



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	4
1.4	Cilji	4
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	7
2	Statistični podatki	8
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	8
2.2	Ostali statistični podatki	10
2.2.1	Število novih stanovanj po občinah in po letih	10
2.2.2	Število gospodinjstev	11
2.2.3	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	12
2.2.4	Naravno gibanje prebivalstva po občinah	15
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	18
2.4	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	21
3	Prihodki	24
3.1	Nedavčni prihodki	24
3.1.1	Prihodki od obresti	24
3.1.2	Prihodki od premoženja	24
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	27
3.2	Kapitalski prihodki	27
3.2.1	Prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba za prazna stanovanja in neposredna pogodba)	28
3.2.2	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	29

3.2.3	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	30
3.3	Transforni prihodki	30
4	Odhodki	31
4.1	Tekoči odhodki	31
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	31
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	32
4.1.3	Plačila domačih obresti	39
4.2	Tekoči transferi	40
4.3	Investicijski odhodki	40
4.3.1	Investicijsko vzdrževanje	40
4.3.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	46
4.3.3	Nakup nepremičnin	50
5	Račun finančnih terjatev in naložb	51
6	Račun financiranja	51
6.1	Zadolževanje	51
6.2	Odplačila dolga	51
6.2.1	Odplačila dolga za najeta posojila	52
7	Prerazporejanje pravic porabe	53
8	Kadrovski načrt za leti 2017 in 2018	53
9	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	58
9.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	59
9.2	Predvideni projekti	60
10	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 – splošni del	65
10.1	Celotno premoženje	65
10.2	Namensko premoženje	68
10.3	Premoženje v upravljanju	71

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

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

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

stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

1.2 Poslanstvo

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

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjati namensko premoženje JMSS Maribor,
- obvladovati stroške delovanja JMSS Maribor,

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

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2017 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

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

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni merljivi cilji JMSS Maribor v letu 2017:

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem oddati okvirno 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2016,
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,

- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- objaviti razpis in oddati okvirno 20 neobnovljenih tržnih stanovanj v najem,
- v primeru izpraznitve službenih, tržnih in oskrbovanih stanovanj, le-ta oddati v nadaljnji najem,
- redno izterjevati najemnine in subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške,
- kupiti 5 stanovanj, vsako okvirne velikosti 50 m², in sicer 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše). Za nakupe stanovanj imamo predvidena sredstva v višini 300.000 €,
- izvesti menjavo objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, za poslovni prostor na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM,
- izvesti menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici) v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM,
- izvesti celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v soinvestitorstvu s SSRS na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020,
- pričeti z izvedbo energetske prenove objekta Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- pridobiti dokumentacijo za energetske prenove objekta Panonska ulica 5b (izvedba energetske prenove je predvidena za leto 2018 v sofinanciranju z MOM in delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada),
- izvesti obnove večjega obsega v 9 stanovanjih, ki so že prazna, in dodatno v stanovanjih, ki se bodo med letom izpraznila, skupaj v okvirno 15 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 40 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 30 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 20 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 200 zasedenih stanovanj.

1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor.

Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2017 in 2018.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2017.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije leta 2016, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2017.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014 in 100/2015).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2015, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2015,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2016, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2016 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2016,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2017.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2017.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2017 (načelo denarnega toka).

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2005

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

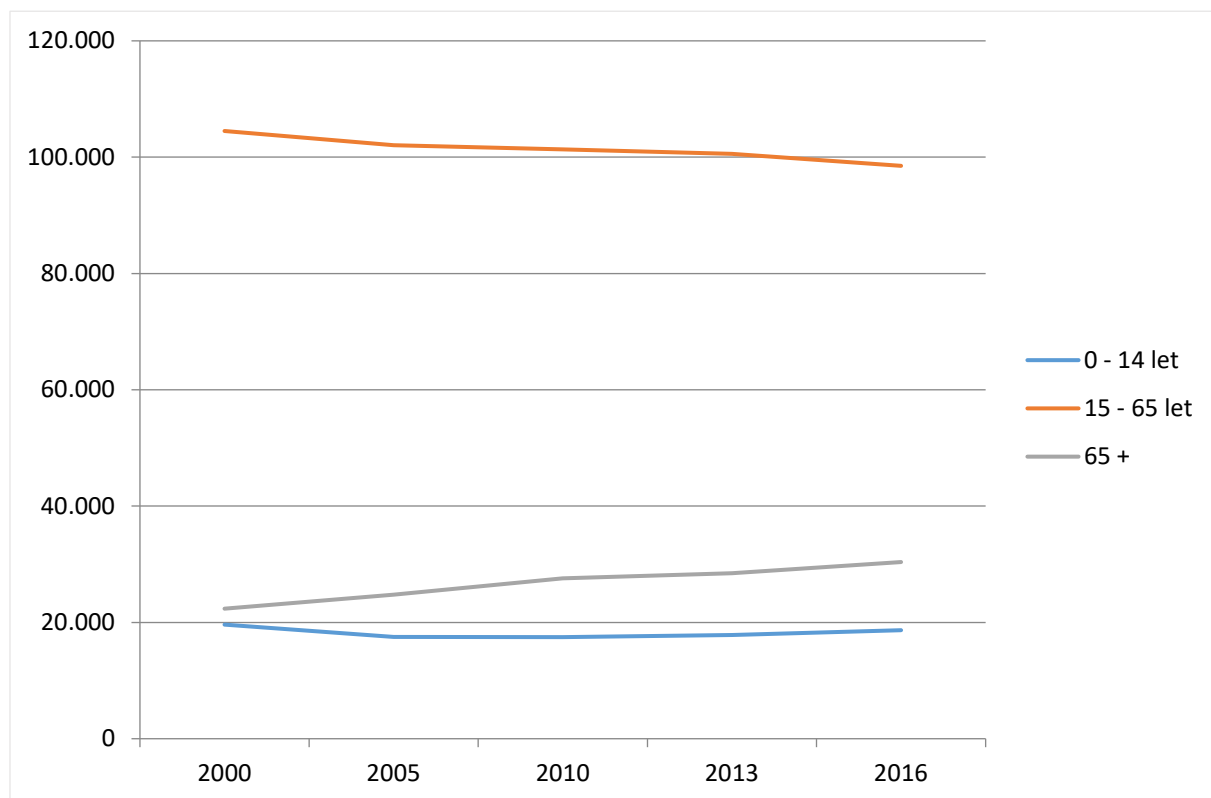
	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	953	4.745	953	6.651
Hoče – Slivnica	1.529	7.480	1.872	10.881
Maribor	12.647	77.121	21.936	111.704
Miklavž na Dravskem polju	814	4.352	1.084	6.250
Rače – Fram	931	4.793	1.020	6.744
Starše	595	2.836	704	4.135
Skupaj	17.469	101.327	27.569	146.365

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2013

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	989	4.752	1.005	6.746
Hoče – Slivnica	1.589	7.644	1.956	11.189
Maribor	12.766	76.125	22.483	111.374
Miklavž na Dravskem polju	879	4.347	1.176	6.402
Rače – Fram	1.027	4.897	1.097	7.021
Starše	582	2.789	731	4.102
Skupaj	17.832	100.554	28.448	146.834

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2016

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	995	4.634	1.097	6.726
Hoče – Slivnica	1.633	7.542	2.098	11.273
Maribor	13.395	74.567	23.870	111.832
Miklavž na Dravskem polju	965	4.268	1.292	6.525
Rače – Fram	1.073	4.787	1.245	7.105
Starše	584	2.711	777	4.072
Skupaj	18.645	98.509	30.379	147.533



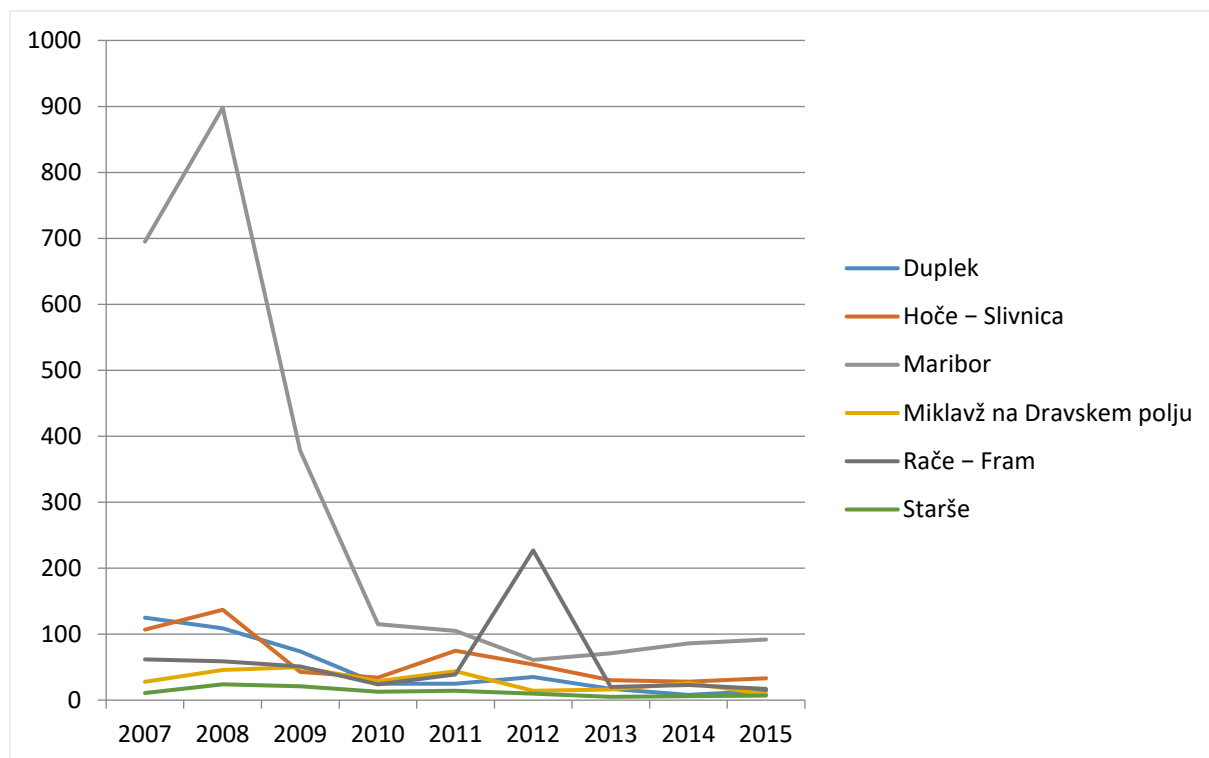
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število novih stanovanj po občinah in po letih

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Duplek	125	109	74	25	25	35	17	8	14	432
Hoče – Slivnica	107	137	43	34	75	54	30	28	33	541
Maribor	695	898	378	115	105	61	71	86	92	2.501
Miklavž na Dravskem polju	28	46	50	29	44	14	16	26	9	262
Rače – Fram	62	59	51	24	39	227	20	23	17	522
Starše	11	24	21	13	14	10	5	6	7	111
Skupaj	1.028	1.273	617	240	302	401	159	177	172	4.369

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2016.

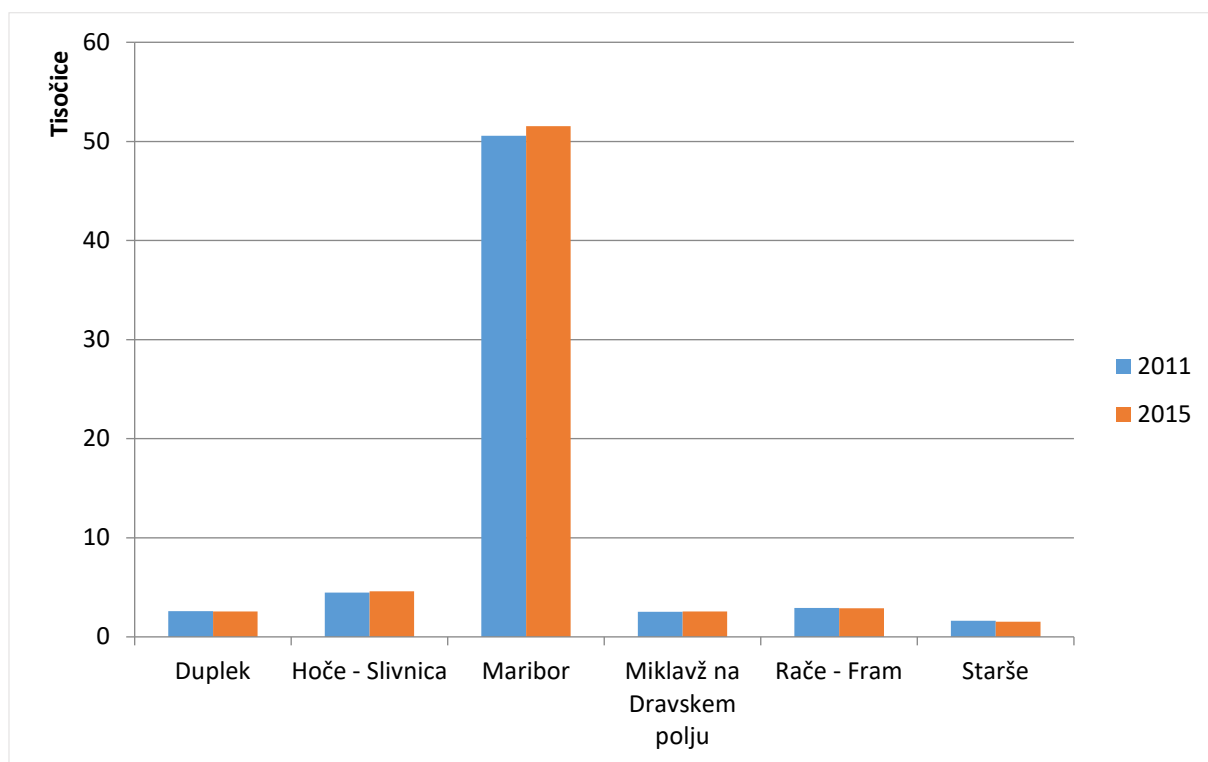


Število novo zgrajenih stanovanj je po letu 2008 strmo upadlo, kar je bila posledica gospodarske krize. Po letu 2014 je nekoliko začelo naraščati število novozgrajenih stanovanj.

2.2.2 Število gospodinjstev

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

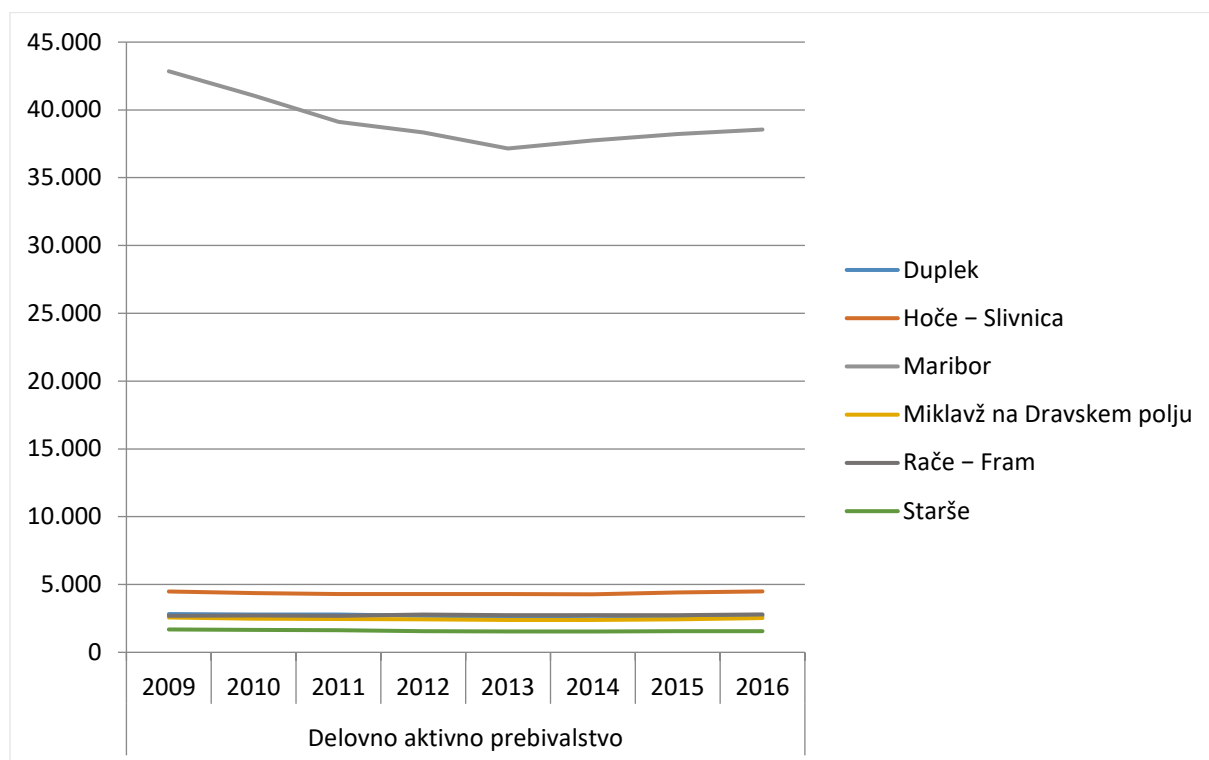
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2016.



2.2.3 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

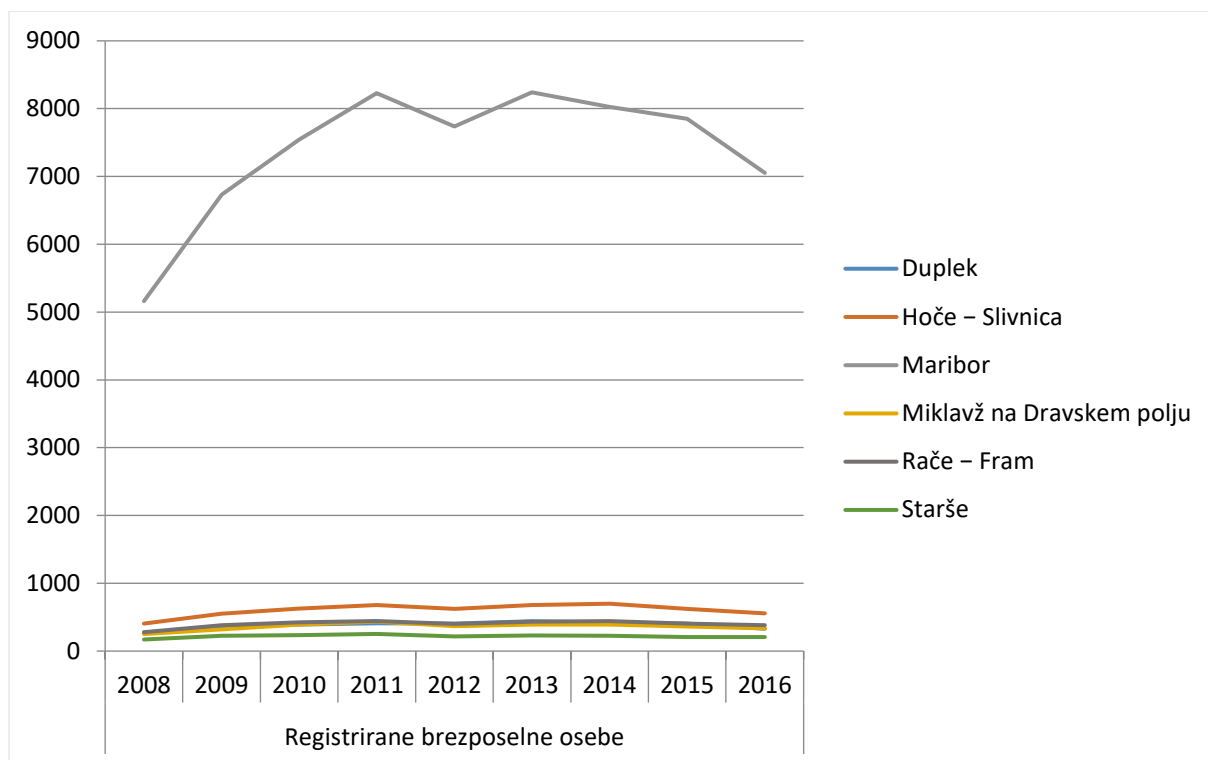
Delovno aktivno prebivalstvo

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	2.822	2.794	2.798	2.691	2.653	2.682	2.643	2.694
Hoče – Slivnica	4.490	4.367	4.302	4.300	4.289	4.278	4.410	4.492
Maribor	42.849	41.058	39.114	38.328	37.155	37.760	38.226	38.554
Miklavž na Dravskem polju	2.569	2.477	2.456	2.428	2.385	2.395	2.433	2.522
Rače – Fram	2.703	2.724	2.689	2.787	2.741	2.733	2.749	2.796
Starše	1.687	1.642	1.632	1.563	1.539	1.541	1.562	1.568
Skupaj	57.120	55.062	52.991	52.097	50.762	51.389	52.023	52.626



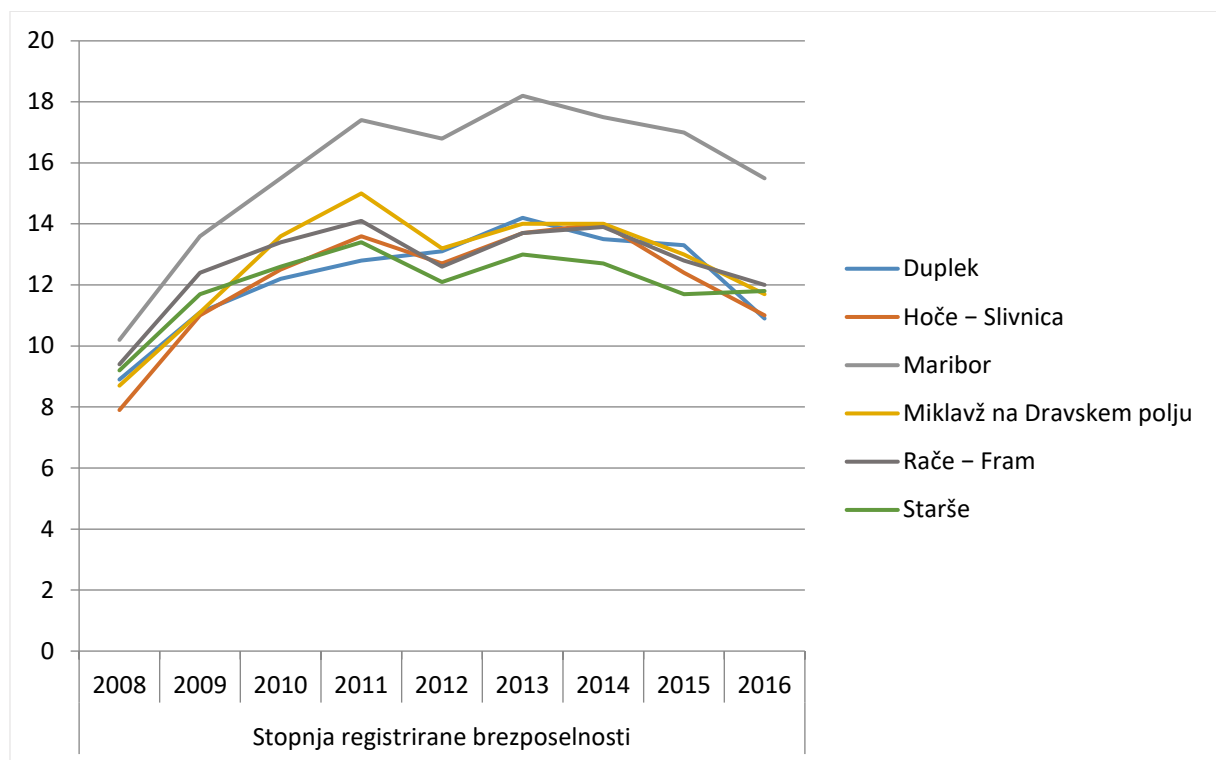
Registrirane brezposelne osebe

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	272	354	389	411	407	440	418	405	328
Hoče – Slivnica	406	553	625	680	623	678	699	624	557
Maribor	5.162	6.734	7.545	8.228	7.738	8.241	8.027	7.852	7055
Miklavž na Dravskem polju	251	322	389	435	368	389	391	363	333
Rače – Fram	279	383	423	441	401	435	442	405	381
Starše	171	224	237	253	216	230	225	206	209
Skupaj	6.541	8.570	9.608	10.448	9.753	10.413	10.202	9.855	8.863



Stopnja registrirane brezposelnosti

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Duplek	8,9	11,1	12,2	12,8	13,1	13,3	13,5	13,3	10,9
Hoče – Slivnica	7,9	11,0	12,5	13,6	12,7	13,3	14,0	12,4	11
Maribor	10,2	13,6	15,5	17,4	16,8	17,6	17,5	17	15,5
Miklavž na Dravskem polju	8,7	11,1	13,6	15,0	13,2	13,4	14,0	13	11,7
Rače – Fram	9,4	12,4	13,4	14,1	12,6	12,8	13,9	12,8	12
Starše	9,2	11,7	12,6	13,4	12,1	13,3	12,7	11,7	11,8
Skupaj	9,05	11,82	13,30	14,38	13,42	13,95	14,26	13,37	12,15

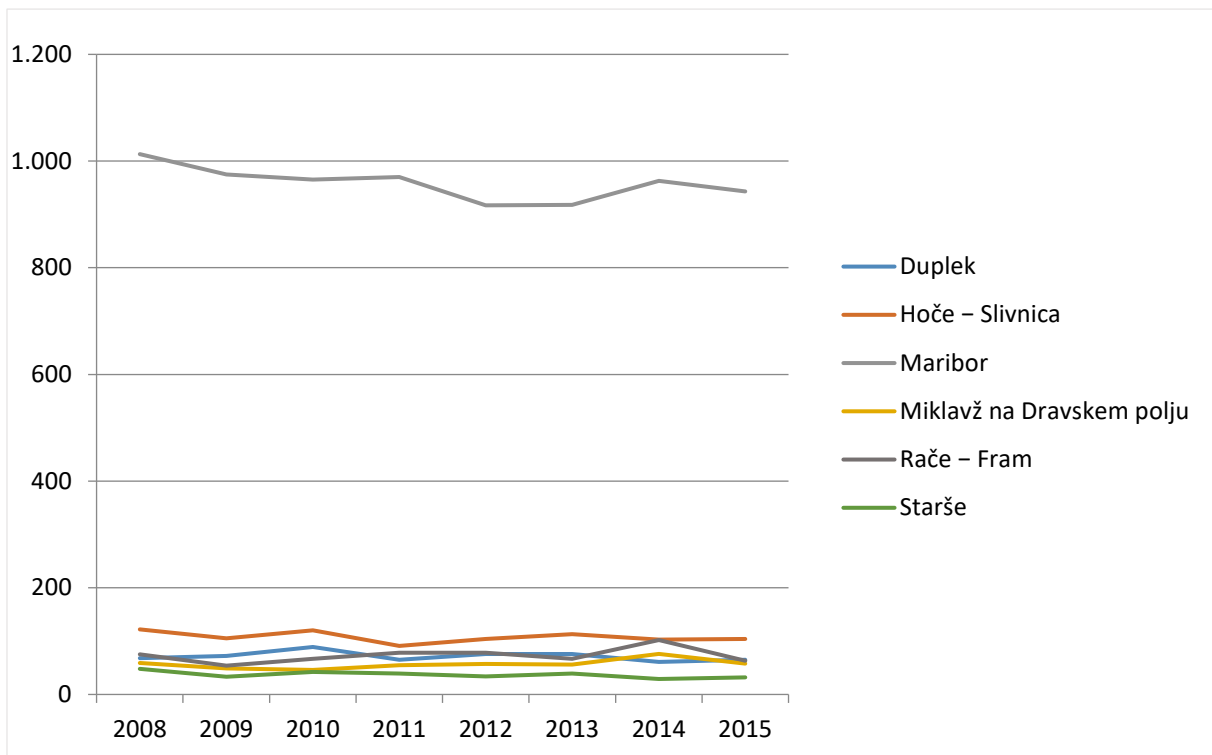


2.2.4 Naravno gibanje prebivalstva po občinah

Število rojenih

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Duplek	68	72	89	65	76	76	61	65
Hoče – Slivnica	122	105	120	91	104	113	103	104
Maribor	1.013	975	965	970	917	918	963	943
Miklavž na Dravskem polju	59	49	46	55	57	56	76	58
Rače – Fram	75	54	67	78	78	67	102	63
Starše	48	33	42	39	34	39	29	32
Skupaj	1.385	1.288	1.329	1.298	1.266	1.269	1.334	1.265

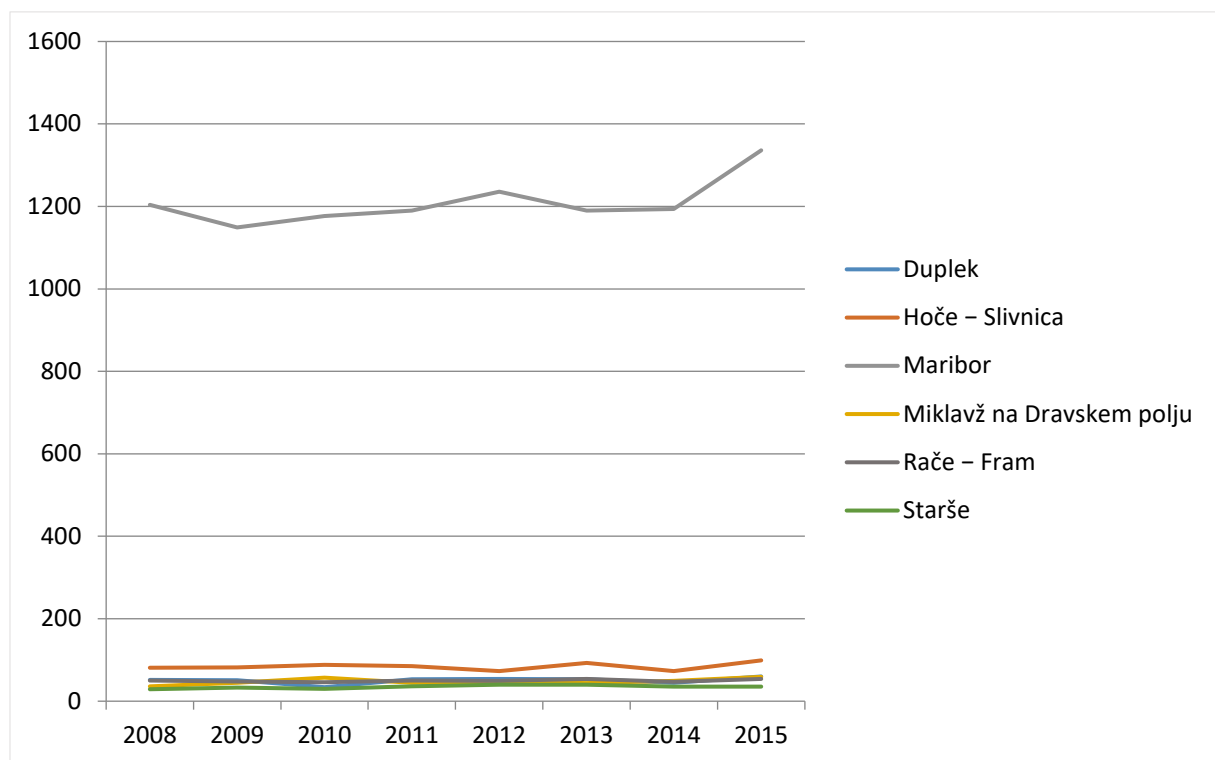
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2016.



Število umrlih

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Duplek	52	51	34	53	54	53	45	60
Hoče – Slivnica	81	82	88	85	73	93	73	99
Maribor	1.204	1.149	1.177	1.190	1.236	1.190	1.194	1.336
Miklavž na Dravskem polju	36	45	57	45	47	44	49	59
Rače – Fram	50	48	46	50	49	54	47	54
Starše	29	33	30	36	40	40	35	35
Skupaj	1.452	1.408	1.432	1.459	1.499	1.474	1.443	1.643

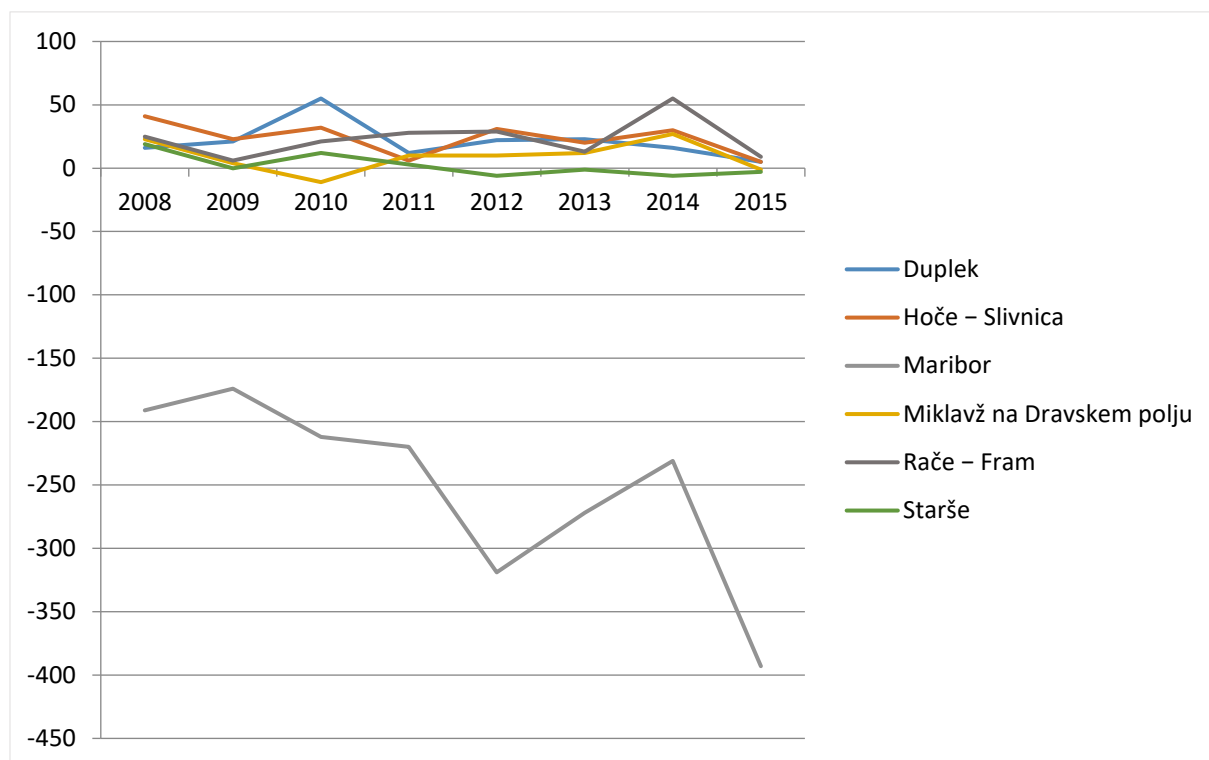
Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2016.



Naravni prirast

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Duplek	16	21	55	12	22	23	16	5
Hoče – Slivnica	41	23	32	6	31	20	30	5
Maribor	-191	-174	-212	-220	-319	-272	-231	-393
Miklavž na Dravskem polju	23	4	-11	10	10	12	27	-1
Rače – Fram	25	6	21	28	29	13	55	9
Starše	19	0	12	3	-6	-1	-6	-3
Skupaj	-67	-120	-103	-161	-233	-205	-109	-378

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2016.



2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

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

V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

Neprofitna stanovanja

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

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,6
10.	2015	784	572	551	21	59*	10,3
11.	2016**	760					

Vir: interni podatki JMSS Maribor

* Podatek na dan 31.12.2016 – stanovanja se zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS in razpoložljivosti lastnih obnovljenih stanovanj oddajajo nadaljnjim upravičencem po prednostni listi.

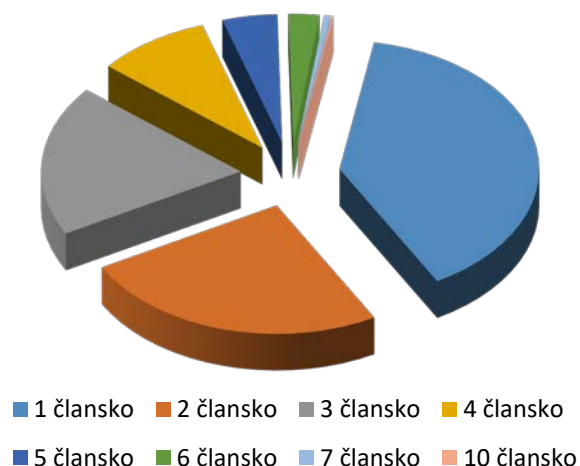
**Razpis objavljen dne 1.10.2016.

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

Na aktualni javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.10.2016, je prispelo 760 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznih.

Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2016:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	297
2 člansko	nad 30 do 45	191
3 člansko	nad 45 do 55	144
4 člansko	nad 55 do 65	70
5 člansko	nad 65 do 75	34
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
10-člansko	nad 103 do 109	1
SKUPAJ		760



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

Službena stanovanja

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	1	3	2	66,6
2.	2005	4	12	8	66,6
3.	2006	3	11	8	72,7
4.	2007	2	17	10	58,8
5.	2008	1	9	5	55,5
6.	2009	1	6	3	50
7.	2010	2	8	6	75
8.	2011	4	5	2	40
9.	2012	1	3	1	33,3
10.	2013	1	1	0*	0
11.	2014	2	0	0	0
12.	2015	0	/	/	/
13.	2016	1	2	2	100

Vir: interni podatki JMSS Maribor

* Prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev.

Oskrbovana stanovanja

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

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

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

Na čakalni listi se je na dan 31.12.2016 nahajalo 33 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem, 1 vloga prosilca (prispela tik pred koncem leta) pa čaka na obravnavo. V letu 2016 smo izvedli 1 dodelitev oskrbovanega stanovanja, 3 prosilci so odstopili od vloge oziroma so 2 krat odklonili ponujeno oskrbovano stanovanje.

Kot 3,7785 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

Začasne bivalne enote

Z oddajo začasnih bivalnih enot smo pričeli leta 2006.

JMSS Maribor je na dan 31.12.2016 razpolagal z 52 začasnimi bivalnimi enotami (50 v lasti JMSS Maribor in 2 v lasti MOM) povprečne velikosti 28,3 m², od tega:

- z 20 enotami, razpršenimi na območju MOM, od katerih je 10 praznih (4 enote so obnovljene, 1 enota je v obnovi, 4 enote so predvidene za obnovo, 1 enota je predvidena za prodajo na javni dražbi),
- z 32 enotami (67 posteljami) v objektu V borovju 7, Maribor; od skupno 67 postelj je zasedenih 32 postelj, 35 postelj je praznih in bodo v skladu s potrebami oddane v letu 2017.

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

2.4 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2016.

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.902
Neobnovljeno tržno	95
Tržno	21
Službeno	33
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	50
Hišniško	1
SKUPAJ	2.115

V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 12 letih (od leta 2005 do vključno leta 2016), 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. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povišati za okvirno 29 %. 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 nekaj 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
2016	2.115	16,17

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

Po Odloku o ustanovitvi JMSS Maribor iz leta 2011 znaša vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor 138.286.560 €, deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor pa so razvidni iz spodnje tabele.

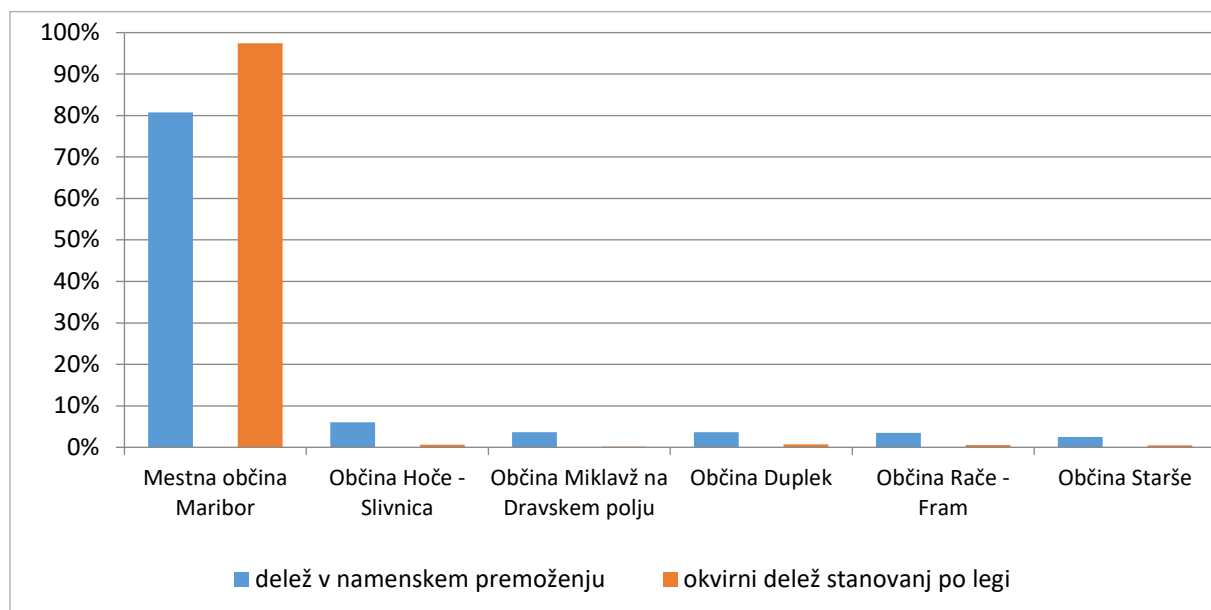
Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Delež v namenskem premoženju
Mestna občina Maribor	80,7316 %
Občina Hoče – Slivnica	6,0263 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	3,6191 %
Občina Duplek	3,6130 %
Občina Rače – Fram	3,5255 %
Občina Starše	2,4845 %

Lega stanovanj na dan 31.12.2016:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež
Mestna občina Maribor	2.061	97,45 %
Občina Hoče – Slivnica	13	0,61 %
Občina Miklavž na Dravskem polju	4	0,19 %
Občina Duplek	15	0,71 %
Občina Rače – Fram	12	0,57 %
Občina Starše	10 + hiša dvojček	0,47 %

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj na dan 31.12.2016:



3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2017 skupaj 6.638.702 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.197.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 977.050 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 2.464.652 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2017 načrtujemo 3.197.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb - preplačila akontacij davka v letu 2016).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2017 jih načrtujemo v višini 25.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2017 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2017 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada RS, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, nadaljevati oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2015,
- izdati odločbe o uvrstitvi prosilcev na prednostne liste po javnem razpisu iz leta 2016, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- izvesti razpis za oddajo okvirno 20 neobnovljenih tržnih stanovanj,
- nadaljevati z razpisom za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem (vsakega prvega v mesecu se osveži nabor tržnih stanovanj, ki so na razpolago za oddajo),
- v primeru izpraznitve in izkazane potrebe po službenih stanovanjih izvesti razpis za oddajo le-teh,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2017 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v tekočem letu izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje.

V letu 2016 smo iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, preselili 5 najemnikov, postopek preselitve 1 najemnika pa je v teku.

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem se je na dan 31.12.2016 nahajalo 27 najemnikov. V letu 2017 bodo tako glede na število razpoložljivih primernih neprofitnih stanovanj upravičencem po seznamu čakajočih za zamenjavo stanovanj le-ta oddana bodisi zaradi neprimerne kvadrature stanovanja glede na število družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih razlogov.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitve ustreznih ukrepov

V letu 2017 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. Z Centrom za socialno delo Maribor in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter kot do sedaj nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

Zoper najemnike, ki ne bodo aktivno pristopili k poplačilu svojega dolga, bomo primorani ustrezno ukrepati, in sicer bomo redno vlagali izvršilne predloge za plačilo najemnin preko Centralnega oddelka za verodostojno listino na Okrajnem sodišču v Ljubljani, tožbe na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge za prisilno izpraznitev stanovanj. Ob tem bomo nadaljevali tako, kot v preteklih letih, z že začetimi pravnimi in izvršilnimi postopki na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj.

Od sredine leta 2016 je JMSS Maribor upravičen do oprostitve plačila sodnih taks, kar JMSS Maribor omogoča ažurno sodno izterjavo brez dodatnih stroškov.

Na dan 31.12.2016 imamo v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 1.070.836 € (za primerjavo dne 31.12.2015 je bilo v izvršbi 1.093.996 €).

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	število razpisanih deložacij	število izvršenih deložacij	število odloženih deložacij	število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2017 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 172.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in na vračilo preveč plačanih akontacij iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb v letu 2016.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj in neposredna pogodba), prihodki po javni ponudbi za zasedena

stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2017 jih načrtujemo v skupni višini 977.050 €.

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

V letu 2017 načrtujemo prihodke od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti v skupni vrednosti 840.000 €, od tega 450.000 € od prodaje po javni dražbi in 390.000 € od prodaje po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

3.2.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 17/2012 in 7/2015 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja)¹ prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na javni dražbi zagotavlja lojalno konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti, in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni. V letu 2017 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 450.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin za prodajo po javni dražbi, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in upada kupne moči prebivalstva.

¹ Nadzorni svet je na svoji 7. redni seji, dne 29. 12.2016, obravnaval nove Splošne pogoje poslovanja JMSS Maribor in sprejel sklep, da se le-ti dajo v soglasje mestnemu in občinskim svetom. Novi Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor bodo stopili v veljavo, v kolikor bo podano soglasje mestnega sveta občine ustanoviteljice, ki ima v skladu večinski kapitalski delež (to je Mestnega sveta MOM) in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor, ter po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Določila novih splošnih pogojev glede razpolaganja z nepremičninami so usklajena z veljavno zakonodajo, pri čemer po vsebini bistveno ne odstopajo od trenutno veljavnih splošnih pogojev poslovanja.

3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

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

Upošteva načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je priloga tega poslovno finančnega načrta, ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami) v okvirni višini 390.000 €, od tega:

- 90.000 € iz naslova menjave stanovanj z nepremičninami MOM,
- 50.000 € iz naslova prodaje solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov,
- 250.000 € iz naslova menjave objekta Orožnova ulica 7, Maribor, s poslovnim prostorom na naslovu Grajski trg 1, Maribor, oziroma za drugo primerno nepremičnino v lasti MOM.

3.2.2 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)

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

Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v preteklih letih pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2017 ustvarili prihodek v višini 127.050 €. Vrednosti stanovanj je že v letu 2016 ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost. Tako določena

vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb, v kolikor se bodo najemniki odločili za nakup.

3.2.3 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

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

Upošteva se načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je priloga tega poslovno finančnega načrta, ocenjujemo realizacijo prihodkov od prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi v okvirni višini 10.000 €.

Gre za menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM v okvirni skupni vrednosti 100.000 €, od tega zneska 10.000 € iz naslova menjave stavbenega zemljišča v Kamnici in 90.000 € iz naslova menjave stanovanj, podrobneje navedeno v poglavju 3.2.1.2 »Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2017 načrtujemo 2.464.652 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 680.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

	Leto 2013	Leto 2014	Leto 2015	Leto 2016
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	645.158	664.614	620.485	679.744

S strani MOM načrtujemo v letu 2017 povrnitev sredstev v višini 150.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

V letu 2017 načrtujemo za energetske prenove stavb na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 transferne prihodke iz proračuna MOM v višini 904.652 € in sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) v višini 510.000 €, kar smo posebej opredelili v poglavju 4.3.2.1 »Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«.

Prav tako načrtujemo v letu 2017 transferne prihodke za rekonstrukcijo objekta na naslovu Šentiljska cesta 19 v višini 200.000 € s strani SSRS kot sofinancerja in 20.000 € s strani državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada), kar smo posebej opredelili v poglavju 4.3.2.3 »Šentiljska cesta 19«.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2017 načrtujemo odhodke v skupni višini 6.638.702 €, od tega 2.870.060 € iz naslova tekočih odhodkov, 100 € iz naslova tekočih transferov ter 3.768.542 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2017 načrtujemo 2.870.060 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim in prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2017 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v višini 710.000 €. Znesek je izračunan na podlagi Zakona o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela za leto 2017 in drugih ukrepih v javnem sektorju (Uradni list RS, št. 88/2016) in je glede na leto 2016 povišan zaradi povišanja regresa za letni dopust, napredovanj javnih

uslužbencev, povišanj premij dodatnega kolektivnega pokojninskega zavarovanja in zaposlitve javne uslužbenke konec leta 2016 (s Poslovno finančnim načrtom za leto 2016 je bila v letu 2016 predvidena 1 nova zaposlitev, ki je bila realizirana dne 15.12.2016, tako da za to javno uslužbenko v letu 2016 še ni bilo odhodkov).

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2017 načrtujemo 1.939.060 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev in članarina pri Gospodarski zbornici Slovenije).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.766.060 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 220.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 570.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 56.000 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 60 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 825.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 25.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 70.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) v letu 2017 načrtujemo sredstva v

višini 220.000 €. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) 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 skupni znesek mesečnega nadomestila upravnikoma Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o. znaša 7.760,55 € z DDV. Pogodba je v veljavi od dne 1.11.2015 in upošteva pogodbeno obdobje velja do dne 30.10.2018.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2017 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 570.000 €.

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

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Za zavarovanje stanovanj v letu 2017 načrtujemo 56.000 €. Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se v večini nanašajo na povračilo nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne.

4.1.2.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 za enotno ceno 3,60 € brez DDV na mesec za pogodbo. V letu 2017 za ta namen načrtujemo 60 €, ker je v času priprave poslovno finančnega načrta sklenjena še 1 pogodba.

4.1.2.1.5 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2017 porabo sredstev v višini 825.000 €, od tega sredstva v višini 575.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti ter stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b, V borovju 7 in ostala stanovanja po izkazani potrebi).

Stroški v višini 250.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov, saj je z dne 25.6.2008 pričela veljati novela Stanovanjskega zakona SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2017 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki

na odpoved najemnih pogodb. Na dan 31.12.2016 imamo v izvršbi terjatve iz naslova plačanih zneskov subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 600.609 €.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 25.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 70.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 153.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 145.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

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

Varno delo predstavlja doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim 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 izvajanju varstva pri delu in varstva pred požarom sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše, podjetjem Varnost d.d. in pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje in zaščitna sredstva za varno delo.

Vsi, ki se na novo zaposlijo morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu. Nadalje so vsi na novo zaposleni napoteni na preventivni zdravniški pregled.

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobjni zdravniški pregledi vršijo po časovnih obdobjih, določenih s strani izbranega zdravnika. V letu 2017 bomo tako 10 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

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

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

Srčna kap je eden najpogostejših vzrokov umiranja v razvitem svetu in tudi v Sloveniji. Glede na te ugotovitve bomo v letu 2017 nabavili defibrilator s katerim bomo posamezniku, v primeru srčnega infarkta oziroma nenadnega srčnega zastoja, lahko nudili prvo pomoč.

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

4.1.2.2.3 Notranja usposabljanja in izpopolnjevanja

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

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

4.1.2.2.4 Usposabljanje, izpopolnjevanje in izobraževanje zaposlenih

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

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

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2017 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

JMSS Maribor ima sklenjeni 2 pogodbi o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na III. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava« na Fakulteti za državne in evropske študije, in sicer z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 2. in 3. letnik ter z 1 javno uslužbenko po merilih za prehode za 3. letnik.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev in članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije načrtujemo porabo sredstev v višini 20.000 €.

4.1.2.3.1 Standard kakovosti SIST ISO 9001

JMSS Maribor je pridobil standard kakovosti SIST ISO 9001 v letu 2008 in je imel veljaven certifikat do januarja 2017. V kolikor bi JMSS Maribor želel z certificiranjem standarda nadaljevati, bi moral v letu 2017 vzpostaviti novi standard kakovost SIST EN ISO 9001:2015. Upošteva, da je do sedaj vzpostavljen sistem učinkovit in zagotavlja kakovost delovanja tako v notranjem kot zunanjem okolju, se JMSS Maribor za nadaljnje certificiranje ni odločil.

4.1.2.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje, ki ga je pridobil dne 21.11.2014, v letu 2015 in v letu 2016 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije.

Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote

bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov, se je delavcem omogočilo lažje uskladiti poklicno in družinsko življenje v različnih situacijah.

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



V letu 2017 bomo nadaljevali s sprejetimi aktivnostmi iz nabora ukrepov v sklopu pridobljenega osnovnega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanj poklicnega in družinskega življenja. Prizadevamo si, da bi na podlagi uspešne realizacije ukrepov po preteku triletnega obdobja od pridobitve osnovnega certifikata JMSS Maribor, to je konec leta 2017, pridobil tudi polni certifikat Družini prijazno podjetje.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v višini 111.000 €. Odplačilo obresti od posojil SSRS načrtujemo v višini 81.000 €, sredstva v višini 13.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Abanka d.d. za nakup začasnih

bivalnih enot ter sredstva v višini 17.000 € se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Sberbank d.d., ki smo ga najeli v letu 2012 za nakup stanovanj (podane so vrednosti na podlagi prejetih amortizacijskih načrtov). V mesecu decembru 2016 smo z banko Sberbank banka d.d. podpisali Aneks št. 1 k Pogodbi o dolgoročnem eurskem kreditu št. 640-51-506843 in s tem znižali obrestno mero iz prvotne 3 – mesečni EURIBOR + 4,15 % na sedanjo 3 – mesečni EURIBOR + 2,23 %.

4.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovenski državni holding d.d., ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 100 €.

4.3 Investicijski odhodki

V letu 2017 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.768.542 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.058.274 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 2.010.268 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 700.000 €.

4.3.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2017 načrtujemo sredstva v višini 1.058.274 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 523.274 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 460.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 20.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 20.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 35.000 €.

4.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj, vključno z izdelavo energetskih izkaznic, v letu 2017 načrtujemo sredstva v višini 523.274 €. Načrtujemo celovito obnovo 15 stanovanjskih enot in delno obnovo v okvirno 40 stanovanjih, namenjenih za naslednji razpis za oddajo neprofitnih stanovanj. Za obnovljena stanovanja in stanovanja, ki jih bomo prodajali na javni dražbi, bomo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Načrtovana obnova se bo lahko realizirala v primeru uspešne prodaje nepremičnin. Navajamo primere že izpraznjenih stanovanj, v katerih bomo izvedli prenovo.

Koroška cesta 65, Maribor, stanovanje št. 2, površina 72 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, urediti električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 26.800 €.



Makedonska ulica 31, Maribor, stanovanje št. 26, površina 65 m²

V stanovanju je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti finalne pode, obnoviti električno napeljavo, vodovodne instalacije, zamenjati stavbno pohištvo in ogrevalna telesa, obnoviti kopalnico in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 21.100 €.



Markovičeva ulica 13, stanovanje št. 12, površina 62 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 21.300 €.



Meljska cesta 93, stanovanje št. 5, površina 53 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, stavbno pohištvo, obnoviti kopalnico ter izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 24.600 €.



Ob gozdu 6, stanovanje št. 10, površina 21 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, urediti kopalnico, namestiti grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 12.300 €.



Ob gozdu 12, stanovanje št. 15, površina 36 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, urediti kopalnico, zamenjati stavbno pohištvo, namestiti grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 18.100 €.

**Ob gozdu 14, stanovanje št. 6, površina 36 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode in električno napeljavo, urediti kopalnico, namestiti grelna telesa in izvesti slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 14.100 €.

**Ptujska cesta 55, stanovanje št. 2, površina 31 m²**

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, obnoviti opleske in električno napeljavo ter zamenjati stavbno pohištvo. Ocenjena vrednost obnove znaša 16.700 €.



Regentova ulica 18, stanovanje št. 303, površina 55 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, obnoviti opleske in električno napeljavo, zamenjati stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnoviti kopalnico. Ocenjena vrednost obnove znaša 22.700 €.



4.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 460.000 €.

4.3.1.3 Investicijska oprema in informatika

V letu 2017 bomo nadaljevali z dopolnitvami programa »JMSSM«, katerega uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanje najemnih pogodb in aneksov ter izvajanje drugih nalog s stanovanjskega področja, glede na potrebe posameznih sektorjev in služb, ki se bodo pojavljale med letom. V primeru sprememb v delovanju programske opreme bomo poskrbeli za izobraževanje zaposlenih.

Glede na vse večje število zahtevanih informacij ter upoštevaje razvoj informacijskih tehnologij bomo v letu 2017 dali velik poudarek razvoju internetne aplikacije »WEB poštar«. V to aplikacijo bomo delno prenesli program »JMSSM« in program za razpise. Za uspešno integracijo posameznih programskih rešitev bomo ustrezno poskrbeli za poenotenje oziroma za povezljivost med posameznimi podatkovnimi zbirkami.

Dne 27.4.2016 je bila v Evropskem parlamentu sprejeta nova Splošna uredba o varstvu podatkov (EU 2016/679), ki nam nalaga spremenjen način sledenja ter nadzora na osebnimi podatki. Tako bomo morali do maja 2018 vse programske pakete prilagoditi novi uredbi.

Z digitalizacijo arhiva, ki smo jo pričeli v letu 2015, bomo v letu 2017 nadaljevali. Zaposlenim smo v letu 2016 omogočili »on-line« vpogled v elektronski arhiv.

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2017 sredstva v višini 20.000 €. Predvidena je zamenjava petih računalnikov, nakup programske opreme (MS Windows in MS Office) ter nadgradnja in nakup ostale strojne opreme, skupaj v okvirni vrednosti 10.000 €. Preostali del sredstev je predviden za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

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

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 20.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in

pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 35.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.3.2 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2017 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 2.010.268 €.

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

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



načrtujemo energetska sanacijo, in sicer zamenjavo stavbnega pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, izvedbo krovsko kleparskih del, hidravlično uravnoveženje sistema ogrevanja in lokalno prezračevanje z rekuperacijo. Skupna ocenjena vrednost vseh del, vključno z dokumentacijo, znaša 1.414.652 €.

Za izvajanje ukrepov v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020 (v nadaljevanju Operativni program), ki daje poudarek na spodbujanje naložb v energetska prenova javnih stavb z zmanjšanjem rabe energije z zamenjavo stavbnega pohištva, prenovo ali zamenjavo ogrevalnih sistemov in sistemov hlajenja, notranje razsvetljave in drugo. JMSS Maribor načrtuje pridobitev sredstev s prijavo na razpis v višini 510.000 €, sredstva v višini 904.652 € pa so zagotovljena v proračunu MOM. V letu 2016 smo že izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na vseh vhodih Engelsova ulica 42 in 44.

Vrednost že opravljenih del v letu 2016 je znašala 144.384 € in bo vključena v vlogo za sofinanciranje iz kohezijskih sredstev. Ocenjena vrednost del za leto 2017 znaša 1.280.268 €.

4.3.2.2 Vurberk 90 in 93

Objekt Vurberk 93 je bil zgrajen leta 1750. V objektu se nahajata dva prostora v lasti občine Duplek, eno lastniško stanovanje in tri stanovanja JMSS Maribor (54,77 % delež JMSS Maribor po podatkih geodetske uprave Republike Slovenije). Za objekt načrtujemo izvedbo fasade, ki



mora biti izvedena v skladu z usmeritvami Zavoda za zaščito kulturne dediščine Maribor. Na objektu Vurberk 90 načrtujemo zamenjavo dotrajane strešne kritine in delno zamenjavo strešne konstrukcije. Ocenjena investicijska vrednost vseh del znaša 57.000 €, od tega je JMSS Maribor za svoj delež predvidel sredstva v višini 40.000 €.

4.3.2.3 Šentiljska cesta 19

Objekt Šentiljska cesta 19 je bil zgrajen leta 1903. V njem se nahaja 6 stanovanj, ki so trenutno prazna. S celovito rekonstrukcijo objekta bomo predvidoma pridobili 6 novih enot skupne površine 300 m². Projekt bomo prijavili v Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 (v nadaljevanju Program),



ki ga je razpisal SSRS. Skladno s Programom bi SSRS odkupil polovico stanovanj, za kar bi ponudil ceno do 1.200 €/m² brez DDV, kot je določeno v razpisu Programa. JMSS Maribor bo v letu 2017 pristopil k pridobitvi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in k razpisu

za izbiro izvajalca, v letu 2018 pa je predvidena izvedba rekonstrukcije. Za celotno investicijo smo predvideli sredstva v višini 450.000 €.

4.3.2.4 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m². Na omenjenem zemljišču ima JMSS Maribor v prihodnosti namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji skupne površine 3.600 m². Za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta smo predvideli sredstva v višini 10.000 €.



4.3.2.5 Panonska ulica 5b – energetska prenova stavbe

St anovanjski blok z 41 stanovanji je bil zgrajen leta 1973 kot samski dom za zaposlene v gradbenem podjetju. V letu 1995 so z delno rekonstrukcijo preuredili kuhinje, sanitarne prostore in kopalnice, fasada pa je (razen barvanja) še prvotna. Stanovanja so ogrevana z etažnim centralnim



ogrevanjem s plinskimi kotli. Energetski razred objekta je E in je potreben celovite energetske prenove. Predvidena je zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanje z rekuperacijo. Del potrebnih sredstev bo predvidoma zagotovljenih iz Operativnega programa, del pa bo zagotovljen v proračunu MOM. Ocenjena vrednost energetske prenove znaša 538.860 €. V letu 2017 načrtujemo za dokumentacijo (projekt za izvedbo, razširjen energetski pregled, dokument identifikacije investicijskega projekta) sredstva v višini 20.000 €.

4.3.2.6 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2017 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 30 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor in zaključek izvedbe zamenjave stavbnega pohištva, ki je bil načrtovan za leto 2016 in se bo zaradi pritožbe enega izmed ponudnikov zaključil v letu 2017. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 150.000 €.

4.3.2.7 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2017 bomo izvedli zamenjavo plinskih peči v okvirno 20 stanovanjih na različnih lokacijah. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje

uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi. Za zamenjavo plinskih peči smo predvideli sredstva v višini 60.000 €.

4.3.3 Nakup nepremičnin

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 700.000 €.

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

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2017 načrtujemo nakupe 5 stanovanj, vsako okvirne velikosti 50 m², in sicer 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše). Za nakupe stanovanj imamo predvidena sredstva v višini 300.000 €.

Zagotavljanje dodatnih stanovanj v MOM je predvideno s celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v katerem se nahaja 6 stanovanj, ki pa so zaradi slabega stanja prazna (opisano v poglavju 4.3.2.3 »Šentiljska cesta 19«).

Nadalje načrtujemo po neposredni pogodbi nakupe solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov ter menjave z MOM v okvirni skupni vrednosti 150.000 €.

Ob ustreznem dogovoru z MOM ponovno načrtujemo menjavo objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, s poslovnim prostorom na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM in v uporabi s strani JMSS Maribor, oziroma menjavo za drugo primerno nepremičnino v lasti MOM. Za ta namen načrtujemo odhodke v okvirni višini 250.000 €. Prihodki iz tega naslova so predvideni v poglavju 3.2.1.2 »Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2017 načrtujemo 1.000 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2017 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 564.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 4.1.3 »Plačila domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2017 ne predvideva zadolževanja.

6.2 Odplačila dolga

V letu 2017 načrtujemo sredstva v višini 564.000 € za odplačila dolga (na podlagi pridobljenih amortizacijskih načrtov):

- za vračila glavnice najetih kreditov pri SSRS sredstva v višini 400.000 €,
- za vračila glavnice najetega kredita pri banki Abanka d.d. sredstva v višini 70.000 € in
- za vračila glavnice kredita najetega pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 94.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 4.1.3 »Plačila domačih obresti«.

6.2.1 Odplačila dolga za najeta posojila

Pregled najetih posojil na dan 31.12.2016:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg na dan 2.11.2016	Povprečna mesečna glavnica	Mesečne obresti	Obrestna mera v %
07.06.1994 25 let SSRS	Engelsova ulica ¹ Gradnja 102 stanovanj	1.426.546,79	382.272,38	7.911,82	1.012,70	3 + r
14.06.1996 25 let SSRS	Dogoška cesta ² Gradnja 94 stanovanj	1.573.311,72	470.011,81	6.806,81	1.217,17	3 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Različne lokacije Nakup 18 stanovanj	435.593,66	240.855,73	2.350,82	559,53	2,75 + r
14.01.1999 25 let SSRS	Ulica Veljka Vlahoviča Gradnja 60 stanovanj	1.506.082,71	826.117,72	8.367,31	1.919,85	2,75 + r
22.09.1999 25 let SSRS	Domnova ulica Gradnja 24 stanovanj	608.892,99	369.312,19	3.174,69	856,94	2,75 + r
09.10.2001 25 let SSRS	Ribiška ulica Gradnja 21 stanovanj	532.368,46	340.180,07	2.475,96	560,98	1,95 + r
08.04.2002 25 let SSRS	Panonska ulica Gradnja 14 varovanih stanovanj	308.859,73	192.001,03	1.337,30	316,52	1,95 + r
07.12.2010 15 let Abanka d.d.	Tezno Nakup začasnih bivalnih enot	1.040.000,00	624.000,24	5.777,78	933,02	6m EURIBOR + 1,9
20.12.2012 15 let Sberbank banka d.d.	Nakup stanovanj na območju občin ustanoviteljic	1.121.000,00	747.332,96	7.784,73	2.499,62	3m EURIBOR + 4,15 ³
SKUPAJ		8.552.656,06	4.192.084,13	45.987,22	9.876,33	

¹ glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 23.983,23 €, kar znese mesečno 7.994,41 €

² glavnica se plačuje trimesečno in znaša v mesecu oktobru 20.551,58 €, kar znese mesečno 6.850,53 €

r – glavnica se revalorizira mesečno skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti posojila (v mesecu oktobru 2016 je bila ta vrednost 0,00 %) in pomeni določitev nove vrednosti zaradi usklajevanja z višjimi tržnimi cenami, ki se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije.

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

³ V mesecu decembru 2016 smo z banko Sberbank banka d.d. podpisali Aneks št. 1 k Pogodbi o dolgoročnem eurskem kreditu št. 640-51-506843 in s tem znižali obrestno mero iz prvotne 3 – mesečni EURIBOR + 4,15 % na sedanjo 3 – mesečni EURIBOR + 2,23 %, ki začne veljati s 1.1.2017.

Glede na navedeno bomo v letu 2017 potrebovali okvirno 564.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 111.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 675.000 €.

Glede na višino kapitala, vpisan v sodni register, v znesku 138.286.560 €, se lahko zadolžujemo do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja oziroma do 13.828.656 €. Na dan 31.12.2016 smo zadolženi do višine 4.192.084 €, kar pomeni, da se lahko v prihodnosti dodatno zadolžimo še do višine 9.636.572 € (ob upoštevanju kapitala, vpisanega v sodni register).

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem rebalansu finančnega načrta oziroma v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

8 Kadrovski načrt za leti 2017 in 2018

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

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2015	Št. zaposlenih na dan 31.12.2016	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2017	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2018
VODSTVO	4	2	2	2	2
SPLOŠNA SLUŽBA	3	2	3	3	3
SLUŽBA ZA INFORMATIKO	3	1	2	2	2
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva)	7	7
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	6	5	5	5
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu)	9	9
SKUPAJ	34	28 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

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

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Št. zaposlenih na dan 31.12.2015	Št. zaposlenih na dan 31.12.2016	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2017	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2018
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	1	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	5	5	5	5	5
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4	4	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	23	18 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	19 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	18	18
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	28 od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	28	28

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

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2016:

Dne 3.7.2016 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javne uslužbenke na delovnem mestu Samostojni svetovalc I v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve le-tej prenehalo delovno razmerje. Za nadomestitev javne uslužbenke smo z dnem 20.7.2016 za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo zaposlili javno uslužbenko na navedenem delovnem mestu s 33. začetnim plačnim razredom.

Dne 10.8.2016 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javne uslužbenke na delovnem mestu Višji svetovalc za stanovanjske zadeve I, v Splošni službi, s 34 začetnim plačnim razredom, le-tej prenehalo delovno razmerje. Kot nadomestno zaposlitev smo z dnem 14.11.2016 za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo zaposlili javno uslužbenko na delovnem mestu Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve, VI. tarifni razred, z 22. začetnim plačnim razredom.

V skladu Pravilnikom o sistemizaciji delovnih mest JMSS Maribor z dne 30.9.2016 se je zaradi optimizacije delovnega procesa delovno mesto Vzdrževalec II iz Sektorja za investicije in vzdrževanje premestilo v Službo za informatiko, pri čemer sta tarifni razred in začetni plačni razred ostala nespremenjena.

Meseca oktobra je odšla na porodniški dopust ter dopust za nego in varstvo otroka javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Samostojna svetovalka za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 29. Za določen čas, do dne 18.10.2017 oziroma do vrnitve javne uslužbenke s porodniškega dopusta ter dopusta za nego in varstvo otroka, smo na njeno delovno mesto zaposlili drugo javno uslužbenko.

Zaradi potreb delovnega procesa je bila dne 1.11.2016 javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Višji svetovalc za stanovanjske zadeve I v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve, prerazporejena v Splošno službo, pri čemer se naziv delovnega mesta in začetni plačni razred nista spremenila.

S Poslovno finančnim načrtom za leto 2016 je bila v letu 2016 predvidena zaposlitev 1 javnega uslužbenca v Sektorju za finance in računovodstvo. Namesto javnega razpisa smo v Sektor za finance in računovodstvo na prosto delovno mesto Višjega svetovalca za stanovanjske zadeve II (začetni 32. plačni razred) dne 1.11.2016 prerazporedili iz Sektorja za premoženjsko pravne zadeve javno uslužbenko s VII stopenjsko ekonomsko izobrazbo, zaposleno na delovnem mestu Svetovalec za stanovanjske zadeve I, z začetnim 28. plačnim razredom. V nadaljevanju smo razpisali prosto delovno mesto Višjega svetovalca za stanovanjske zadeve II v Sektorju za premoženjskopravne zadeve, na katero smo z dnem 15.12.2016 zaposlili javno uslužbenko za nedoločen čas s 6 mesečno poskusno dobo in z 32. začetnim plačnim razredom.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2016 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer je 1 javna uslužbenka, kot je navedeno zgoraj, zaposlena za določen čas do vrnitve javne uslužbenke s porodniškega dopusta ter dopusta za nego in varstvo otroka. Nadalje opravlja 1 javna uslužbenka delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2017 in 31.12.2018:

JMSS Maribor v letu 2017 ne načrtuje novih zaposlitev. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse vsaj enemu dijaku, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse (v letu 2016 je le-ta znašala 47 € mesečno).

JMSS Maribor bo skladno z Uredbo o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 103/2015) poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem

sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

9 Razvojne usmeritve JMSS Maribor

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

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

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

9.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

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

Na razpisu v letu 2015 je bilo od 784 prosilcev 572 takšnih, katerih vloge so bile pravočasne in popolne, prosilci pa so izpolnjevali vse razpisne pogoje. Ostalih 212 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev oziroma so bile njihove vloge prepozne.

Na javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, objavljen dne 1.10.2016, je prispelo 760 vlog prosilcev, od katerih je bilo 5 vlog prepoznih.

Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2016:

	Št. prijavljenih prosilcev
Mestna občina Maribor	698
Občina Duplek	22
Občina Hoče – Slivnica	21
Občina Miklavž na Dravskem polju	10
Občina Rače – Fram	8
Občina Starše	1
SKUPAJ:	760

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih. Upošteva je deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada, lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah in število prijav prosilcev na neprofitne razpise, bi na območju delovanja JMSS Maribor v obdobju do leta 2020 potrebovali okvirno 300 stanovanj in v obdobju od 2020 do leta 2025 še okvirno 300 stanovanj, skupaj tako 600 stanovanj do leta 2025. Struktura okvirnega števila novih neprofitnih stanovanj po občinah ustanoviteljicah sklada je razvidna iz spodnje tabele.

Ocenjeno okvirno število potreb po novih neprofitnih stanovanjih do leta 2025:

	Potrebno število novih stanovanj do leta 2020	Potrebno število novih stanovanj od leta 2020 do leta 2025
Mestna občina Maribor	250	250
Občina Duplek	10	10
Občina Hoče – Slivnica	15	15
Občina Miklavž na Dravskem polju	10	10
Občina Rače – Fram	10	10
Občina Starše	5	5
SKUPAJ:	300	300

9.2 Predvideni projekti

Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova): JMSS Maribor je lastnik zemljišč s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci, skupne površine 3.712 m². Na omenjenem zemljišču bo JMSS Maribor v prihodnosti zgradil stanovanjsko solesko, ki bi jo sestavljale tri ločene lamele predvidene etažnosti P+3 z okvirno 65 stanovanji in skupno kletno garažo. Z izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) bo znana etažnost objektov in posledično točno število stanovanj. S projektom se bomo prijavi v Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki ga je razpisal SSRS. Ocenjena vrednost celotnega projekta je 4.400.000 €.

Načrtujemo, da bo v letu 2017 izdelan in sprejet OPPN, v letu 2018 bomo naročili projektno dokumentacijo, z gradnjo pa bomo pričeli v letu 2019.



Kamnica: površina zemljišča 3.842 m²: lokacija Kamnica, za katero je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, s predvidenimi dodatnimi omejitvami zaradi zagotovitve dostopne poti za gasilce (ta trenutno poteka po zasebnem zemljišču in bo zato ukinjena), omogoča gradnjo 20 – 25 stanovanj (večje enote) skupne površine 3.100 m², vrednost projekta pa je ocenjena na 2.500.000 €.



Studenci (Kamenškova): površina zemljišča 10.362 m²: lokacija ob Šarhovi ulici je del celovitega projekta, čigar lastnik sosednjega zemljišča v velikosti 39.140 m², ki sega vse do Kamenškove ulice, je Družba za upravljanje terjatev bank (v nadaljevanju DUTB). Na celotnem območju je možna gradnja okvirno 500 stanovanjskih enot. Predvideno število stanovanj je 180 za JMSS Maribor. Ocenjena vrednost projekta je 13.000.000 €.



Tezno: površina zemljišča 9.475 m²: lokacija ob Ulici heroja Nandeta prav tako zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, predvidena pa je gradnja 100 stanovanj, za katera ocenjena vrednost projekta znaša 7.200.000 €.



Trajnostna urbana gradnja (TUS)

Ministrstvo za infrastrukturo republike Slovenije je septembra 2016 izdalo osnutek Vsebinskih izhodišč za upravičence mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) za pripravo operacij energetske prenove večstanovanjskih stavb v 100 % (oziroma več kot 75 %) javni lasti v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014 – 2020«, 4. prednostne osi »Trajnostna raba in proizvodnja energije in pametna omrežja«, tematskega cilja 4 »Podpora prehodu na nizkoogljično gospodarstvo v vseh sektorjih«, prednostne naložbe 4.1 »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju« specifičnega cilja 4.1.2 »Povečanje učinkovite rabe energije v gospodinjstvih«.

Predvideva se energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % (več kot 75 %) javni lasti. Upravičenci do sofinanciranja energetske prenove večstanovanjskih stavb v javni lasti v okviru CTN so mestne občine in stanovanjski skladi v 100 % javni lasti, ki izvajajo stanovanjsko politiko mestne občine na območju, definiranem v TUS. Operacija energetske

prenove večstanovanjske stavbe se lahko prijavi kot projekt, kadar gre za eno večstanovanjsko stavbo, ali kot skupina projektov, kadar se v okviru ene operacije prijavlja več večstanovanjskih stavb. Obdobje za porabo sredstev v okviru javnega poziva CTN je v letih 2017 – 2020. Ukrepi za doseg namena operacije so izvedba prenove ovojne stavbe, ki zajema zamenjavo stavbnega pohištva, in/ali izvedbo toplotne izolacije ovojne stavbe, preprečevanje toplotnih mostov, vgradnja energetske učinkovitih ogrevalnih, hladilnih in prezračevalnih sistemov ter naprave in sistemi energetskega upravljanja. Potrebno je načrtovati ukrepe za celovito energetsko prenovo večstanovanjske stavbe (oziroma v primeru, da so določeni ukrepi že bili izvedeni, vse ukrepe, potrebne za doseg celovite prenove). Cilj celovite energetske prenove je, da se dosežejo prihranki energije vsaj 30 kWh/m² na leto. Opravljen razširjeni energetski pregled (REP) je pogoj za sofinanciranje operacije. Opravljen mora biti do povabila oziroma je sestavni del vloge za operacije mestnih občin, ki bo posredovana na Združenje mestnih občin Slovenije v okviru postopka povabila. Višina sofinanciranja znaša do 50 % upravičenih stroškov za gradbena, obrtniška in instalacijska dela (GOI dela) za izvedbo upravičenih ukrepov, vendar ne več kot 5.000 €/stanovanje. Višina sofinanciranja za projektno in investicijsko dokumentacijo ter za nadzor znaša največ 50 % izkazanih upravičenih stroškov projektne in investicijske dokumentacije ter nadzora, vendar ne več kot 5.000 €/stavbo.

JMSS Maribor ima v 100 % lasti nekaj takšnih objektov, ki bi bili primerni za energetsko sanacijo (Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, Panonska ulica 5b, Domnova ulica 18 in 20, Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79a, 79b in 79c), kjer je možna izvedba po smernicah operativnega programa Evropske kohezijske politike. Vsi ti projekti skupaj bi zahtevali sredstva v višini 3.561.925 € (celotna ocenjena vrednost). V spodnji tabeli so navedeni objekti z osnovnimi podatki.

Financiranje po letih	Naslov	Leto gradnje	Število stanovanj po vhodih	Skupno število stanovanj	Skupna površina stan. P1(m ²)	Strošek JMSS Maribor	Sofinanciranje kohezija	Skupna vrednost z DDV
2017	ENGELSOVA ULICA 42	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 44	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 46	1995	17	102	6.152	904.652	510.000	1.414.652
	ENGELSOVA ULICA 48	1995	17					
	ENGELSOVA ULICA 50	1995	17					

Financiranje po letih	Naslov	Leto gradnje	Število stanovanj po vhidih	Skupno število stanovanj	Skupna površina stan. P1(m ²)	Strošek JMSS Maribor	Sofinanciranje kohezija	Skupna vrednost z DDV
	ENGELSOVA ULICA 52	1995	17					
2018	PANONSKA ULICA 5B	1973	41	44	2.566	370.051	220.000	590.051
2019	DOMNOVA ULICA 18	2000	12	24	1.436	210.208	120.000	330.208
	DOMNOVA ULICA 20	2000	12					
2020	DOGOŠKA CESTA 73	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 75	1996	13					
	DOGOŠKA CESTA 77	1996	14	94	5.336	757.013	470.000	1.227.013
	DOGOŠKA CESTA 79	1996	14					
	DOGOŠKA CESTA 79A	1996	8					
	DOGOŠKA CESTA 79B	1996	15					
	DOGOŠKA CESTA 79C	1996	15					
	SKUPAJ					2.241.925	1.320.000	3.561.925

10 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2017 – splošni del

10.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	4.742.296	5.669.100	5.070.439	6.638.702	140	117	89	131
7	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)							
71	NEDAVNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.137.225	3.112.973	3.197.000	102	91	88	103
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.051.982	2.969.964	3.025.000	99	88	86	102
7102 a.	Prihodki od obresti	53.551	23.222	25.000	47	50	46	108
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.998.431	3.394.100	3.000.000	100	88	87	102
714 2.	Drugi nedavni prihodki	85.243	143.009	172.000	202	202	168	120
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	858.928	1.129.344	977.050	114	81	94	87
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	858.928	1.129.344	977.050	114	81	94	87
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	858.928	1.124.096	967.050	113	81	94	86
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stan. objektov (javna dražba, neposredna prodaja, jzp)	756.628	1.043.496	840.000	111	80	99	80
b.	Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	102.300	80.600	127.050	124	85	54	158
7221 1/b.	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	5.248	10.000				191
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	746.143	828.122	2.464.652	330	262	88	298
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)	746.143	828.122	1.934.652	259	206	88	234
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	746.143	828.122	1.734.652	232	185	88	209
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	620.485	679.744	680.000	110	99	99	100
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju	125.658	148.378	150.000	119	60	59	101
c.	Transferni prihodki iz proračuna MOM za energetske prenosne stavbe			904.652				
7403 1/b.	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije			200.000				
741 2.	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije			530.000				
7413 2/a.	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada			530.000				
4	SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	4.293.210	4.946.075	6.638.702	155	117	87	134
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.731.280	2.758.308	2.870.060	105	95	91	104
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	603.450	636.278	710.000	118	108	97	112
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	88.752	91.755	110.000	124	81	68	120
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.868.331	1.892.205	1.939.060	104	94	92	102
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.700.330	1.727.455	1.766.060	104	94	92	102
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	296.551	196.315	220.000	74	105	93	112
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	613.410	548.872	570.000	93	91	87	104
c.	Zavarovanje stanovanj	44.973	52.498	56.000	125	100	94	107
d.	Obročno vodenje kupnin	310	48	60	19	60	48	125
e.	Ostali stroški stanovanj	669.703	810.740	825.000	123	101	100	102
f.	Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	11.433	55.077	25.000	219	45	98	45
g.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	63.950	63.905	70.000	109	61	56	110
B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	136.556	143.717	153.000	112	102	96	106
a.	Stroški poslovanja sklada	131.912	140.496	145.000	110	102	99	103
b.	Varnost in zdravje pri delu	4.624	3.221	8.000	173	100	40	248
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	31.465	21.033	20.000	64	57	60	95

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
403 4.								
4/a.	170.747	175.000	138.070	111.000	65	63	79	80
a.	170.747	175.000	138.070	111.000	65	63	79	80
a.	117.586	110.000	93.551	81.000	69	74	85	87
b.	15.154	20.000	12.303	13.000	86	65	62	106
c.	38.007	45.000	32.216	17.000	45	38	72	53
41								
413 1.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
4132 1/a.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
a.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
42								
420 1.	1.561.629	2.637.700	2.187.675	3.768.542	241	143	83	172
A.	1.561.629	2.637.700	2.187.675	3.768.542	241	143	83	172
a.	1.100.602	1.217.700	1.149.289	1.058.274	96	87	94	92
b.	627.501	668.000	666.132	523.274	83	78	100	79
c.	410.479	440.000	425.349	460.000	112	105	97	108
d.	12.347	30.700	28.412	20.000	162	65	93	70
e.	8.794	10.000	8.622	20.000	227	200	86	232
f.	41.481	69.000	20.774	35.000	84	51	30	168
g.	455.924	356.000	261.748	2.010.268	441	565	74	768
B/1.	455.924	356.000	261.748	2.010.268	441	565	74	768
a.	0	140.000	95.117	1.280.268	914	914	68	1.346
b.	0	38.000	28.267	40.000	105	105	74	142
c.				450.000	0	0	0	0
d.				10.000	0	0	0	0
e.				20.000	0	0	0	0
f.	85.162	46.000	10.799	150.000	176	326	23	62
g.	51.181	100.000	96.791	60.000	117	60	97	62
h.	155.989	0	0	0	0	0	0	0
i.	83.117	0	0	0	0	0	0	0
j.	80.475	0	0	0	0	0	0	0
k.	0	32.000	30.774	0	0	0	0	0
C.	5.103	1.064.000	776.638	700.000	13.717	66	73	90
C/1.	5.103	1.064.000	776.638	700.000	13.717	66	73	90
a.	5.103	980.000	776.638	700.000	13.717	71	79	90
b.	0	79.000	0	0	0	0	0	0
c.	0	5.000	0	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
III. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	449.086	0	124.364	0	0			0
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)								
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)	4.603	4.000	3.484	1.000	22	25	87	29
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0	0	0	0
751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	0	0	1.043	0	0	0	0	0
752 3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	4.603	4.000	2.441	1.000	22	25	61	41
44 V. DANA POSOJILA	0	0	0	0				
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	4.603	4.000	3.484	1.000	22	25	87	29
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0				
500 Najem kreditov	0	0	0	0				
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	572.734	568.686	567.190	564.000	98	99	100	99
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	572.734	568.686	567.190	564.000	98	99	100	99
a. Oplačilo posojil	542.973	552.000	551.847	564.000	104	102	100	102
b. Vrnitev lastnih udeležb	29.761	16.686	15.343	0	0	0	0	0
IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-572.734	-568.686	-567.190	-564.000	98	99	100	99
IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)								
X ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-119.045	-564.686	-439.342	-563.000	473	100	78	128
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.499.155	2.380.110	2.380.110	1.940.768	78	82	100	82
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.380.110	1.815.424	1.940.768	1.377.768	58	76	107	71

10.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (vključene prezarporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7	4.616.638	5.419.100	4.922.061	6.488.702	141	120	91	132
SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)								
71	3.137.225	3.529.100	3.112.973	3.197.000	102	91	88	103
710 1.	3.051.982	3.444.100	2.969.964	3.025.000	99	88	86	102
7102 a.	53.551	50.000	23.222	25.000	47	50	46	108
7103 b.	2.998.431	3.394.100	2.946.742	3.000.000	100	88	87	102
714 2.	85.243	85.000	143.009	172.000	202	202	168	120
72	858.928	1.200.000	1.129.344	977.050	114	81	94	87
720 1.	858.928	1.200.000	1.129.344	977.050	114	81	94	87
7200 1/a.	858.928	1.200.000	1.124.096	967.050	113	81	94	86
a.	756.628	1.050.000	1.043.496	840.000	111	80	99	80
b.	102.300	150.000	80.600	127.050	124	85	54	158
7221 1/b.	0	0	5.248	10.000				191
74	620.485	690.000	679.744	2.314.652	373	335	99	341
740 1.	620.485	690.000	679.744	1.784.652	288	259	99	263
7401 1/a.	620.485	690.000	679.744	1.584.652	255	230	99	233
a.	620.485	690.000	679.744	680.000	110	99	99	100
b.				904.652				
7403 1/b.				200.000				
741 2.				530.000				
7413 2/a.				530.000				
4	4.003.960	5.387.100	4.766.923	6.488.702	162	120	88	136
SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)								
40	2.655.897	2.859.400	2.639.326	2.775.060	104	97	92	105
400 1.	603.450	655.000	636.278	710.000	118	108	97	112
401 2.	88.752	135.000	91.755	110.000	124	81	68	120
402 3.	1.792.948	1.894.400	1.773.223	1.844.060	103	97	94	104
A.	1.624.947	1.709.400	1.608.473	1.671.060	103	98	94	104
a.	296.551	210.000	196.315	220.000	74	105	93	112
b.	613.410	629.300	548.872	570.000	93	91	87	104
c.	44.973	56.000	52.498	56.000	125	100	94	107
d.	310	100	48	60	19	60	48	125
e.	669.703	814.000	810.740	825.000	123	101	100	102
B.	136.536	150.000	143.717	153.000	112	102	96	106
a.	131.912	142.000	140.496	145.000	110	102	99	103
b.	4.624	8.000	3.221	8.000	173	100	40	248
C.	31.465	35.000	21.033	20.000	64	57	60	95
Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja								

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (vključene preizporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
403 4.	170.747	175.000	138.070	111.000	65	63	79	80
4/a.	170.747	175.000	138.070	111.000	65	63	79	80
a.	117.586	110.000	93.551	81.000	69	74	85	87
b.	15.154	20.000	12.303	13.000	86	65	62	106
c.	38.007	45.000	32.216	17.000	45	38	72	53
41 1.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
413 1/a.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
4132 a.	301	1.000	92	100	33	10	9	109
42	1.347.762	2.526.700	2.127.505	3.713.542	276	147	84	175
420 1.	1.347.762	2.526.700	2.127.505	3.713.542	276	147	84	175
A.	1.050.327	1.138.700	1.119.893	1.003.274	96	88	98	90
a.	627.501	668.000	666.132	523.274	83	78	100	79
b.	410.479	440.000	425.349	460.000	112	105	97	108
c.	12.347	30.700	28.412	20.000	162	65	93	70
B.	292.332	324.000	230.974	2.010.268	688	620	71	870
B/1	292.332	324.000	230.974	2.010.268	688	620	71	870
a.	0	140.000	95.117	1.280.268	914	68	68	1.346
b.	0	38.000	28.267	40.000	105	105	74	142
c.				450.000				
d.				10.000	0	0	0	0
e.				20.000				
f.	85.162	46.000	10.799	150.000	176	326	23	
g.	51.181	100.000	96.791	60.000	117	60	97	62
h.	155.989	0	0	0	0	0	0	0
i.	83.117	0	0	0	0	0	0	0
j.	80.475	0	0	0	0	0	0	0
k.	0	32.000	30.774	0	0	0	96	0
C.	5.103	1.064.000	776.638	700.000	13.717	66	73	90
C/1	5.103	1.064.000	776.638	700.000	13.717	66	73	90
a.	5.103	980.000	776.638	700.000	13.717	71	79	90
b.	0	79.000	0	0	0	0	0	0
c.	0	5.000	0	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (Vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANUKLIJA) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	612.678	32.000	155.138	0	0	0	0	0
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)	4.603	4.000	3.484	1.000	22	25	87	29
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0	0	0	0
751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalskih deležev	0	0	1.043	0	0	0	0	0
752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	4.603	4.000	2.441	1.000	22	25	61	41
44 V. DANA POSOJILA	0							
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	4.603	4.000	3.484	1.000	22	25	87	29
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	0	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	0	0	0	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	572.734	568.686	567.190	564.000	98	99	100	99
550 a. Odplačilo posojil	572.734	568.686	567.190	564.000	98	99	100	99
b. Vrnitev lastnih udeležb	542.973	552.000	551.847	564.000	104	102	100	102
	29.761	16.686	15.343	0	0	0	92	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-572.734	-568.686	-567.190	-564.000	98	99	100	99
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)								
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	44.547	-532.686	-408.568	-563.000	-1.264	106	77	138

10.3 Premožnje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2015	PFN ZA LETO 2016 (Vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016	PREDLOG FN ZA LETO 2017	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=3/2	INDEKS 8=4/3
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
	SKUPAJ PRIHODKI (74)							
74	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
740	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
7401 1.	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
a.	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
	Transferni prihodki iz proračuna MDM za stanovanja v upravljanju							
4	125.658	250.000	148.378	150.000	119	60	59	101
	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)							
40	75.383	171.000	118.982	95.000	126	56	70	80
402 1.	11.433	56.000	55.077	25.000	219	45	98	45
2.	63.950	115.000	63.905	70.000	109	61	56	110
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MDM							
42	50.275	79.000	29.396	55.000	109	70	37	187
420 1.	8.794	10.000	8.622	20.000	227	200	86	232
2.	41.481	69.000	20.774	35.000	84	51	30	168
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor							
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MDM							



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2017



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	3
3.1	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.1.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	6
3.1.2	Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	10
3.1.3	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	13
3.1.4	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	14
3.2	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	14

1 Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredba je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredba je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrta razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno s 3. in 4. točko 6. člena uredbe potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2017 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji in stavbami s stavbnimi zemljišči v lasti JMSS Maribor ter načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je: s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova presega vrednost 500 € po m² oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metoda razpolaganja bo izbrana skladno z določili zakona in uredbe, in sicer:

1. Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v dnevniku Večer) ter na spletni strani JMSS Maribor, pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 15 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 15 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

3. Neposredna pogodba

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 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) z nižano izklicno ceno za največ 15 %; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15 % od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za dosego 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 pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Praviloma se izbere postopek razpolaganja z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja

kupnina. Prodaja ali zamenjava nepremičnega premoženja pa se lahko izvede tudi na podlagi neposredne pogodbe, vendar le pod zakonsko določenimi pogoji.

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom in uredbo za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov.

3.1 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

3.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 17/2012, 7/2015 in 6/2016 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja)¹ prodaja po postopku javne dražbe.

V letu 2017 sta predvideni dve javni dražbi.

Orientacijska vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 2.136.263 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno

¹ Nadzorni svet je na svoji 7. redni seji, dne 29. 12.2016, obravnaval nove Splošne pogoje poslovanja JMSS Maribor in sprejel sklep, da se le-ti dajo v soglasje mestnemu in občinskim svetom. Novi Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor bodo stopili v veljavo, v kolikor bo podano soglasje mestnega sveta občine ustanoviteljice, ki ima v skladu večinski kapitalski delež (to je Mestnega sveta MOM) in vsaj še enega občinskega sveta preostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor, ter po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku. Določila novih splošnih pogojev glede razpolaganja z nepremičninami so usklajena z veljavno zakonodajo, pri čemer po vsebini bistveno ne odstopajo od trenutno veljavnih splošnih pogojev poslovanja.

nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posamezne nepremičnine ne bo prodal na 1. javni dražbi, bo njeno vrednost na naslednji javni dražbi v skladu z zakonom znižal za največ 15 %, kar bo predstavljalo izklicno ceno za 2. javno dražbo te nepremičnine.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 450.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in kupne moči prebivalstva.

Seznam praznih stanovanj in zemljišč skupaj s stavbami, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev, da so stanovanja oziroma stavbe zaradi tehnične neprimernosti neuporabna za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2017:

Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2017

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	BOLGARSKA ULICA 6	4	38,80	1870	680 – TEZNO	180	4	25.176	649
2.	CANKARJEVA ULICA 15	5	116,60	1900	657 – MARIBOR – GRAD	895	5	98.705	847
3.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	12.257	958

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
4.	DELAVSKA ULICA 20	2	101,40	1938	659 – TABOR	2592	3	60.524	597
5.	FERKOVA ULICA 8	111 (11)	36,70	1969	659 – TABOR	3452	111	31.985	872
6.	FERKOVA ULICA 16	519 (19)	42,30	1969	659 – TABOR	3452	519	35.344	836
7.	GORIŠKA ULICA 19A	3	57,30	1965	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	3	55.784	974
8.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	9	65,60	1929	655 – MELJE	677	9	42.202	643
9.	JEZDARSKA ULICA 1	7	75,00	1910	659 – TABOR	864	7	45.206	603
10.	KAMNIŠKA GRABA 6	1	69,00	1903	636 – KAMNICA	366	6	50.038	725
11.	KAMNIŠKA GRABA 6	8	36,90	1903	636 – KAMNICA	366	8	30.164	817
12.	KOROŠKA CESTA 18	5	48,40	1800	657 – MARIBOR – GRAD	2522	1	41.972	867
13.	KOROŠKA CESTA 31	9	71,20	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	1	63.109	886
14.	KOROŠKA CESTA 90	13	53,80	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	13	46.881	871
15.	*KOZINOVA ULICA 5	1	38,47	1980	639 – POČEHOVA	420	1	25.006	650
16.	*KOZINOVA ULICA 5	2	62,93	1980	639 – POČEHOVA	420	2	56.637	900
17.	KREKOVA ULICA 6	6	55,10	1903	657 – MARIBOR – GRAD	1088	9	50.134	910
18.	KREKOVA ULICA 12A	3	81,00	1898	657 – MARIBOR – GRAD	1057	3	70.274	868
19.	LACKOVA CESTA 162	4	48,90	1879	676 – PEKRE	83	4	32.901	673
20.	MELJSKA CESTA 57	7	34,00	1980	655 – MELJE	430	8	27.118	798
21.	MELJSKA CESTA 57	9	35,20	1980	655 – MELJE	430	9	27.692	787
22.	METELKOVA ULICA 7	9	19,80	1934	659 – TABOR	2556	9	21.248	1.073
23.	NASIPNA ULICA 61	1	26,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	4	31.701	1.192
24.	NASIPNA ULICA 61	2	42,50	1975	681 – POBREŽJE	2492	2	38.788	913

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
25.	NASIPNA ULICA 61	6	25,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	6	30.724	1.200
26.	PRERADOVIČEVA ULICA 19	2	63,30	1948	660 – STUDENCI	1035	2	40.301	637
27.	RAIČEVA ULICA 13	2 (9)	46,80	1895	659 – TABOR	281	5	26.717	571
28.	RAIČEVA ULICA 13	13 (10)	38,40	1895	659 – TABOR	281	11	23.262	606
29.	RUŠKA CESTA 100	3	49,00	1854	660 – STUDENCI	371	3	29.269	597
30.	RUŠKA CESTA 100	5	53,80	1854	660 – STUDENCI	371	2	29.658	551
31.	RUŠKA CESTA 102	2	42,20	1890	660 – STUDENCI	376	2	29.114	690
32.	SOKOLSKA ULICA 32	1	45,00	1994	660 – STUDENCI	652	1	38.253	850
33.	TABORSKA ULICA 12	3	23,00	1661	659 – TABOR	38	3	18.821	818
34.	ULICA MOŠE PIJADA 26	9	80,70	1860	659 – TABOR	333	9	57.186	709
35.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34	5	52,40	1930	660 – STUDENCI	1635	2	40.814	779
36.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1	56,74	1915	678 – SPODNJE RADVANJE	2108	1	40.344	711
37.	VALVASORJEVA ULICA 70	9	50,30	1900	660 – STUDENCI	293	4	24.551	488
SKUPAJ								1.449.860	

* Površina nepremičnine in vrednost sta določeni na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 30.6.2015, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Tadej Čaks, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Seznam stavb skupaj z zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2017

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 94	1669/0	658 – KOROŠKA VRATA	1553	260	1912	155.306	597
2.	ROŠPOH DEL 24	176/5	637 – ROŠPOH DEL	420	324	1900	190.930	589

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
3.	RUŠKA CESTA 67	1390/1	660 – STUDENCI	228	495	1890	97.349	197
4.	ULICA MOŠE PIJADA 36 (delež do 1/3 od celote)	445	659 – TABOR	280	303	1959	266.250 (za 1/3 = 88.750)	879 (za 1/3 m ² = 293)
SKUPAJ							532.335	

3.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z zakonom, uredbo in splošnimi pogoji poslovanja. V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

V letu 2017 ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodb (vključno z menjavami) v okvirni višini 390.000 €, od tega:

- 90.000 € iz naslova menjave stanovanj z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM),
- 50.000 € iz naslova prodaje solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov,
- 250.000 € iz naslova menjave objekta Orožnova ulica 7, Maribor, s poslovnim prostorom na naslovu Grajski trg 1, Maribor, oziroma za drugo primerno nepremičnino v lasti MOM.

Pred izvedbo postopkov razpolaganja se bodo vse nepremičnine ocenile po pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.

V letu 2017 načrtujemo menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici (glede zemljišča je obrazložitev podana v poglavju 3.1.4 tega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem), vse v lasti JMSS Maribor, z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MOM je že leta 2015 izrazil interes po stanovanju, ki je v lasti JMSS Maribor, in se nahaja v vzgojno izobraževalnem zavodu, v Osnovni šoli Rada Robiča, Maribor, in sicer stanovanje št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš, neto tlorisne površine 48,69 m², v stavbi št. 1130, k.o. 661 – Limbuš, ID znak 661–1130–1, ki leži v OŠ Rada Robiča, ocenjena vrednost stanovanja znaša 23.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 22.6.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.
- Menjava dveh zasedenih stanovanj v lasti JMSS Maribor iz razloga izvedene preselitve najemnikov stanovanj iz podružnične Osnovne šole Kamnica, na naslovu Pri šoli 24, Bresternica, v stanovanja v lasti JMSS Maribor. Podružnica Osnovne šole Kamnica je predvidena za celovito obnovo, zaradi česar je bilo potrebno najemnike preseliti v nadomestna stanovanja, ki ga je v skladu z dogovorom z MOM zagotovil JMSS Maribor. Predmet menjave bo tako stanovanje št.118, na naslovu Borova vas 2, Maribor (k.o. 678 – Spodnje Radvanje, stavba št. 39, ID znak dela stavbe 118, površina po podatkih GURS znaša 61,60 m², po podatkih GURS znaša vrednost stanovanja 62.786 €) in stanovanje št. 5 na naslovu Borštnikova ulica 11, Maribor (k.o. 678 – Spodnje Radvanje, stavba št. 1298, ID znak dela stavbe 5, površina po podatkih znaša GURS 74,00 m², po podatkih GURS znaša vrednost stanovanja 68.748 €).

Za realizacijo menjave treh stanovanj načrtujemo prihodke v okvirni višini 90.000 €.

Zgoraj navedeno menjavo stanovanj z MOM je JMSS Maribor načrtoval že v letu 2016, vendar MOM ni razpolagala z nepremičninami, ki bi bile primerne za menjavo. Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga zamenjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor, z nepremičninami v lasti MOM, ki so se sprostile tekom leta 2016, in jih je tudi MOM vključila v svoj načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2017. Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo z nepremičninami v lasti MOM, in sicer s:

1. stanovanjem št. 2, na naslovu Lavričeva ulica 18, Maribor, k.o. 658 – Koroška vrata, stavba št. 415, ID znak dela stavbe 2, površina po podatkih GURS 29,70 m², vrednost po podatkih GURS znaša 37.922 €,

2. stanovanjem št. 3, na naslovu Radvanjska cesta 61, Maribor, k.o. 678 – Spodnje Radvanje, stavba št. 100, ID znak dela stavbe 162, površina po podatkih GURS 66,30 m², vrednost po podatkih GURS znaša 65.139 €,
3. stanovanjem št. 108, na naslovu Borštnikova ulica 116, Maribor, k.o. 678 – Spodnje Radvanje, stavba št. 1831, ID znak dela stavbe 108, površina po podatkih GURS 45,60 m², vrednost po podatkih GURS znaša 46.214 €.

Z vsemi tremi zgoraj navedenimi nepremičninami JMSS Maribor že sedaj upravlja.

Nadalje načrtujemo tudi prodajo solastniških deležev na skupnih prostorih oziroma delih, ki so enaki ali manjši od 50 %, v skladu s prejetimi vlogami med letom. Za prodajo solastniških deležev po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 50.000 €.

Tako v letu 2017 načrtujemo nadaljevanje prodaje nepremičnin po metodi neposredne pogodbe iz leta 2016, za solastniški delež v višini 1/3 na štirih stanovanjih na naslovu Valvasorjeva ulica 74, Maribor, št. stavbe 297, k.o. 660 – Studenci. Po podatkih GURS znaša vrednost 1/3 solastniškega deleža za vsa štiri stanovanja okvirno 36.658 € (vrednost vseh štirih enot znaša skupaj okvirno 109.974 €). Lastništvo na solastniških deležih v višini 2/3 so najemniki posameznih stanovanj pridobili z nakupom po SZ iz leta 1991, po končanem denacionalizacijskem postopku. Z nakupom našega solastniškega deleža bi sedanji najemniki in solastniki stanovanj pridobili lastninsko pravico do celote.

Poleg te prodaje načrtujemo tudi prodajo solastniških deležev na skupnih prostorih oziroma delih, ki so enaki ali manjši od 50 %, v skladu s prejetimi vlogami med letom.

Ob ustreznem dogovoru z MOM ponovno načrtujemo menjavo celotnega objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, s poslovnim prostorom na naslovu Grajski trg 1, Maribor, v lasti MOM oziroma z drugo primerno nepremičnino v lasti MOM.

Neto tlorisna površina poslovno – stanovanjske stavbe na Orožnovi ulici 7, stavba št. 2517, znaša 829,04 m² in zajema 13 stanovanj in 1 poslovni prostor, na parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor – grad. V skladu s cenitvijo pooblaščenega cenilca iz leta 2013, znaša ocenjena vrednost predmetne nepremičnine 265.375 €.

Poslovni prostor na naslovu Grajski trg 1, ID oznaka stavbe 1587, ID znak dela stavbe 19, k.o. 657 – Maribor – grad, neto tlorisne površine 272,20 m², se nahaja v 2. nadstropju stavbe, po cenitvi pooblaščenega cenilca iz leta 2013, znaša ocenjena vrednost le-tega 270.100 €.

Pred realizacijo menjave bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ponovno ocenil nepremičnine in določil njihove tržne vrednosti. Upošteva se navedeno načrtujemo za to menjavo prihodke v okvirni višini 250.000 €.

Upošteva se vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 390.000 €.

3.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)

Javno zbiranje ponudb se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Izbrana metoda je izmed vseh z zakonom določenih metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem najprimernejša za prodajo zasedenih najemniških stanovanj, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen upošteva se določila veljavnih splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

Vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu je konec leta 2016 ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost, ki skupaj znaša 127.050 €. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, so ocenjena kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno po javnem zbiranju ponudb. Upošteva se navedeno ocenjujemo, da bomo v letu 2017 ustvarili prihodek po javnem zbiranju ponudb v višini 127.050 €.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javnem zbiranju ponudb v letu 2017:

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Ocenjena vrednost (€)	Ocenjena vrednost na m ² (€)	Ekonomska utemeljenost
1.	LJUBLJANSKA ULICA 86A	34	24,8	1968	678 – SPODNJE RADVANJE	378	34	19.300	778	stanje nepremičnine
2.	OB GOZDU 16	9	47,40	1962	681 – POBREŽJE	109	6	40.800	861	relativno visoka ocenjena vrednost glede na leto gradnje objekta
3.	POBREŠKA CESTA 46	2	43,7	1890	681 – POBREŽJE	262	2	12.350	283	stanje nepremičnine
4.	SARAJEVSKA ULICA 3	8	73,8	1964	680 – TEZNO	64	8	54.600	740	stanje nepremičnine
SKUPAJ								127.050		

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je obravnavala vloge najemnikov in le-tem ugodila z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti.

3.1.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

Kot je bilo že v poglavju 3.1.2 »Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« opisano, JMSS Maribor načrtuje menjavo lastnih nepremičnin z nepremičninami MOM. V menjavo bo vključeno tudi stavbno zemljišče v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v okvirni izmeri cca. 100 m² na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica).

Iz naslova prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 10.000 €

3.2 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2017 načrtujemo nakupe 5 stanovanj, vsako okvirne velikosti 50 m², in sicer 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini

Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše). Za nakupe stanovanj imamo predvidena sredstva v višini 300.000 €.

Zagotavljanje dodatnih stanovanj v MOM je predvideno s celovito rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, v katerem se nahaja 6 stanovanj, ki pa so zaradi slabega stanja prazna (opisano v Poslovno finančnem načrtu 2017, v poglavju 4.3.2.3 »Šentiljska cesta 19«).

Nadalje v letu 2017 načrtujemo nakupe solastniških deležev na nepremičninah, bodisi na stavbah, stanovanjih ali na skupnih prostorih oziroma delih, v skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 50.000 €.

Skladno s 6. členom uredbe se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Kot je bilo navedeno v poglavju 3.1.2 »Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami) in v poglavju 3.1.4 »Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavami), načrtujemo menjavo z MOM, in sicer treh stanovanj in dela zemljišča v Kamnici ter objekta na naslovu Orožnova ulica 7.

Za menjavo treh stanovanj in dela zemljišča z nepremičninami v lasti MOM načrtujemo odhodke v okvirni višini 100.000 €.

Za menjavo objekta na naslovu Orožnova ulica 7 za poslovni prostor na naslovu Grajski trg 1 načrtujemo odhodke v okvirni višini 250.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 700.000 €.