v upravljanju 125.658 €.

		Realizacija FN 2015 (€)
<b>1.1.2.</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>4.293.210</b>
<b>1.1.2.1.</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>2.731.280</b>
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	603.450
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	88.752
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.868.331
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	170.747
<b>1.1.2.2.</b>	<b>Tekoči transferi</b>	<b>301</b>
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	301
<b>1.1.2.3.</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>1.561.629</b>
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	1.561.629

### 1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2015 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.731.280 €, kar predstavlja 92 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2015 načrtovali sredstva v višini 655.000 € in jih realizirali v višini 603.450 €, kar predstavlja 92 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2015 realizirali 88.752 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 1.868.331 €, kar predstavlja 93 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestila za upravljanje stanovanj, ki so bili realizirani v višini 296.551 € (načrtovali smo jih v višini 210.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne

2.12.2015 povečali za 94.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«),

- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 613.410 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 44.973 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 310 €,
- 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 669.703 €, (načrtovali smo jih v višini 700.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 19.11.2015 zmanjšali za 7.600 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Odplačilo posojil – obresti SSRS, vračilo lastne udeležbe«),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 11.433 € (načrtovali smo jih v višini 10.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 2.12.2015 povečali za 4.000 €, 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 63.950 €, (načrtovali smo jih v višini 130.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 2.12.2015 zmanjšali za 4.000 €, 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 v višini 136.536 €, od tega 131.912 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 4.624 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter odhodki iz naslova garancij in ostalih stroškov namenskega premoženja (stroški bančnih garancij za najeta posojila, stroški certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroški vodenja transakcijskega računa, stroški plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroški zunanje in notranje revizije) v višini 31.465 € (načrtovali smo jih v višini 30.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 2.12.2015 povečali za 2.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«).

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2015 porabili sredstva v višini 117.586 € (načrtovali smo jih v višini 110.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev dne 19.11.2011 povečali za 7.600 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Ostali stroški stanovanj«). Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri ABANKA Banki Celje d.d. smo porabili sredstva v višini 15.154 € in za plačila domačih obresti za najeta posojila pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 38.007 €. Skupna vrednost plačil domačih obresti je znaša 170.747 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015.

### **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 301 €, kar predstavlja 30 % načrtovanega.

### **1.1.2.3 Investicijski odhodki**

V letu 2015 smo realizirali investicijske odhodke v višini 1.561.629 €, kar predstavlja 75 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2015. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje« spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 627.501 € (načrtovali smo jih v višini 784.500 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne 2.12.2015 zmanjšali skupaj za 116.000 €, od tega smo jih v vrednosti 94.000 € prerazporedili na postavko »Nadomestilo za upravljanje stanovanj«, 20.000 € na postavko »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« in 2.000 € na postavko »Stroški garancij, komisijskih poslov in ostalih stroškov namenskega premoženja« in dne 28.12.2015 s Sklepom o prerazporeditvi sredstev ponovno zmanjšali za 8.000 €, ki smo jih prerazporedili na postavko »Vzdrževanje iz rezervnega sklada«),
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 410.479 € (načrtovali smo jih v višini 400.000 €, vendar smo jih s Sklepom o prerazporeditvi sredstev z dne

2.12.2015 najprej povečali za 20.000 € in z dne 28.12.2015 še za 8.000 €, ki smo jih prerazporedili iz postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«,

- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 12.347 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 8.794 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 41.481 €.

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 455.924 € (Menjava stavbnega pohištva, Menjava plinskih peči, Ulica Veljka Vlahoviča 23 – 29, Domnova ulica 18, 20 in Makedonska ulica 31).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« smo postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot« realizirali v višini 5.103 €.

## **1.2 Račun finančnih terjatev in naložb**

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2015 izkazujemo stanje 4.603 €, kar predstavlja 115 % načrtovanega za leto 2015.

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj, so bila realizirana v višini 4.603 € in zajemajo zgolj obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Na realizacijo je v veliki meri vplivala odločitev, da se je v letu 2015 pozivalo dolžnike, da v izogib razdrtju prodajnih pogodb poravnajo dolgove.

## **1.3 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2015 izkazuje odplačila dolga v višini 572.734 €, kar predstavlja 98 % načrtovanega za leto 2015.

### **1.3.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor se v letu 2015 ni zadolževal.

### **1.3.2 Odplačilo dolga**

Odplačilo dolga v skupni višini 572.734 € zajema odplačilo posojil v višini 542.973 € in vrnitev lastnih udeležb v višini 29.761 €.

#### **1.3.2.1 Odplačilo posojil**

V letu 2015 smo odplačali dolg v skupni višini 572.734 €, od tega za posojila skupaj v višini 542.973 €, ki zajemajo odplačila:

- glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS v višini 380.223 €,
- glavnice ABANKA Banki Celje d.d. v višini 69.333 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v zadnjem odstavku poglavja 1.1.2.1 »Tekoči odhodki«.

#### **1.3.2.2 Vrnitev lastnih udeležb**

Iz naslova vračila lastnih udeležb smo v letu 2015 izplačali vrednost 29.761 €.

Pogodbe o vplačilu lastne udeležbe 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 2015 smo vrnili vplačano lastno udeležbo šestim najemnikom neprofitnih stanovanj, od skupno 15 sklenjenih pogodb, ki so lastno udeležbo vplačali pred vselitvijo v Domnovo ulico 18

in 20 v Mariboru (s tem so se obveznosti iz naslova vračila lastne udeležbe za Domnovo ulico 18 in 20 v celoti zaključile).

Za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru so aktivne še štiri pogodbe od skupno 12 sklenjenih pogodb. Vse štiri pogodbe bodo zapadle v plačilo v letu 2016.

#### **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 2015 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 449.086 €, prejeta vračila danih posojil v višini 4.603 € in neto odplačilo dolga v višini 572.734 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2015 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 119.045 €.

## **2 Prerazporeditev sredstev**

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2015 pooblaščenca, 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 2015 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 135.600 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 2,69 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2015. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v posameznih poglavjih Realizacije finančnega načrta za leto 2015.

### 3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2015

#### 3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7</b>	<b>4.724.106</b>	<b>5.050.000</b>	<b>4.742.296</b>	<b>100</b>	<b>94</b>
<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>					
<b>71</b>	<b>3.160.678</b>	<b>3.230.000</b>	<b>3.137.225</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
<b>710 1.</b>	<b>3.076.733</b>	<b>3.150.000</b>	<b>3.051.982</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
7102 a.	72.909	50.000	53.551	73	107
7103 b.	3.003.824	3.100.000	2.998.431	100	97
<b>714 2.</b>	<b>83.945</b>	<b>80.000</b>	<b>85.243</b>	<b>102</b>	<b>107</b>
<b>72</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
<b>720 1.</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
a.	611.665	720.000	723.846	118	101
b.	160.530	200.000	102.300	64	51
c.	0	0	32.782	0	0
<b>7221 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>791.233</b>	<b>900.000</b>	<b>746.143</b>	<b>94</b>	<b>83</b>
<b>740 1.</b>	<b>791.233</b>	<b>900.000</b>	<b>746.143</b>	<b>94</b>	<b>83</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>791.233</b>	<b>900.000</b>	<b>746.143</b>	<b>94</b>	<b>83</b>
a.	664.614	650.000	620.485	93	95
b.	126.619	250.000	125.658	99	50
<b>4</b>	<b>3.705.630</b>	<b>5.050.000</b>	<b>4.293.210</b>	<b>116</b>	<b>85</b>
<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)</b>					
<b>40</b>	<b>2.527.893</b>	<b>2.980.500</b>	<b>2.731.280</b>	<b>108</b>	<b>92</b>
<b>400 1.</b>	<b>600.493</b>	<b>655.000</b>	<b>603.450</b>	<b>100</b>	<b>92</b>
<b>401 2.</b>	<b>99.557</b>	<b>114.000</b>	<b>88.752</b>	<b>89</b>	<b>78</b>
<b>402 3.</b>	<b>1.663.369</b>	<b>2.018.900</b>	<b>1.868.331</b>	<b>112</b>	<b>93</b>
<b>A.</b>	<b>1.503.587</b>	<b>1.836.900</b>	<b>1.700.330</b>	<b>113</b>	<b>93</b>
a.	158.957	304.000	296.551	187	98
b.	563.154	650.000	613.410	109	94
c.	45.461	50.000	44.973	99	90
d.	1.177	500	310	26	62
e.	643.567	692.400	669.703	104	97
f.	12.552	14.000	11.433	91	82
g.	78.719	126.000	63.950	81	51



	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>B.</b>	131.976	150.000	136.536	103	91
a.	129.047	145.000	131.912	102	91
b.	2.929	5.000	4.624	158	92
<b>C.</b>	27.806	32.000	31.465	113	98
<b>403 4.</b>	164.474	192.600	170.747	104	89
<b>4/a.</b>	164.474	192.600	170.747	104	89
a.	101.942	117.600	117.586	115	100
b.	18.408	25.000	15.154	82	61
c.	44.124	50.000	38.007	86	76
<b>41</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>413 1.</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>4132 1/a.</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
a.	2.879	1.000	301	10	30
<b>42</b>	<b>1.174.858</b>	<b>2.068.500</b>	<b>1.561.629</b>	<b>133</b>	<b>75</b>
<b>420 1.</b>	<b>1.174.858</b>	<b>2.068.500</b>	<b>1.561.629</b>	<b>133</b>	<b>75</b>
<b>A.</b>	<b>886.758</b>	<b>1.213.500</b>	<b>1.100.602</b>	<b>124</b>	<b>91</b>
a.	492.419	660.500	627.501	127	95
b.	345.401	428.000	410.479	119	96
c.	13.591	15.000	12.347	91	82
d.	6.048	10.000	8.794	145	88
e.	29.299	100.000	41.481	142	41
<b>B.</b>	<b>235.152</b>	<b>765.000</b>	<b>455.924</b>	<b>194</b>	<b>60</b>
<b>B/1.</b>	<b>235.152</b>	<b>765.000</b>	<b>455.924</b>	<b>194</b>	<b>60</b>
a.	178.860	170.000	85.162	48	50
b.	0	170.000	51.181	0	30
c.	56.292	230.000	155.989	277	68
d.	0	85.000	83.117	0	98
e.	0	110.000	80.475	0	73
<b>C.</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>5.103</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
<b>C/1.</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>5.103</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
a.	52.948	37.000	5.103	10	14
b.	0	53.000	0	0	0
c.	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
III.	1.018.476	0	449.086	44	0
PRORAČUNSKI PREŠEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANIKLIJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
IV.	13.298	4.000	4.603	35	115
75	0	0	0	0	0
750 1.	13.298	4.000	4.603	35	115
752 2.					
PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2) Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu					
44 V.	0	0	0	0	0
DANA POSOJILA					
VI.	13.298	4.000	4.603	35	115
PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)					
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
VII.	0	0	0	0	0
50	0	0	0	0	0
ZADOLŽEVANJE					
500					
Najem kreditov					
VIII.	532.680	586.000	572.734	108	98
55	532.680	586.000	572.734	108	98
ODPLAČILO DOLGA					
550	532.680	550.000	542.973	102	99
a.					
Odplačilo posojil					
b.					
Vrnitev lastnih udeležb			29.761	0	83
IX	-532.680	-586.000	-572.734	108	98
NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)					
X	499.094	-582.000	-119.045	-24	20
ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH					
Stanje na računih na koncu preteklega leta	2.000.061	2.640.649	2.499.155	125	95
Stanje na računih na koncu tekočega leta	2.499.155	2.058.649	2.380.110	95	116

## 3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>7</b>	<b>4.597.487</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.616.638</b>	<b>100</b>	<b>96</b>
<b>71</b>	<b>3.160.678</b>	<b>3.230.000</b>	<b>3.137.225</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
<b>710 1.</b>	<b>3.076.733</b>	<b>3.150.000</b>	<b>3.051.982</b>	<b>99</b>	<b>97</b>
7102 a.	72.909	50.000	53.551	73	107
7103 b.	3.003.824	3.100.000	2.998.431	100	97
<b>714 2.</b>	<b>83.945</b>	<b>80.000</b>	<b>85.243</b>	<b>102</b>	<b>107</b>
<b>72</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
<b>720 1.</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>772.195</b>	<b>920.000</b>	<b>858.928</b>	<b>111</b>	<b>93</b>
a.	611.665	720.000	723.846	118	101
b.	160.530	200.000	102.300	64	51
c.			32.782		
<b>7221 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>664.614</b>	<b>650.000</b>	<b>620.485</b>	<b>93</b>	<b>95</b>
<b>740 1.</b>	<b>664.614</b>	<b>650.000</b>	<b>620.485</b>	<b>93</b>	<b>95</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>664.614</b>	<b>650.000</b>	<b>620.485</b>	<b>93</b>	<b>95</b>
a.	664.614	650.000	620.485	93	95
<b>4</b>	<b>3.579.011</b>	<b>4.800.000</b>	<b>4.167.552</b>	<b>116</b>	<b>87</b>
<b>40</b>	<b>2.436.622</b>	<b>2.840.500</b>	<b>2.655.897</b>	<b>109</b>	<b>94</b>
<b>400 1.</b>	<b>600.493</b>	<b>655.000</b>	<b>603.450</b>	<b>100</b>	<b>92</b>
<b>401 2.</b>	<b>99.557</b>	<b>114.000</b>	<b>88.752</b>	<b>89</b>	<b>78</b>
<b>402 3.</b>	<b>1.572.098</b>	<b>1.878.900</b>	<b>1.792.948</b>	<b>114</b>	<b>95</b>
<b>A.</b>	<b>1.412.316</b>	<b>1.696.900</b>	<b>1.624.947</b>	<b>115</b>	<b>96</b>
a.	158.957	304.000	296.551	187	98
b.	563.154	650.000	613.410	109	94
c.	45.461	50.000	44.973	99	90
d.	1.177	500	310	26	62
e.	643.567	692.400	669.703	104	97

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>B.</b>	<b>131.976</b>	<b>150.000</b>	<b>136.536</b>	<b>103</b>	<b>91</b>
a.	129.047	145.000	131.912	102	91
b.	2.929	5.000	4.624	158	92
<b>C.</b>	<b>27.806</b>	<b>32.000</b>	<b>31.465</b>	<b>113</b>	<b>98</b>
<b>403</b>	<b>164.474</b>	<b>192.600</b>	<b>170.747</b>	<b>104</b>	<b>89</b>
<b>4/a.</b>	<b>164.474</b>	<b>192.600</b>	<b>170.747</b>	<b>104</b>	<b>89</b>
a.	101.942	117.600	117.586	115	100
b.	18.408	25.000	15.154	82	61
c.	44.124	50.000	38.007	86	76
	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>41 1.</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>413 1/a.</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
<b>4132 a.</b>	<b>2.879</b>	<b>1.000</b>	<b>301</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
	<b>1.139.510</b>	<b>1.958.500</b>	<b>1.511.354</b>	<b>133</b>	<b>77</b>
<b>420 1.</b>	<b>1.139.510</b>	<b>1.958.500</b>	<b>1.511.354</b>	<b>133</b>	<b>77</b>
<b>A.</b>	<b>851.410</b>	<b>1.103.500</b>	<b>1.050.327</b>	<b>123</b>	<b>95</b>
a.	492.418	660.500	627.501	127	95
b.	345.401	428.000	410.479	119	96
c.	13.591	15.000	12.347	91	82
<b>B.</b>	<b>235.152</b>	<b>765.000</b>	<b>455.924</b>	<b>194</b>	<b>60</b>
<b>B/1</b>	<b>235.152</b>	<b>765.000</b>	<b>455.924</b>	<b>194</b>	<b>60</b>
a.	178.860	170.000	85.162	48	50
b.	0	170.000	51.181	0	30
c.	56.292	230.000	155.989	277	68
d.	0	85.000	83.117	0	98
e.	0	110.000	80.475	0	73
<b>C.</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>5.103</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
<b>C/1</b>	<b>52.948</b>	<b>90.000</b>	<b>5.103</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
a.	52.948	37.000	5.103	10	14
b.	0	53.000	0	0	0
c.	0	0	0	0	0

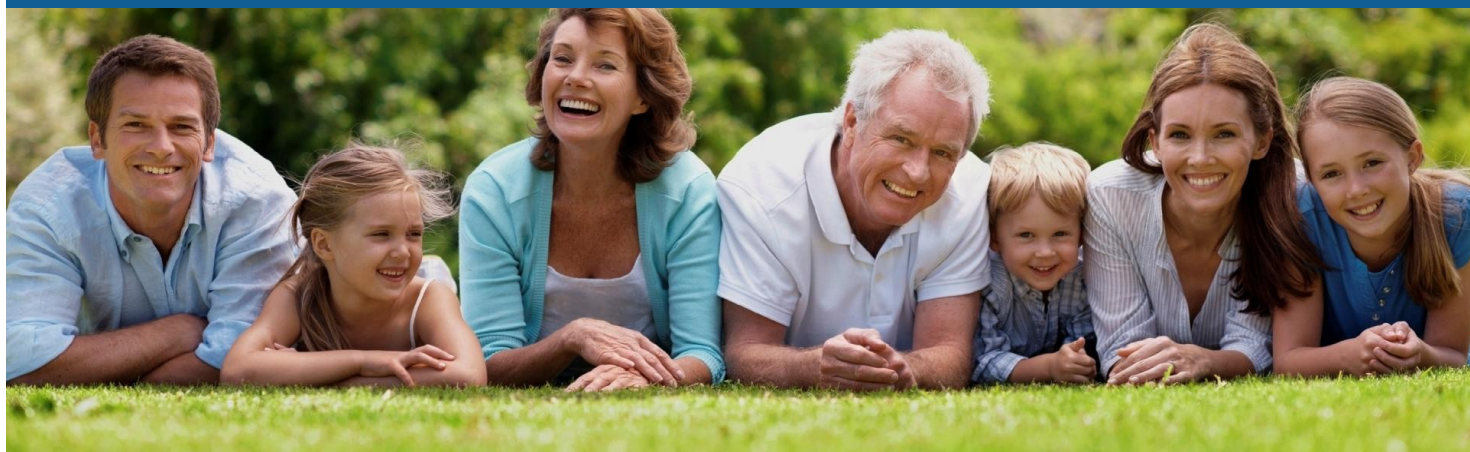
	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>III. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	1.018.476	0	449.086	44	0
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	13.298	4.000	4.603	35	115
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	13.298	4.000	4.603	35	115
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	0				
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	13.298	4.000	4.603	35	115
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	0	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	0	0	0	0
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	532.680	586.000	572.734	108	98
550 <b>Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)</b>	532.680	586.000	572.734	108	98
a. Odplačilo posojil	532.680	550.000	542.973	102	99
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	36.000	29.761	0	83
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-532.680</b>	<b>-586.000</b>	<b>-572.734</b>	<b>108</b>	<b>98</b>
<b>IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>					
<b>X ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	499.094	-582.000	-119.045	-24	20

### 3.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2014	FN ZA LETO 2015 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
7	126.619	250.000	125.658	99	50
	<b>SKUPAJ PRIHODKI (74)</b>				
74	126.619	250.000	125.658	99	50
740	126.619	250.000	125.658	99	50
7401	126.619	250.000	125.658	99	50
a.	126.619	250.000	125.658	99	50
	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>				
4	126.619	250.000	125.658	99	50
40	91.271	140.000	75.383	83	54
402	12.552	14.000	11.433	91	82
1.	78.719	126.000	63.950	81	51
2.					
42	35.348	110.000	50.275	142	46
420	6.049	10.000	8.794	145	88
1.	29.299	100.000	41.481	142	41
2.					



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO

2015





**RAČUNOVODSKO POROČILO**

za leto 2015

**JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

Maribor, februar 2016



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>RAČUNOVODSKO POROČILO</b>	<b>7</b>
2.1	UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA	7
2.2	PRAVNE PODLAGE	7
2.3	RAČUNOVODSKE USMERITVE	8
2.4	RAČUNOVODSKI IZKAZI	12
2.5	POJASNILA K BILANCI STANJA	13
2.5.1	Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	13
2.5.2	Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev	14
2.5.3	Lastni viri in dolgoročne obveznosti	16
2.5.4	Izvenbilančna evidenca	20
2.6	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	20
2.6.1	Nedavčni prihodki	20
2.6.2	Kapitalski prihodki	21
2.6.3	Transforni prihodki	21
2.6.4	Tekoči odhodki	21
2.6.4.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	22
2.6.4.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	22
2.6.4.3	Izdatki za blago in storitve	22
2.6.4.4	Plačilo domačih obresti	24
2.6.5	Tekoči transferi	24
2.6.6	Investicijski odhodki	25
2.6.7	Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov	25
2.7	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	26
2.8	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	26
2.9	LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU	27
2.10	UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM	27

2.11	PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE	29
3	POROČANJE PO ZJS-1	33
4	VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR	33
5	ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI	33
6	DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA	33

## 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 31/12-2015 138.286.560 EUR.

**Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2015** je bil obravnavan na 17. redni seji, dne 8.1.2015.

### **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**

V začetku leta 2015 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval v naslednji sestavi: Marko ŽULA – predsednik nadzornega sveta, Irma BRAČKO – namestnica predsednika nadzornega sveta, mag. Marija TANACEK – članica nadzornega sveta, Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, Franc BEBER – član nadzornega sveta, mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta. Gospod ŽULA je dne 16.3.2015 podal odstopno izjavo, v kateri je navedel, da odstopa iz mesta predsednika nadzornega sveta.

Ker je članom nadzornega sveta aprila 2015 potekel štiriletni mandat, so občinski sveti in mestni svet občin ustanoviteljic JMSS Maribor imenovali nove člane nadzornega sveta za obdobje od 5.4.2015 do 4.4.2019. Imenovani člani so na konstitutivni seji izvolili predsednika in namestnika predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor. Ta nadzorni svet sedaj deluje v naslednji sestavi: Darko FRAS – predsednik nadzornega sveta (dne 28.1.2016 je nadomestil mag. Bojana BABIČA, prvotno imenovanega člana in predsednika nadzornega sveta, ki je dne 1.9.2015 podal odstopno izjavo), Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta, Igor KOS – član nadzornega sveta, Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta, mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se je v letu 2015 sestal petkrat. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Poslovno finančni načrt 2015 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem;
- Letno poročilo 2014;
- Pravilnik o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (UPB-1);
- Delovna uspešnost direktorice in namestnika direktorice v letu 2014;
- Konstituiranje Nadzornega sveta JMSS Maribor in izvolitev predsednika ter namestnika predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor;
- Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem;
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem in uradno prečiščeno besedilo (UPB-1 Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem);
- Poročilo o javni dražbi z dne 27.5.2015;

- Imenovanje članov komisije za razpis direktorja JMSS Maribor;
- Imenovanje nadomestnega člana Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor;
- Seznamitev s Polletnim poročilom 1.1.2015 – 30.6.2015;
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za leto 2015;
- Poročilo komisije za razpis direktorja JMSS Maribor o pregledu vlog in opravljenih razgovorih s kandidati;
- 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 brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma 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, 101/13, 38/14, 14/15, 55/15 in 96/15);
- 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, 108/13, 94/14 in 100/15);
- 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 in 100/15);
- 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 drobni 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 vštevajo 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 skladno 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**

<b>NAZIV</b>	<b>AMORTIZACIJSKA STOPNJA</b>
POHIŠTVO	12,00
AVTO	12,50
OPREMA ZA OGREVANJE, VENT.	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN.	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	50,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	25,00
DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ.	14,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00
SPECIALNO IN UNIV. ORODJE	15,00
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 468.799 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2016.

## **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 2.931.836 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

## **Sklad namenskega premoženja**

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 100.255.696 EUR.

## **2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI**

**PRILOGA 1: Bilanca stanja**

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

**PRILOGA 3: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**

**PRILOGA 4: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015**

**PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov**

**PRILOGA 6: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**

**PRILOGA 7: Izkaz računa financiranja**

**PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ**

**PRILOGA 9: Poročilo o popisu**

## 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 107.607.189 EUR po stanju na dan 31.12.2015. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 107.521.409 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 11.034 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 26.228 EUR.
- **nepremičnine** so v višini 106.643.870 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 98.163.394 EUR, so locirani JMSS in v višini 3.666.165 EUR last občin ustanoviteljic.
- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 38.945 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 113.766 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 31/12-2015 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 2015

Skupina kontov	Dana posojilo	Stanje na 1.1.2015	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2015
070	Komisijski kredit NKBM	1.738			1.738
070	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja			1.738	
<b>070</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2015</b>				<b>0</b>

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 729.592 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 209 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) v višini 729.383 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 84.042 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 645.550 EUR. Kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja 84.042 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 209 EUR in terjatve po JZP v višini 83.833 EUR.

### Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2015	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2015
085	Dolg. terjatve za kupnine	1.143		934	209
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	871.412		142.029	729.383
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-84.042
<b>085</b>	<b>STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2015</b>				<b>645.550</b>

#### 2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.786.176 EUR po stanju na dan 31.12.2015. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 99.199 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 5.871.955 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 2.379.886 EUR, ki se v višini 1.358.175 EUR nanaša na depozit na odpoklic pri Delavski hranilnici d.d., vezan depozit pri Sberbank d.d. v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Deželni banki Slovenije v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Novi kreditni banki Maribor v višini 400.000 EUR ter vezan depozit pri Delavski hranilnici d.d. v višini 200.000 EUR. Znesek 21.711 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 224 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 56.342 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
  - terjatve do Finančne uprave Republike Slovenije za vračilo davka od dohodkov pravnih oseb v višini 13.419 EUR;

- terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 32.056 EUR;
- terjatve do Mestne občine Maribor v višini 2.250 EUR ZA KUPNINE PO Stanovanjskem zakonu;
- terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 144 EUR;
- terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 293 EUR;
- terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 466 EUR;
- terjatve do Občine Rače - Fram za subvencije v višini 84 EUR;
- terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 4.609 EUR;
- terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 1.745 EUR;
- terjatve do SNG Maribor v višini 1.276 EUR.
- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil;
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 1.070 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.879.854 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 84.042 EUR in tako so izkazana v višini 2.963.896 EUR ter se nanašajo na:
  - terjatve do najemnikov za najemnine in obratovalne stroške v višini 807.949 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj v višini 2.820 EUR;
  - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 650.621 EUR;
  - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 38.848 EUR;
  - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 1.372.742 EUR;
  - druge terjatve v višini 6.874 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2016 znaša 84.042 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 468.799 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2016, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

### **Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve**

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2015 znašajo 3.406.065 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 3.961.333 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 568.686 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za prejete predujme in varščine** v višini 8.086 EUR, nanaša pa se na plačilo prejetih predujmov;



- **obveznosti do zaposlenih** v višini 56.394 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2015 in so bile poravnane v januarju 2016;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 387.672 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2016 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31/12-2015)
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 2.621 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 10.416 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 8.617 EUR, obveznosti za plačilo sodnih taks pri Okrajnem sodišču v Ljubljani v višini 1.243 EUR ter obveznost v višini 556 EUR do drugih uporabnikov EKN;
- **obveznosti do financerjev** v višini 568.686 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2016 za najete kredite in na vrnitev vplačanih lastnih udeležb najemnikov;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 9.251 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.931.835 EUR.

#### Preglednica 4: Starostna struktura po dnevih 99,44 % vseh zapadlih neplačanih prihodkov

Starost neplačanih prihodkov v dnevih	0-30	31-60	61-90	NAD 90	SKUPAJ
Znesek neplačanih prihodkov v EUR	210.024	55.337	29.500	2.568.843	2.863.704

Podatke v zvezi z izterjavo najemnin smo posebej opredelili v poglavju 2.1.2.9 Poročila o delu 2015.

#### 2.5.3 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

**Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah** na dan 31.12.2015 znašajo 109.987.299 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 109.418.613 EUR. Razlika znaša 568.686 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 260.669 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 729.592 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 729.383 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 209 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 100.255.696 EUR;
- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 4.766.262 EUR in se nanašajo:

- na prejeta posojila SSRS v višini 3.215.492 EUR;
- na prejeta posojila od bank v višini 1.534.084 EUR, od tega na posojilo prejeto od Abanke d.d. (prej Banke Celje d.d.) v višini 693.334 EUR, in na prejeto posojilo Sberbank d.d. v višini 840.750 EUR;
- na prejeto lastno udeležbo najemnikov stanovanj v višini 16.686 EUR.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2016 skupaj znaša 568.686 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 4.197.576 EUR.

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

<b>KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih</b>		
<b>KONTO 9400</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV		138.286.560
<b>STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)</b>		<b>138.286.560</b>
<b>KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV	15.237.447	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV, VRAČILO LASTNIH UDELEŽB		574.705
REVALORIZACIJA	-17.518	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		12.505
PREJEM VARŠČIN	10.897	
PRIMANJKLJAJ		-119.045
<b>STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>14.762.661</b>	
<b>KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV	19.256.224	
NOVE NABAVE STANOVANJ IN VLAGANJA		1.248.372

AM STANOVANJ	3.689.956	
IZLOČITEV STANOVANJ	1.294.043	
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		12.347
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	28.030	
<b>STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>23.007.534</b>	
<b>KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)</b>		
	<b>debet</b>	<b>kredit</b>
OTVORITEV	164.567	
OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA	254.063	
PORABA REZERVNI SKLAD		157.961
<b>STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad):</b>	<b>260.669</b>	
<b>SKUPAJ SKUPINA 94:</b>		<b>100.255.696</b>

**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	208.475	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 289.184 EUR	31/8-2027
960001	SSRS	NSO4	477.214	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	552.841	r + 3 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.154.802 EUR	31/1-2022
960003	SSRS	XXI-002-1/98	928.442	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	269.622	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	408.248	r + 2,75 %	Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 499.917 EUR	30/6-2025
960008	SSRS	XXX-02/2000-	370.650	r + 1,95 %	Bančna garancija Probanke, ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 488.232 EUR	31/3-2027
960010	Abanka d.d.(prej Banka Celje d.d.)	064581/8	693.334	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	840.750	3 mesečni Euribor + 4,15 % letno	Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.031 EUR	31/12-2024
		PRENOS MED KRATK. OBVEZ.	-552.000			
<b>SKUPAJ:</b>			<b>4.197.576</b>			

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 308.915 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 3.666.165 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 3.612.891 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 2014, 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 Abanki d.d. (prej 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 2015 realiziral 3.137.225 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 53.551 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 2.998.431 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 85.243 EUR.

**Nedavčni prihodki**, ki so bili v letu 2015 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 53.551 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki smo jih imeli razpršene pri: Delavski hranilnici d.d., Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.), Banki Koper d.d., Deželni banki Slovenije d.d., Novi kreditni banki Maribor in Sberbanki d.d. v višini 26.967 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 26.584 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 2.998.431 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 2.736.551 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 91.852 EUR. Znesek 78.212 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 85.243 EUR.** Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Maribor 27.740 EUR, ter ostale prihodke 57.503 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 2015 doseženi v višini 858.928 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 756.628 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 102.300 EUR;

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07 s spremembami), 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 746.143 EUR in sicer:

- 695.869 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 75.384 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 620.485 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 50.274 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

### 2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2015 smo imeli 2.731.280 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 603.450 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 88.752 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.868.331 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 170.747 EUR.

#### **2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim**

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2015 603.450 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 538.211 EUR;
- regres za letni dopust v višini 9.645 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 32.819 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 11.926 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 5.910 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 4.939 EUR.

#### **2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost**

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2015 znašajo 88.752 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 48.039 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 38.100 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 471 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 565 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 1.577 EUR.

#### **2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve**

Izdatki za blago in storitve v letu 2015 znašajo 1.868.331 EUR in vključujejo:

##### **a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 76.624 EUR**

- pisarniški material in storitve znaša 11.240 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 10.930 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 20.798 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 4.410 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.140 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 7.955 EUR;
- računalniške storitve Ipiramida 6.588 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 4.751 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 7.812 EUR.

##### **b) Posebni material in storitve v višini 1.797 EUR**

- drobno orodje in naprave znašajo 1.797 EUR.

##### **c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 374.570 EUR**

- električna energija znaša 13.608 EUR;

- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 15.897 EUR;
- poraba plina znaša 27.954 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 11.934 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 7.286 EUR;
- kabelska televizija 1.750 EUR;
- mobitel znaša 4.255 EUR;
- RTV prispevek znaša 309 EUR;
- poština in kurirske storitve znašajo 17.205 EUR;
- IUS naročnina znaša 3.823 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 270.549 EUR.

**d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.212 EUR**

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 846 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila vozila v višini 351 EUR;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 145 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 870 EUR.

**e) Izdatki za službena potovanja v višini 3.058 EUR**

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 285 EUR;
- dnevnice za službena potovanja v tujini v višini 352 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 1.018 EUR;
- stroški prevoza v državi 1.112 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 291 EUR.

**f) Tekoče vzdrževanje v višini 679.113 EUR**

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 629.297 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 49.816 EUR.

**g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 46.575 EUR**

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 46.575 EUR.

**h) Drugi operativni odhodki v višini 684.382 EUR**

- stroški konferenc, seminarjev v višini 4.849 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.510 EUR;
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 5.539 EUR;
- odvetniške storitve v višini 12.392 EUR;
- notarske storitve v višini 4.506 EUR;
- sodne takse v višini 32.937 EUR;
- članarine v višini 684 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 14.815 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 125.419 EUR;



- upravljanje stanovanj v višini 330.147 EUR;
- vračilo kavcij v višini 12.468 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 18.613 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 3.528 EUR;
- stroški cenitev v višini 12.599 EUR;
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu – Staninvestu v višini 310 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 4.624 EUR;
- stroški bančnih storitev in stroški Mestne blagajne v višini 1.538 EUR;
- stroški prenakazila najemnin MOM v višini 9.251 EUR;
- stroški revizije v višini 5.734 EUR;
- stroški analize pitne vode pri Nacionalnem laboratoriju za zdravje ,okolje in hrano v višini 2.448 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 2.750 EUR;
- stroški izvedenskega mnenja o načinu odklopa centralne kurjave v višini 4.026 EUR;
- stroški izvedbe revizije namenskega premoženja za vpis v sodni register v višini 6.100 EUR;
- stroški kontrolne presoje ISO 9001 in plačilo certifikacijske pristojbine v višini 1.464 EUR;
- stroški ažuriranja načrta integritete v višini 2.436 EUR;
- stroški najema 4 parkirnih mest v višini 2.697 EUR;
- stroški svetovanja iz pravnega področja javnega naročanja v višini 6.043 EUR;
- stroški pridobitve polnega certifikata »Družini prijazno podjetje« v višini 915 EUR;
- ostali stroški povezani z izvajanjem dejavnosti »Družini prijazno podjetje« v višini 1331 EUR;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 45.489 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 7.220 EUR.

#### **2.6.4.4 Plačilo domačih obresti**

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 170.747 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 91.689 EUR, pri Abanki d.d.(prej Banki Celje) in Sberbank d.d. pa v višini 53.161 EUR ter vračilo revaloriziranih zneskov vrnjenih lastnih udeležb v višini 25.897 EUR.

#### **2.6.5 Tekoči transferi**

Tekoči transferi so bili v višini 301 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v SSRS v višini 188 EUR in 10 % prispevka v Slovenski državni holding d.d. v višini 113 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 1.561.629 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 5.103 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 9.701 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 2.646 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.544.179 EUR.

### Preglednica 7: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2015	Leto 2014
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	4.293.210	3.705.630
1. Tekoči odhodki	2.731.280	2.527.893
2. Tekoči transferi	301	2.879
3. Investicijski odhodki	1.561.629	1.174.858
<b>SKUPAJ</b>	<b>4.293.210</b>	<b>3.705.630</b>

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

Presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 01. 01. 2015 do 31. 12. 2015 znaša 449.085 EUR in je v primerjavi z letom 2014 nižji za 56 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 01. 01. 2014 do 31. 12. 2014 je bil 1.018.476 EUR), zaradi povečanih investicijskih odhodkov .

## 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 2015 prejel 4.603 EUR vrnjenih posojil, kar je v primerjavi s preteklim letom za 65,39 % 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 4.603 EUR.

JMSS Maribor v letu 2015 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi vračili posojil in danimi posojili znaša 4.603 EUR.

### Preglednica 8: Prikaz posojil

	Realizacija 2015	Realizacija 2014
Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	4.603	13.298
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	0	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	4.603	13.298

## 2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter banki Sberbank d.d. je bilo v višini 572.734 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 380.223 EUR, vračilo glavnice Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) in banki Sberbank d.d. za najeto posojilo pa je bilo v višini 162.750 EUR ter vračilo lastnih udeležb v višini 29.761 EUR.

### Preglednica 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2015	Realizacija 2014
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	572.734	532.680

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 31/12-2015 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter pri banki Sberbank d.d. pa je na dan 31/12-2015 izkazana v višini 4.749.576 EUR, kar predstavlja 3,43 % 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 31/12-2015 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

### **Preglednica 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2015**

Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Preglednici 4.

<b>KONTO</b>	<b>NAZIV</b>	<b>SKUPAJ</b>
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	-38.030.864
<b>SKUPAJ</b>		<b>100.255.696</b>

**Preglednica 41: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31. 12. 2015**

<b>STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.</b>	<b>DELEŽ</b>	<b>ZNESEK</b>
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
<b>SKUPAJ</b>	<b>100</b>	<b>138.286.560,00</b>

## 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 31/12-2015 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>3.612.891</b>
02	NEPREMIČNINE	5.603.569
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	1.990.678
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	<b>143.937</b>
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	143.937
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>3.756.828</b>
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	<b>143.937</b>
28	NEPLAČANI PRIHODKI	143.937
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	<b>3.612.891</b>
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	3.612.891
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>3.756.828</b>

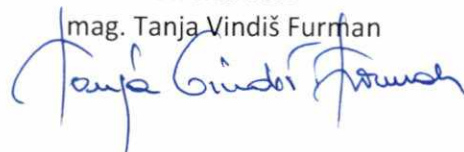
Pripravila:

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

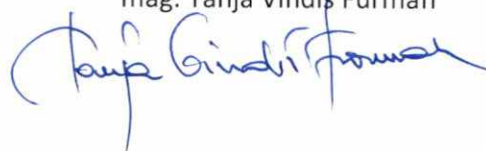
**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN  
31/12-2015 (Občina Hoče - Slivnica)**

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

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 31/12-2015 (Občina Miklavž)**

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

Pripravila:  
Darja Rajšp, spec.



Direktorica:  
mag. Tanja Vindiš Furman



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



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBCINSKI 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 2015**

<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>125.658</b>
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>125.658</b>
<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH</b>	
<b>740 JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>125.658</b>
7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	126.619
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>125.658</b>
<b>40 TEKOČI ODHODKI</b>	<b>75.384</b>
<b>402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>75.384</b>
4022 ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	22.557
4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE	18.258
4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	34.569
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>50.274</b>
<b>420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>50.274</b>
4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	50.274
<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>0</b>

Pripravila:  
Darja Rajšp, spec.

*Darja Rajšp*

Direktorica:  
mag. Tanja Vindiš Furman

*Tanja Vindiš Furman*



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

JMSS Maribor je v letu 2015 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

### **3 Poročanje po ZJS-1**

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

### **4 VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR**

Zoper JMSS Maribor so vložene tožbe 3 fizičnih oseb v skupni vrednosti 46.342 EUR. Število tožb s strani različnih podjetij pa je 47, v skupni vrednosti 108.868 EUR.

### **5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI**

V letu 2015 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 31/12-2015.

**Osnovni podatki**

MD5: a97885d251451d3f68681babde361b51

29.02.2016 11:14

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 31.12.2015 niso pravilni, pokličite pristojno izpostavo AJ PES (AJ PES - 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: 29.02.2016

Kraj: Maribor

**Obdobje poročanja**

od: 01.01.2015

do: 31.12.2015

\* - 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: a97885d251451d3f68681babde361b51

datum in ura: 29.02.2016 11:14

uporabnik: jmss

telefon:

IO: 180213186176163255210185176209189172

MD5: fdf173ff64dff90cb450ce43d765b671

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

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## BILANCA STANJA

na dan 31.12.2015

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KOTOV	NAZIV SKUPINE KOTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b> (001 = 002 - 003 + 004 - 005 + 006 - 007 + 008 + 009 + 010 + 011)	001	107.521.409	111.661.792
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	83.008	80.477
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	71.974	60.631
02	NEPREMIČNINE	004	133.405.367	133.938.347
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	26.761.497	23.297.272
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	251.283	247.455
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	212.338	201.639
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	182.010	182.010
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	645.550	773.045
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b> (012 = 013 + 014 + 015 + 016 + 017 + 018 + 019 + 020 + 021 + 022)	012	5.871.955	6.017.274
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	224	295
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.379.886	2.498.860
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	56.342	46.012
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.738	1.738
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.070	3.843
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.963.896	3.014.381
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	468.799	452.145
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	<b>C) ZALOGE</b> (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
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b> (032 = 001 + 012 + 023)	032	113.393.364	117.679.066
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	7.205.786	7.205.786
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b> (034 = 035 + 036 + 037 + 038 + 039 + 040 + 041 + 042 + 043)	034	3.974.751	3.964.303
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	8.086	12.198
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	56.394	53.787
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	387.462	306.034
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	2.621	41.970
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	10.416	27.248
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	568.686	547.431
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	9.251	10.823
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	2.931.835	2.964.812
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b> (044 = 045 + 046 + 047 + 048 + 049 + 050 + 051 + 052 - 053 + 054 + 055 + 056 + 057 + 058 - 059)	044	109.418.613	113.714.763
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	260.669	164.567
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	729.592	872.555
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	100.255.696	103.628.322
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	4.197.576	4.811.055

97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	308.915	310.522
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.666.165	3.927.742
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
	<b>I. PASIVA SKUPAJ (060 = 034 + 044)</b>	060	113.393.364	117.679.066
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	7.205.786	7.205.786

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

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: fdf173ff64dff90cb450ce43d765b671

datum in ura: 29.02.2016 11:11

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 191179208186176166255202192183204194178



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

MD5: 09015a80015d4e440bf58a05029748bb

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

# IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV

Od 01.01.2015 do 31.12.2015

v EUR (brez centov)				
ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b> (101 = 102 + 153 + 166 + 176 + 192)	101	4.742.296	4.724.106
	<b>TEKOČI PRIHODKI</b> (102 = 103 + 140)	102	3.137.225	3.160.678
70	<b>DAVČNI PRIHODKI</b> (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	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b> (140 = 141 + 145 + 148 + 149 + 150)	140	3.137.225	3.160.678
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (141 = 142 + 143 + 144)	141	3.051.982	3.076.733
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	53.551	72.909
7103	Prihodki od premoženja	144	2.998.431	3.003.824
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	85.243	83.945
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	85.243	83.945
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b> (153 = 154 + 159 + 162)	153	858.928	772.195
	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV		858.928	



720	(154 = 155 + 156 + 157 + 158)	154		772.195
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	858.928	772.195
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	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG</b> (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	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV</b> (162 = 163 + 164 + 165)	162	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	<b>PREJETE DONACIJE</b> (166 = 167 + 170 + 175)	166	0	0
730	<b>PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV</b> (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	<b>PREJETE DONACIJE IZ TUJINE</b> (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	<b>DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ</b>	175	0	0
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b> (176 = 177 + 183)	176	746.143	791.233
740	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b> (177 = 178 + 179 + 180 + 181 + 182)	177	746.143	791.233
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	746.143	791.233
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	<b>PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE</b> (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	185	0	0

	skupne kmetijske politike			
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	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE</b> (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
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b> (221 = 222 + 266 + 295 + 907 + 921)	221	4.293.210	3.705.630
40	<b>TEKOČI ODHODKI</b> (222 = 223 + 231 + 237 + 248 + 254 + 260 + 932)	222	2.731.280	2.527.893
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (223 = 224 + 225 + 226 + 227 + 228 + 229 + 230)	223	603.450	600.493
4000	Plače in dodatki	224	538.211	548.992
4001	Regres za letni dopust	225	9.645	9.950
4002	Povračila in nadomestila	226	32.819	33.460
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	11.926	5.724
4004	Sredstva za nadurno delo	228	5.910	1.105
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	4.939	1.262
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (231 = 232 + 233 + 234 + 235 + 236)	231	88.752	99.557
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	48.039	50.515
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	38.100	37.538
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	471	313
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	565	467
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	1.577	10.724
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (237 = 238 + 239 + 240 + 241 + 242 + 243 + 244 + 245 + 246 + 247)	237	1.868.331	1.663.369
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	76.624	76.029
4021	Posebni material in storitve	239	1.797	4.249
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	374.570	418.412
4023	Prevozni stroški in storitve	241	2.212	2.088
4024	Izdatki za službena potovanja	242	3.058	1.612
4025	Tekoče vzdrževanje	243	679.113	641.124
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	46.575	25.397
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0

4029	Drugi operativni odhodki	247	684.382	494.458
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (248 = 249 + 250 + 251 + 252 + 253 + 931)	248	170.747	164.474
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	53.161	62.532
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	117.586	101.942
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	<b>TEKOČI TRANSFERI</b> (266 = 267 + 271 + 281 + 282 + 290)	266	301	2.879
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	301	2.879
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	301	2.879
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	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b> (295 = 296)	295	1.561.629	1.174.858
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (296 = 297 + 298 + 299 + 900 + 901 + 902 + 903 + 904 + 905 + 906)	296	1.561.629	1.174.858
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	5.103	52.948
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	9.701	5.541
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	2.646	8.050
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.544.179	1.108.319
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	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	907	0	0

	<b>(907 = 908 + 916)</b>			
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (908 = 909 + 910 + 911 + 912 + 913 + 914 + 915)	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (916 = 917 + 918 + 919 + 920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE</b> (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
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b> (927 = 101 - 221)	927	449.086	1.018.476
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI</b> (928 = 221 - 101)	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	27	26
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

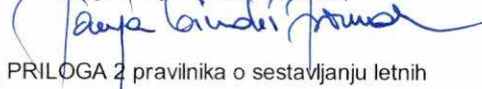
Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

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 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: 09015a80015d4e440bf58a05029748bb

datum in ura: 29.02.2016 11:12

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335



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

MD5: 8162f6fe856c8cd832055b751a90ddc7

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

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Od 01.01.2015 do 31.12.2015

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (301=302+313+319+320)</b>	301	4.603	13.298
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	<b>PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (313=314+315+316+317+318)</b>	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	4.603	13.298
753	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	320	0	0
44	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321 = 322 + 333 + 340 + 344 + 347)</b>	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

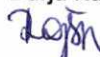
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
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
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (348 = 301 - 321)</b>	348	4.603	13.298
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (349 = 321 - 301)</b>	349	0	0

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

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: 8162f6fe856c8cd832055b751a90ddc7

datum in ura: 29.02.2016 11:12

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172

---

MD5: 8c96baf39c1bab2aefa4d64470dbf724

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

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110  
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Od 01.01.2015 do 31.12.2015

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b> (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	<b>ZADOLŽEVANJE V TUJINI</b> (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	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b> (364=365+371)	364	572.734	532.680
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (365=366+367+368+369+370)	365	572.734	532.680
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	380.223	369.930
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	29.761	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	<b>ODPLAČILA DOLGA V TUJINO</b> (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
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE</b> (377=351-364)	377	0	0
	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA</b> (378=364-351)	378	572.734	532.680
	<b>X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b> (379=(927+348+377)-(928+349+378))	379	0	499.094
	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b> (380=(928+349+378)-(927+348+377))	380	119.045	0

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

*Darja Rajšp*

mag. Tanja Vindiš Furman

*mag. Tanja Vindiš Furman*

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

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

MD5: 8c96baf39c1bab2aefa4d64470dbf724

datum in ura: 29.02.2016 11:12

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172



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

MD5: 4d78c699a0167bc0cfce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2015 do 31.12.2015

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) PRIHODKI OD POSLOVANJA</b> (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>B) FINANČNI PRIHODKI</b>	605	0	0
763	<b>C) DRUGI PRIHODKI</b>	606	0	0
	<b>Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b> (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
	<b>D) CELOTNI PRIHODKI</b> (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	<b>E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b> (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
	<b>F) STROŠKI DELA</b> (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	<b>G) AMORTIZACIJA</b>	619	0	0
463	<b>H) REZERVACIJE</b>	620	0	0
del 465	<b>I) DAVEK OD DOBIČKA</b>	621	0	0
del 465	<b>J) OSTALI DRUGI STROŠKI</b>	622	0	0
467	<b>K) FINANČNI ODHODKI</b>	623	0	0

468	<b>L) DRUGI ODHODKI</b>	624	0	0
	<b>M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI</b> (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
	<b>N) CELOTNI ODHODKI</b> (628 = 611 + 615 + 619 + 620 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625)	628	0	0
	<b>O) PRESEŽEK PRIHODKOV</b> (629 = 610 - 628)	629	0	0
	<b>P) PRESEŽEK ODHODKOV</b> (630 = 628 - 610)	630	0	0

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

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), 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: 29.02.2016 11:13

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172



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

MD5: 4d78c699a0167bc0fce8a5c5a715c0e

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV REŽIJSKIH OBRATOV

za obdobje od 01.01.2015 do 31.12.2015

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Tekoče leto	ZNESEK - Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) PRIHODKI OD POSLOVANJA</b> (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>B) FINANČNI PRIHODKI</b>	605	0	0
763	<b>C) DRUGI PRIHODKI</b>	606	0	0
	<b>Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b> (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
	<b>D) CELOTNI PRIHODKI</b> (610 = 600 + 605 + 606 + 607)	610	0	0
	<b>E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b> (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
	<b>F) STROŠKI DELA</b> (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	<b>G) AMORTIZACIJA</b>	619	0	0
463	<b>H) REZERVACIJE</b>	620	0	0
del 465	<b>I) DAVEK OD DOBIČKA</b>	621	0	0
del 465	<b>J) OSTALI DRUGI STROŠKI</b>	622	0	0
467	<b>K) FINANČNI ODHODKI</b>	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, 29.02.2016

Oseba, odgovorna za  
sestavljanje bilance:

Odgovorna oseba:

Darja Rajšp, spec.

*Rajšp*

mag. Tanja Vindiš Furman

*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: 29.02.2016 11:13

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 191179208186176166255202192183204194178



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

MD5: e8465c178f405b3355e8a601baa0136b

IME UPORABNIKA: JMSS MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: \* 97110

SEDEŽ UPORABNIKA: Grajski trg 001, 2000 Maribor

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

## STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

v EUR (brez centov)

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700 = 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 707)</b>	700	5.833.833	1.906.091	28.825	1.948	332.610	42.609	125.248	3.539.370	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	5.833.833	1.906.091	28.825	1.948	332.610	42.609	125.248	3.539.370	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
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708 = 709 + 710 + 711 + 712 + 713 + 714 + 715)</b>	708	128.392.709	21.613.714	1.260.720	0	1.609.311	292.406	3.695.127	103.027.683	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	80.477	60.631	2.531	0	0	0	11.343	11.034	0	0
D. Zemljišča	712	4.814.311	0	0	0	0	0	0	4.814.311	0	0
E. Zgradbe	713	123.290.202	21.391.180	1.248.372	0	1.604.361	287.457	3.667.096	98.163.394	0	0
F. Oprema	714	190.529	156.173	9.817	0	4.950	4.949	14.539	29.633	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	5.730	0	0	0	0	2.149	9.311	0	0
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716 = 717 + 718 + 719)</b>	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



+ 720 + 721 + 722 + 723)												
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	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	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	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	0

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

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/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: e8465c178f405b3355e8a601baa0136b

datum in ura: 29.02.2016 11:13

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172



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

MD5: a03be51b57adccd72a2ce60567749862

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

## STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH FINANČNIH NALOŽB IN POSOJIL

v EUR (brez centov)

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe (800 = 801 + 806 + 813 + 814)</b>	800	182.010	0	0	0	0	0	182.010	0	182.010	0
<b>A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)</b>	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>B. Naložbe v deleže (806=807+808+809+810+811+812)</b>	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
<b>C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno</b>	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814 = 815 + 816 + 817 + 818)</b>	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
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819 = 820 + 829 + 832 + 835)</b>	819	1.738	0	0	0	0	0	1.738	0	1.738	0
<b>A. Dolgoročno dana posojila (820 = 821 + 822 + 823 + 824 + 825 + 826 + 827 + 828)</b>	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	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Javnim podjetjem											
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>B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829 = 830 + 831)</b>	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
<b>C. Dolgoročno dani depoziti (832 = 833 + 834)</b>	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
<b>D. Druga dolgoročno dana posojila</b>	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Skupaj (836 = 800 + 819)</b>	836	183.748	0	0	0	0	0	183.748	0	183.748	0

Kraj in datum:  
Maribor, 29.02.2016

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/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: a03be51b57adcd72a2ce60567749862

datum in ura: 29.02.2016 11:13

uporabnik: jmss

telefon: 02/2506335

IO: 180213186176163255210185176209189172



**IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC**

JMSS MARIBOR  
 Grajski trg 001  
 2000 Maribor

Šifra: 97110  
 Matična številka: 5805295000

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

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

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

**Oceno podajam na podlagi:**

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

IZVEDENE NOTRANJE IN REDNE ZUNANJE 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 Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

Naziv in sedež **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

Navedite matično številko **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

AUDIT- IN  
 D.O.O.,  
 LINHARTOVA  
 ULICA 68, 1000  
 LJUBLJANA

1754106000

da  ne

29.02.2016

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2015 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

REDNO VLAGANJE IZVRŠB, CERTIFICIRANJE SISTEMA ISO 9001.

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

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

Datum podpisa predstojnika:  
 29.02.2016

Datum oddaje: 29.02.2016

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

*Tanja Vindiš Furman*

**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 31.12.2015 za JMSS Maribor**

**Februar 2016**

## **PREDLOG SKLEPA**

**k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2015**

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 31.12.2015 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 2016.
3. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpis se opravi po potrditvi tega sklepa v letu 2016.

**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 31.12.2015 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

**INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:**

Astrid Bah – predsednica: \_\_\_\_\_

Natalija Korez – članica: \_\_\_\_\_

Sašo Lukić – član: \_\_\_\_\_



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



## 1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

KONTO	NAZIV DROBNEGA INVENTARJA	NV	PV
2010-10	Računalnik HP P3010 MT	524,62	524,62
2005-7	Monitor	259,89	259,89
2007-44	Tiskalnik Brother HL 5250DN	331,56	331,56
2009-37	Monitor	180,49	180,49
040592-13	Prenosni računalnik	525,92	525,92
		<b>1.822,48</b>	<b>1.822,48</b>

Nabavna vrednost predlaganih osnovnih sredstev za odpis znaša 1.822,48 EUR, popravek vrednosti znaša 1.822,48 EUR. Odpis se odpravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2016.

**2. ODPIS DROBNEGA INVENTARJA**

<b>INVENTARNA ŠTEVILKA</b>	<b>Naziv osnovnega sredstva</b>	<b>NV</b>	<b>PV</b>
041182	Stol usnjen	37,56	37,56
041178	Stol usnjen	37,56	37,56
041190	Stol	37,56	37,56
041181	Stol	37,56	37,56
041185	Stol usnjen	37,56	37,56
041198	Stol usnjen	83,82	83,82
041197	Stol usnjen	83,82	83,82
041080	Lestev alu	33,57	33,57
041106	Garderobna stena	95,38	95,38
041105	Garderobna stena	76,72	76,72
041642	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041643	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041644	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041645	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041646	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041647	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041648	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041649	Konferenčni stol-usnje	128,34	128,34
041188	Stol	37,56	37,56
041200	Stol	83,82	83,82
041203	Stol	83,82	83,82
041213	Stol	83,82	83,82
041206	Stol	83,82	83,82
041210	Stol	83,82	83,82
041207	Stol	83,82	83,82
041215	Stol	83,82	83,82
041209	Stol usnjen	83,82	83,82
041782	Stol	34,47	34,47
041783	Stol	34,47	34,47
041784	Stol	34,47	34,47
041480	Kalkulator Canon	16,69	16,69
041465	Aparat za vezavo	334,60	334,60
041545	Polnilec za mobilni telefon	18,99	18,99
041795	Mikrovalovka	54,99	54,99
041612	Umts aparat Nokia C5	79,00	79,00
041818	Kozica 24 cm visoka	18,25	18,25
041819	Skodelica za kavo 6 kom	10,92	10,92
041820	Skodelica-podstavek za kavo 6 kom	10,92	10,92
041821	Lonček za kavo 6 kom	19,01	19,01
041822	Sušilec za perilo	6,95	6,95
041816	Rabljena mobilna naprava	24,90	24,90

041817	Rabljena mobilna naprava	19,90	19,90
041826	Grelnik vode Biva 2015	16,99	16,99
0416894	Etui za IPAD	53,60	53,60
041494	Kalkulator citizen	10,53	10,53
041639	Zvočnik 2,0mm	23,99	23,99
041640	Zvočnik Logitech 2kom	22,99	22,99
041672	Predalnik namizni	11,34	11,34
041671	UMTS NOKIA E7-00	1,00	1,00
041684	UMTS NOKIA E7-00	1,00	1,00
041685	UMTS NOKIA LUMIA 800	1,00	1,00
041686	UMTS NOKIA LUMIA 800	1,00	1,00
041611	Fotoaparatus Olympus FE-200	42,30	42,30
041796	Mikrovalovka	54,99	54,99
041825	Kuhalnik vode	17,00	17,00
		<b>3.272,21</b>	<b>3.272,21</b>

Izloči se drobni inventar, katerega pa nabavna vrednost znaša 3.272,21 EUR, popravek vrednosti pa znaša prav tako 3.272,21 EUR. Odpis se odpravi po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2016.

### 3. ODPISI TERJATEV - UMRLI

- Odpisi terjatev do najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 10.094,93 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 249,12 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. (konto 17500223) v višini 481,83 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. – v izvršbi (konto 175002231) v višini 2.497,93 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 2.033,98 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 3.322,45 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 1.213,86 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 92,52 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Upra-stan d.o.o. – v izvršbi (konto 175002291) v višini 318,34 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 3.193,50 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 1.020,06 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 173,67 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – v izvršbi (konto 175002421) v višini 619,46 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – sodni stroški (konto 175002422) v višini 221,73 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – zamudne obresti (konto 175002423) v višini 178,11 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JMSS – v izvršbi (konto 175002123) v višini 1.256,96 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JMSS – zamudne obresti (konto 175002125) v višini ,011 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka – v izvršbi (konto 175002311) v višini 437,83 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka – sodni stroški (konto 175002312) v višini 64,40 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 35,58 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 22,28 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 2.829,49 EUR

- Odpisi terjatev do najemnikov – izvršba (konto 17500351) v višini 30.052,96 EUR
- Odpisi terjatev (izvršbe - stroški) do najemnikov (konto 17500352) v višini 1.940,00 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršbe in opomine (konto 17500353) v višini 58,98 EUR
- Odpis terjatev do najemnikov za izvršbe in zamudne obresti (konto 17500354) v višini 411,94 EUR

Vsi odpisi v skupni višini 62.822,12 EUR zgoraj navedenih terjatev se opravijo po potrditvi predlaganega sklepa v letu 2016.

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 31.12.2015 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor**

V skladu z Zakonom o računovodstvu je bila s sklepom v mesecu decembru 2015 imenovana inventurna komisija za popis osnovnih sredstev, drobnega inventarja, denarnih sredstev, terjatev in obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v sestavi:

### INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Astrid Bah – predsednica: \_\_\_\_\_ 

Natalija Korez – članica:  \_\_\_\_\_

Sašo Lukić – član: \_\_\_\_\_ 

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

## I. SREDSTVA

### A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

<b>NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>11.034</b>
Materialne pravice (računalniški programi)	83.008
Popravek vrednosti materialnih pravic	71.974
<b>NEPREMIČNINE</b>	<b>106.643.870</b>
<b>Nepremičnine v lasti</b>	<b>102.977.705</b>
Zemljišča	4.814.311
Gradbeni objekti – stanovanja (2.168 enot)	122.934.213
Popravek vrednosti stanovanj	24.770.819
<b>Stanovanja v upravljanju</b>	<b>3.666.165</b>
Stanovanja NV (199 enot)	5.656.843
Popravek vrednosti	1.990.678
<b>OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>38.945</b>
Oprema NV	251.283
Popravek vrednosti opreme	212.338
<b>DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE</b>	<b>182.010</b>
Delnice KRS ROTOVŽ	1.050
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
<b>DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI</b>	<b>1.738</b>
Komisijski krediti 9231-NKBM-2004	1.738
<b>DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA</b>	<b>729.592</b>
Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu	209
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	729.383

**SKUPAJ A :**

**107.607.189**

### B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

<b>BLAGAJNA</b>	<b>224</b>
<b>DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH</b>	<b>2.379.886</b>
Žiro račun 012706520971127	720
Žiro račun 012706950971157	20.991
Depozit – Delavska hranilnica d.d. (na odpoklic)	1.358.175
Depozit – Delavska hranilnica d.d.	200.000
Depozit Deželna banka Slovenije	200.000
Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d.	400.000
<b>KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>56.342</b>
Terjatev do FURS	13.419
Terjatve do Mestne občine Maribor - kupnine	2.250

Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	32.056
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	466
Terjatve za subvencijo do Občine Starše	144
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	293
Terjatve za subvencijo do Občine Rače - Fram	84
Terjatve za subvencijo Občina Hoče	4.609
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	1.276
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	1.745
<b>KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA</b>	<b>1.070</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2.879.854</b>
<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>468.799</b>

<b>SKUPAJ B :</b>	<b>5.786.175</b>
-------------------	------------------

<b>SKUPAJ (A + B) AKTIVA :</b>	<b>113.393.364</b>
--------------------------------	--------------------

<b>AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>7.205.786</b>
---	------------------

## *II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV*

### **D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE</b>	<b>8.086</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH</b>	<b>56.394</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV</b>	<b>387.461</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA</b>	<b>2.621</b>
<b>KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>10.416</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA</b>	<b>9.251</b>
<b>NEPLAČANI PRIHODKI</b>	<b>2.931.836</b>

<b>SKUPAJ D:</b>	<b>3.406.065</b>
------------------	------------------

### **E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**

<b>REZERVNI SKLAD</b>	<b>260.669</b>
<b>DOLGOROČNE PČR</b>	<b>729.592</b>
<b>SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH</b>	<b>100.255.696</b>
<b>DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>4.766.262</b>
Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	208.475
Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	477.214



Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	552.841
Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	928.442
Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	269.622
Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	408.248
Lastna udeležba - blok Ribiška nonprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	16.686
Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, nonprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije	370.651
Dolg. posojilo 064581/8 – Abanka d.d. (prej Banka Celje d.d.)	693.333
Dolg. posojilo Sberbank d.d.	840.750
<b>DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>308.915</b>
<b>OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE</b>	<b>3.666.165</b>
<b>SKUPAJ E:</b>	<b>109.987.299</b>

<b>SKUPAJ (D+E) PASIVA :</b>	<b>113.393.364</b>
------------------------------	--------------------

<b>PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>7.205.786</b>
---	------------------