



LETNO POROČILO ZA LETO 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REVIZORJEVO POROČILO ZA LETO 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
Ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2016, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju so računovodski izkazi **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** za leto, končano 31. decembra 2016, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu s pravili revidiranja, veljavnimi v Republiki Sloveniji v času revizije. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od družbe in smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Poslovno poročilo je potrebno pripraviti v skladu z Zakonom o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) in Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Ur.l. RS od št. 115/02 do št. 86/16).

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

R

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naš cilj je pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadosten in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoča organizacija, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujoče organizacije, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije, kot delujočega podjetja;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posele in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontroliral, ki smo jih zaznali med našo revizijo.



Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**, na dan 31. 12. 2016, v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2016 sklad ni izdajal poroštEV, prav tako se ni dodatno zadolževal. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2016 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2016 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz naslova izdanih poroštEV, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

REVIDICOM, revizijska družba, d.o.o.

dr. Stanko Čokelec
pooblaščen revizor



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

Maribor, 27.02.2017



POROČILO O DELU ZA LETO 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Uvod | 3 |
| 2 | Prihodki | 6 |
| 2.1 | Nedavčni prihodki | 6 |
| 2.1.1 | Prihodki od obresti | 6 |
| 2.1.2 | Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki) | 7 |
| 2.1.3 | Drugi nedavčni prihodki | 22 |
| 2.2 | Kapitalski prihodki | 22 |
| 2.2.1 | Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo | 22 |
| 2.2.2 | Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb | 34 |
| 2.2.3 | Prodaja stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi | 35 |
| 2.2.4 | Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 | 35 |
| 2.3 | Transforni prihodki | 36 |
| 2.3.1 | Subvencije najemnin | 36 |
| 2.3.2 | Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju | 37 |
| 3 | Odhodki | 37 |
| 3.1 | Tekoči odhodki | 37 |
| 3.1.1 | Izdatki za blago in storitve | 37 |
| 3.1.2 | Plačila domačih obresti | 46 |
| 3.2 | Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin | 46 |
| 3.3 | Investicijski odhodki | 46 |
| 3.3.1 | Investicijsko vzdrževanje | 47 |
| 3.3.2 | Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj | 59 |
| 3.3.3 | Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj | 62 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4 | Račun finančnih terjatev in naložb | 65 |
| 5 | Račun financiranja | 66 |
| 5.1 | Zadolževanje | 66 |
| 5.2 | Odplačilo dolga | 66 |
| 5.2.1 | Odplačilo posojil | 66 |
| 5.2.2 | Vrnitev lastnih udeležb | 66 |
| 6 | Javna naročila | 67 |
| 7 | Urejanje zemljiškoknjižnega stanja | 69 |
| 8 | Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta | 70 |
| 9 | Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor | 73 |
| 10 | Seje nadzornega sveta | 77 |

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2016 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2016. Glede na Poslovno finančni načrt z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2016 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2016:

- V letu 2016 smo na novo oddali 109 neprofitnih stanovanj v najem, od tega 50 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2014 in 59 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2015.

Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani Stanovanjskega sklada RS (v nadaljevanju SSRS), kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, nadaljujemo tudi po 31.12.2016 z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2015, kar bo predmet poročila o delu za leto 2017.

- V mesecu oktobru 2016 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, od katerih je okvirno 40 stanovanj zagotovljeno prosilcem s stalnim bivališčem v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM), okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem v vsaki od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor. V primeru višjega števila razpoložljivih obnovljenih stanovanj bo ohranjen sorazmerni delež po občinah ustanoviteljicah.
- V mesecih maj, junij, september, oktober, november in december 2016 so bili odprti razpisi za oddajo skupno 8 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih smo oddali 4 stanovanja, oddaja 1 stanovanja pa je v teku.
- V najem smo oddali 1 oskrbovano stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008 in 87/2011), po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno

dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem, smo na novo oddali 19 začasnih bivalnih enot.

Nadalje smo po predhodnem mnenju centra za socialno delo in na podlagi sklepov omenjene komisije obstoječim 32 najemnikom na njihovo prošnjo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.

- Iz dotrajanih objektov smo po predhodnem mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v nadomestna stanovanja preselili 5 najemnikov.
- Izvedli smo 18 preselitev najemnikov v prazna stanovanja zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.
- Pregledali smo stanje in uporabo 190 zasedenih stanovanj.
- V skladu z Navodili o vodenju postopkov javnega naročanja smo izvedli 201 naročilo, od tega 29 naročil za blago v vrednosti 15.160 € z DDV, 70 naročil za storitve v vrednosti 203.268 € z DDV ter 102 naročili gradenj v vrednosti 400.233 € z DDV.
- V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-2, Uradni list RS, št. 128/2006 s spremembami) in Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015 s spremembami) smo na Portalu javnih naročil v letu 2016 objavili 7 javnih naročil male vrednosti.
- Izvedli smo menjavo stavbnega pohištva na objektih Engelsova ulica 42 in 44 v vrednosti 95.117 €.
- Izvedli smo toplotnoizolacijsko fasado in zamenjavo stavbnega pohištva na objektu Ptujška cesta 55 v vrednosti 30.774 €.
- V soinvestorstvu smo zgradili malo čistilno napravo, vgradili vodovodne ure, zamenjali del vodovodne instalacije, uredili odvod meteornih vod in kanalizacijske priključke za objekte Vurberk 90, 93 in 95 v skupni vrednosti 76.962 €. Vrednost investicije za JMSS Maribor je znašala 28.267 €.
- Izvedli smo zamenjavo plinskih peči v 54 stanovanjih na različnih lokacijah v vrednosti 96.791 €.
- Za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo porabili 666.132 €, s čimer smo obnovili 145 stanovanj (14 celovitih obnov in 131 delnih obnov stanovanj), izdelali energetske izkaznice stanovanj in stanovanjskih stavb in podobno.
- Kupili smo 12 stanovanj in 1 hišo dvojček v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor za skupno vrednost 679.898 €.

- Izvedli smo 2 javni dražbi za prodajo nezasedenih nepremičnin, katerih obnova ni racionalna. Tako smo prodali skupno 35 nepremičnin za skupno vrednost 987.000 €.
- Po metodi javnega zbiranja ponudb smo prodali 2 stanovanji na naslovih Goriška ulica 22, Maribor, in Ulica Veljka Vlahovića 49, Maribor, v skupni vrednosti 80.600 €.
- Sklenili smo menjalno pogodbo po metodi neposredne pogodbe z MOM, in sicer za menjavo enega stanovanja v lasti JMSS Maribor v vrednosti 40.500 € za pet nepremičnin v lasti MOM v vrednosti 49.100 €. Razliko kupnine v višini 8.600 € je JMSS Maribor plačal MOM.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali stanovanje na Zrkovski cesti 63A, Maribor, solastniški delež na hišniškem stanovanju na Aškerčevi ulici 4, Maribor, in kletno shrambo na Maistrovi ulici 12, Maribor, v skupni vrednosti 56.496 €.
- Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali južni del stavbnega zemljišča ob objektu Ruška cesta 67, Maribor, na parceli št. 1390/2, k.o. Studenci, v izmeri 64 m², v vrednosti 5.248 €.
- Poslanih je bilo 246 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin, ki so zapadle od septembra 2015 do vključno avgusta 2016.
- Vloženih je bilo 154 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2015 do vključno avgusta 2016, v vrednosti 69.974 € (za primerjavo: v letu 2015 je bilo vloženih 188 izvršb v vrednosti 102.437 €). Prav tako je JMSS Maribor vstopal v postopke izvršb za prevzete terjatve po subsidiarni odgovornosti.
- Poslanih in vročenih je bilo 113 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 16 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 9 pozivov na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb.
- Vloženih je bilo 48 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 2 tožbi na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 3 tožbe na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb in kljub pozivom stanovanje niso predali JMSS Maribor.

- Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 34 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.
- Izvedenih je bilo 26 prisilnih izpraznitev stanovanj (deložacij), od skupaj razpisanih 86 deložacij, odloženih pa jih je bilo 60, bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga.
- Po poplačilu celotnega dolga v letu 2016 je bilo ponovno sklenjenih 29 najemnih pogodb.
- Zaključili smo z digitalizacijo dokumentarnega gradiva, ki smo ga imeli v najetih prostorih na Grajskem trgu 17B. S prekinitvijo najemne pogodbe za najem poslovnih prostorov smo na letni ravni dosegli prihranek sredstev v okvirni višini 12.000 €.

2 Prihodki

V letu 2016 smo ustvarili 5.070.439 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.112.973 €, kapitalski prihodki 1.129.344 € in transferni prihodki 828.122 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.112.973 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, unovčenje garancije).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 23.222 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

2.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)

V letu 2016 smo prejeli 2.946.742 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2016 smo na novo oddali 109 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2014 smo oddali dodatnih 50 neprofitnih stanovanj.
Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2014 skupaj v letih 2015 in 2016 oddali 153 neprofitnih stanovanj.
- Po razpisu iz leta 2015 smo oddali 59 neprofitnih stanovanj.
Zaradi naknadno pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS, kot tudi dodatnih lastnih obnovljenih nezasedenih neprofitnih stanovanj, nadaljujemo z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2015 tudi po 31.12.2016.

Upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki so jim bila po razpisu iz leta 2015 v letu 2016 zagotovljena neprofitna stanovanja:

| | MOM | Občina Hoče – Slivnica | Občina Miklavž na Dravskem polju | Občina Duplek | Občina Rače – Fram | Občina Starše |
|---|---|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| LISTA A | 34 (515 upravičencev, 9 odstopov) | 5 (18 upravičencev, 1 odstop) | 2 (8 upravičencev) | 2 (5 upravičencev, 1 odstop) | 1 (3 upravičenci, 2 odstopa) | / (1 upravičenec, 1 odstop) |
| LISTA B | 12 (17 upravičencev, 5 odstopov) | 2 (2 upravičenca) | 1 (1 upravičenec) | / (1 upravičenec, 1 odstop) | / | / |
| SKUPAJ: | 46 | 7 | 3 | 2 | 1* | /* |
| SKUPAJ ODDANIH 59 STANOVANJ NA DAN 31.12.2016 (SKUPNO ŠTEVILO UPRAVIČENCEV JE 571) | | | | | | |

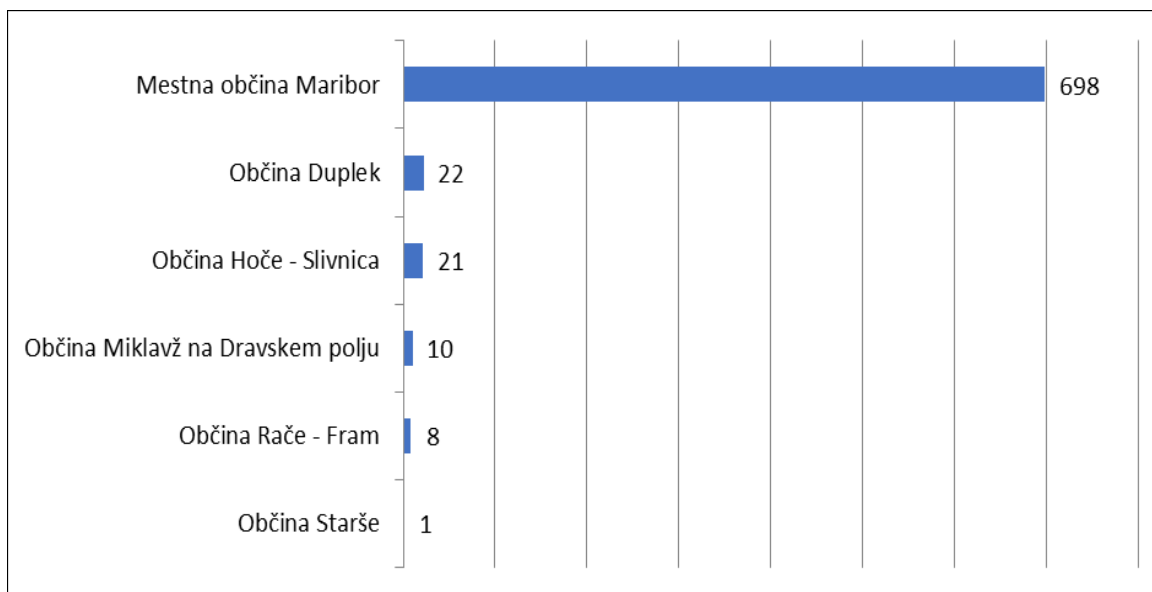
*V Občini Rače – Fram in Občini Starše so liste upravičencev izčrpane.

Dne 1.10.2016 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor.

Na razpis smo prejeli 760 vlog, pri čemer je v roku, to je do dne 31.10.2016, prispelo 755 vlog, 5 vlog je prispelo po navedenem roku.

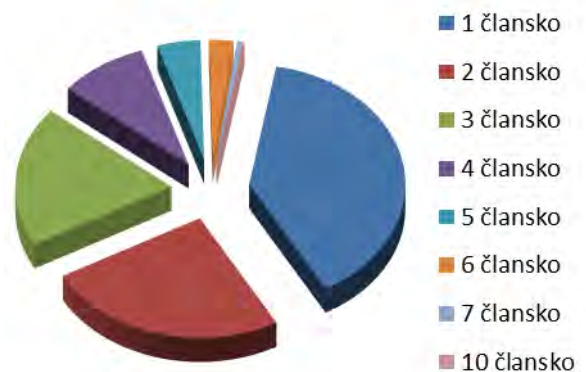
Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2016:

| Število 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 |



Struktura prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov 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 |



2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2016 je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal 7 mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja je iz leta 2015 ostalo neizvedenih 5 preselitev v nadomestno stanovanje, pri čemer je 1 najemnica umrla, v dveh stanovanjih pa je bil odpravljen razlog za preselitev v nadomestno stanovanje.

Tako smo v letu 2016 iz stanovanj, ki so v zelo slabem stanju, preselili 5 najemnikov (3 po mnenju iz leta 2016 in preostala 2 po mnenju iz leta 2015), in sicer:

- najemnika iz Industrijske ulice 20, Maribor,
- najemnika iz Meljske ceste 93, Maribor,
- najemnika iz Panonske ulice 5b, Maribor,
- najemnika iz Predilniške ulice 1, Maribor,
- najemnika iz Valvasorjeve ulice 70, Maribor.

Ostale 4 najemnike, po mnenju o neprimernosti stanovanja iz leta 2016, bomo preselili v letu 2017.

Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015) smo v letu 2016 prejeli 47 vlog najemnikov za zamenjavo stanovanja, od tega 46 za stanovanja v lasti JMSS Maribor in 1 za stanovanje v lasti SSRS.

V 36 primerih smo ugotovili, da so najemniki upravičeni do zamenjave, v 11 primerih pa je bilo ugotovljeno, da najemniki ne izpolnjujejo pogojev oziroma niso upravičeni do zamenjave, o čemer so bile izdane ustrezne pozitivne oziroma negativne odločbe.

V letu 2016 je bilo preseljenih 18 najemnikov iz seznama čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj je bilo na dan 31.12.2016 uvrščenih 29 upravičencev.

2.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

V letu 2016 je JMSS Maribor izvedel javni razpis za oddajo 3 službenih stanovanj v najem. Na razpis sta prispeli vlozi dveh prosilcev, ki sta izpolnjevala vse razpisne pogoje, zato sta jima bili oddani službeni stanovanji. Službeno stanovanje, ki ni bilo oddano, je bilo prekategoriizirano v tržno stanovanje in oddano po razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem.

2.1.2.5 Oddaja obnovljenih tržnih stanovanj v najem

V mesecih maj (prvi razpis), junij (drugi razpis), september, oktober, november in december 2016 (tretji razpis) so bili odprti razpisi za oddajo skupno 8 obnovljenih tržnih stanovanj, od katerih smo oddali 4 stanovanja, oddaja 1 stanovanja pa je v teku. Tretji razpis, objavljen dne 1.9.2016, je bil odprt do konca leta 2016, vsakega 1. v mesecu se je objavil le osvežen seznam prostih tržnih stanovanj. S tem načinom oddaje tržnih stanovanj v najem nadaljujemo tudi v letu 2017.

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je v letu 2016 sestala desetkrat. Obravnavala je 87 zadev.

V letu 2016 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo, v skladu z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 87 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 26 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 7 prosilcev kasneje odklonilo najem, tako da je bilo dejansko oddanih 19 začasnih bivalnih enot,
- 26 obvestil o neupravičenosti do dodelitvečasne bivalne enote,
- 32 aneksov zaradi podaljšanja bivanja včasni bivalni enoti,
- 3 zavrnitve za podaljšanje najemne pogodbe začasno bivalno enoto zaradi neplačevanja najemnine in pripadajočih stroškov iz naslova uporabečasne bivalne enote oziroma zaradi hujših kršitev hišnega reda.

Komisija je opravila 9 terenskih ogledov.

2.1.2.7 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

V letu 2016 je bilo na Panonski ulici 49, Maribor, oddano 1 izpraznjeno oskrbovano stanovanje v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NS PIZ).

Komisija za pregled in ocenitev vlog za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (sestavljena iz predstavnika NS PIZ, JMSS Maribor in Doma starejših občanov Tezno) je v letu 2016 obravnavala 20 novih vlog prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja, od katerih 3

prosilci niso izpolnjevali pogojev za najem, 17 prosilcev pa je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

V letu 2016 so bili skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015) s seznama čakajočih črtani 3 prosilci, in sicer zaradi odklonitve dveh primernih oskrbovanih stanovanj oziroma odstopa od vloge za najem oskrbovanega stanovanja.

Na dan 31.12.2016 je bilo na seznamu čakajočih 33 prosilcev za najem oskrbovanega stanovanja (za primerjavo: na dan 31.12.2015 je bilo na seznamu čakajočih 20 prosilcev).

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. Na dan 31.12.2016 je bilo zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj družbe Dom pod gorco d.o.o.

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

JMSS Maribor je v letu 2016 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo sklenjenih 133 najemnih pogodb, in sicer 90 najemnih pogodb zaradi spremembe uporabnikov stanovanja ali spremembe podatkov o stanovanju, 10 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 29 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga in 4 najemne pogodbe z ožjim družinskim članom najemnika po 110. a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence.

V najemne pogodbe se kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja vpiše porok. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih

obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).

- Sklenjenih je bilo 37 aneksov k najemnim pogodbam (vpis ali izbris uporabnikov, ki niso poroki, sprememba imena/priimka najemnika ali uporabnikov ipd.).
- Odobreni sta bili 2 vlogi za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 6 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 9 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 36 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Na podlagi prijav je bilo izvedenih 11 preveritev najemnikov glede načina uporabe najemnih stanovanj (kršitve javnega reda in miru, nezakonita uporaba stanovanja, kršitev pravil sosedskega sožitja, določenega s hišnim redom, nezakonito zasedanje skupnih prostorov, nezakonita uporaba funkcionalnega zemljišča).
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 190 zasedenih stanovanj.
- Prejetih in obdelanih je bilo 40 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 24 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja in 4 vloge najemnikov za vračilo lastne udeležbe.
- Obdelanih je bilo 314 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja.
- Pripravljenih je bilo 159 soglasij za priklop električne energije pri Elektru Maribor d.d.

JMSS Maribor je konec leta 2002 z MOM in SSRS sklenil Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Skladno s 6. členom predmetne pogodbe mora JMSS Maribor v primeru, da je stanovanje v lasti SSRS, za katero ima JMSS Maribor razpolagalno pravico, nezasedeno več kot 30 dni, do ponovne zasedbe plačevati najemnino. V letu 2015 so JMSS Maribor, MOM in SSRS sklenili dodatek k navedeni pogodbi, s katerim so bolj jasno opredelili pravice in obveznosti SSRS kot lastnika stanovanj in JMSS Maribor kot nosilca razpolagalne pravice do dodeljevanja teh neprofitnih stanovanj.

Dodatek določa, da je JMSS Maribor pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, v primeru, da upravičencu odda v najem večje stanovanje od določenega površinskega normativa, zavezan, da se razlika v m² najemniku zaračuna kot prosto oblikovana najemnina, in sicer kot neprofitna najemnina, povečana za 15 %.

Nadalje dodatek določa, da izbrani najemnik sklene najemno pogodbo po pooblastilu SSRS z JMSS Maribor, ki hkrati z izdajo odločbe bodočega najemnika pozove na podpis najemne pogodbe in prevzem stanovanja v prisotnosti vsakokratnega upravnika stanovanja.

JMSS Maribor je sicer z navedenim pridobil večji obseg dela pri izvajanju opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem, hkrati pa je pridobil večjo kontrolo in celovitejšo evidenco najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti SSRS.

2.1.2.9 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2016 odprtih kratkoročnih terjatev v skupni višini 2.874.713 €. Ta znesek predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoče stroške, ki so nastali pred 1.1.2005 v višini 284.650 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 1.358.044 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 751.128 €,
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 371.184 €,
- neplačani obratovalni stroški začasne bivalne enote V borovju 7 in neplačani obroki iz naslova JZP v skupni višini 34.265 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 38.813 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 36.629 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve ipd.).

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo v letu 2016 vloženi 154 izvršilnih predlogov zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle od septembra 2015 do vključno avgusta 2016, v vrednosti 69.974 €. Na dan 31.12.2016 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 1.070.836 €.

JMSS Maribor je prav tako vstopal v že začete postopke izvršb za prevzete terjatve po subsidiarni odgovornosti. Na dan 31.12.2016 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnic subsidiarne odgovornosti v višini 600.609 €. V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti se bodo vlagale v prvem tromesečju leta 2017.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova najemnin:

| Leto | Število vloženih izvršb – najemnine | Vrednost vloženih izvršb – najemnine | Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine |
|------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| 2011 | 301 | 249.183 | 921.831 |
| 2012 | 360 | 263.217 | 1.011.683 |
| 2013 | 438 | 277.498 | 1.100.905 |
| 2014 | 286 | 180.685 | 1.127.158 |
| 2015 | 188 | 102.437 | 1.093.996 |
| 2016 | 154 | 69.974 | 1.070.836 |

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

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

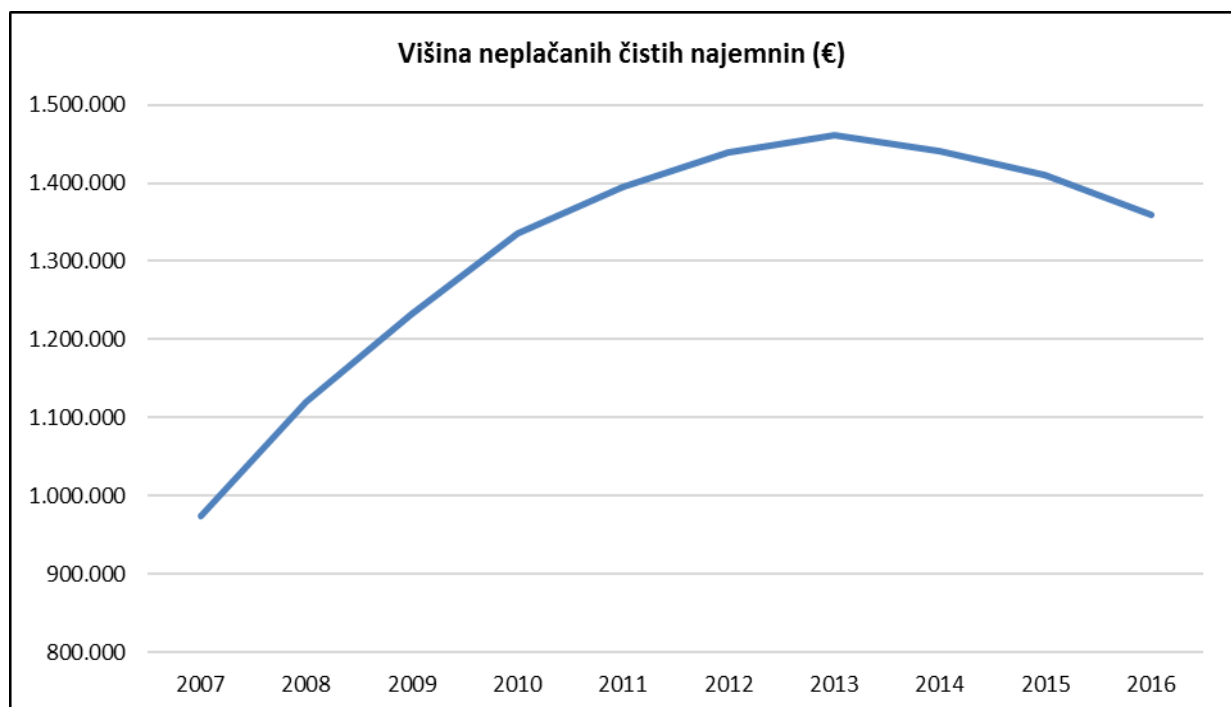
| Leto | Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost | Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost | Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost |
|------|---|--|--|
| 2014 | 106 | 69.485 | 497.787 |
| 2015 | 17 | 7.563 | 455.996 |
| 2016 | 0* | | 600.609 |

*V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti se bodo vlagale v prvem tromesečju leta 2017. V letu 2016 je JMSS Maribor vstopal v že začete postopke izvršb za prevzete terjatve po subsidiarni odgovornosti.

V letu 2016 so prihodki iz naslova izterjave glavnice najemnine v izvršbi znašali 58.793 € in iz izterjave glavnice subsidiarne odgovornosti lastnika 62.769 €, kar je skupaj znašalo 121.562 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Gibanje stanja terjatev do dolžnikov iz naslova čistih najemnin, brez opominov in zamudnih obresti (v tabeli so zajete vse terjatve, od katerih je v izvršbi že opisanih 1.070.836 €):

| Datum stanja | Višina neplačanih čistih najemnin | Gibanje dolga glede na predhodno leto | Stopnja rasti neplačanih najemnin v % |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 31.12.2007 | 973.635 | / | / |
| 31.12.2008 | 1.119.669 | 146.034 | 15,00 |
| 31.12.2009 | 1.231.930 | 112.261 | 10,03 |
| 31.12.2010 | 1.335.253 | 103.323 | 8,39 |
| 31.12.2011 | 1.395.584 | 60.331 | 4,52 |
| 31.12.2012 | 1.439.677 | 44.093 | 3,16 |
| 31.12.2013 | 1.461.780 | 22.103 | 1,54 |
| 31.12.2014 | 1.441.009 | -20.771 | -1,42 |
| 31.12.2015 | 1.409.906 | -31.103 | -2,16 |
| 31.12.2016 | 1.358.044 | -51.862 | -3,67 |



Razvidno je, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev v preteklih letih. V letu 2014 smo odpisali terjatve iz naslova čistih najemnin in najemnin v izvršbi v vrednosti 57.018 €, v letu 2015 terjatve v vrednosti 49.476 € in v letu 2016 terjatve v vrednosti 38.751 € (neizterljive terjatve po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja).

2.1.2.10 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2016 je bilo poslanih in vročenih 113 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja stroškov iz naslova najemnega razmerja, 16 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) in 9 pozivov na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb.

Zoper najemnike, ki kljub prejetemu opominu niso plačali dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, oziroma niso prenehali z drugimi kršitvami določil najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja) je bilo v letu 2016 vloženih 50 tožb, od tega 48 tožb zaradi dolga in 2 tožbi zaradi drugih kršitev. Nadalje so bile vložene 3 tožbe na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike, ki nimajo sklenjenih najemnih pogodb in kljub pozivom stanovanje niso predali JMSS Maribor.

V primerih, kjer so najemniki odgovorili na tožbo in se je postopek nadaljeval z obravnavami na sodišču, smo se udeležili vseh razpisanih narokov in na njih sodelovali. V 22 primerih najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili in je bila izdana zamudna sodba.

Na dan 31.12.2016 je v teku 27 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zoper najemnike stanovanj in 2 tožbi na izpraznitev stanovanja zoper uporabnike stanovanj brez veljavne najemne pogodbe.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno

opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Ne nazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo 29 v letu 2016 (več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 26).

V letu 2016 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. Navedeno pomeni, da so tudi v tem letu odpadli stroški odvetniških storitev, saj JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. Vložili smo 34 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja. Nadalje smo vložili 4 predloge za izvršbo na podlagi neposredno izvršljivega notarskega zapisa začasne bivalne enote, kjer je najemna pogodba sklenjena za določen čas.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 86 deložacij. Izvršenih je bilo 26 deložacij, 60 deložacij je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga ponovno sklenjenih 29 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2016 je bilo skupno aktivnih 34 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2016 ali prej. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odlaga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz

naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2016:

| Leto | Št. razpisanih deložacij | Št. izvršenih deložacij | Št. odloženih deložacij | Št. ponovno sklenjenih pogodb |
|------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 2010 | 76 | 35 | 36 | 0* |
| 2011 | 74 | 34 | 38 | 0* |
| 2012 | 172 | 60 | 58 | 0* |
| 2013 | 135 | 39 | 96 | 8 |
| 2014 | 112 | 25 | 87 | 8 |
| 2015 | 147 | 44 | 103 | 25 |
| 2016 | 86 | 26 | 60 | 29 |

*Pred letom 2013 nismo posebej vodili števila ponovno sklenjenih pogodb.

2.1.2.11 Sodni postopki iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1 (SZ-1A), po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja.

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

Na podlagi predlogov za izvršbo s strani izvajalcev gospodarskih javnih služb (predvsem dobavitelja toplotne energije JP Energetika Maribor) smo iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 prejeli 20 sklepov o izvršbi zaradi neplačila obveznosti s strani

najemnikov. Zaradi podanih ugovorov s strani JMSS Maribor so se postopki nadaljevali glede na vrednost spora pred Okrajnim oziroma Okrožnim sodiščem v Mariboru. Ugovori so se nanašali predvsem na zastaranje terjatev (potek enoletnega zastaralnega roka po 355. členu Obligacijskega zakonika) in na odsotnost temelja zahtevka v primerih, ko je možen individualni odklop energenta.

Višje sodišče v Mariboru je izoblikovalo sodno prakso, da je pogoj za nastop subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja po 5. odstavku 24. člena SZ-1 podan že s tem, če upnik izpolnitev obveznosti terja od primarnega (glavnega) dolžnika. S tem, ko je upnik vložil predloge za izvršbo zoper najemnike, je prišlo do pretrganja zastaranja zoper lastnika stanovanja. 5. odstavek 369. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004 in 40/2007) določa, da v primeru, ko je bilo zastaranje pretrgano s predlogom za izvršbo, začne zastaranje teči znova od dneva, ko je postopek končan. Ker izvršilni postopki zoper najemnike še niso zaključeni in ustavljeni, pomeni, da zastaranje po pretrganju sploh še ni začelo teči.

Za terjatve, nastale v obdobju pred 25.6.2008, torej pred uveljavitvijo SZ-1A, po odločitvi sodišča veljajo Splošni pogoji za dobavo in odjem toplote iz distribucijskega omrežja Mestne občine Maribor iz leta 2006 (Uradni list RS, št. 20/2006 – v nadaljevanju Splošni pogoji), kakor tudi Splošni pogoji za dobavo toplote iz vročevodnega omrežja Javnega podjetja Toplotna oskrba d.o.o. Maribor iz leta 2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2000). Splošni pogoji določajo, da je plačnik stroškov ogrevanja najemnik, lastnik nepremičnine pa odgovarja subsidiarno. Takšna ureditev po mnenju sodišča ne nasprotuje nobenemu predpisu, ker so bili Splošni pogoji sprejeti v skladu s takrat veljavnim Energetskim zakonom. Kljub temu, da je takrat veljavni SZ-1 subsidiarno poroštvo predpisoval le za lastnike službenih in tržnih stanovanj, je sodišče v sodbah pojasnilo, da Splošni pogoji niso v nasprotju z veljavnimi predpisi in so tozadevno zavezujoči tudi za lastnike neprofitnih stanovanj.

Glede terjatev, ki so nastale pred letom 2008, smo prejeli 3 sodbe Višjega sodišča v Mariboru, ki so sodno prakso oprle na veljavnost Splošnih pogojev iz leta 2000 oziroma iz leta 2006. Po sedanji sodni praksi je tako JMSS Maribor kot lastnik stanovanj dolžan poravnati vse terjatve, ki so nastale iz naslova ogrevanja, v kolikor je dobavitelj pravočasno

vložil izvršilne postopke zoper najemnike, torej tudi za terjatve, nastale pred uveljavitvijo SZ-1A.

Glede na to, da smo od leta 2012 z JP Energetika Maribor sklepali izvensodne poravnave in poravnali vse tekoče terjatve svojih najemnikov, smo konec leta 2016 s strani JP Energetika Maribor prejeli predlog za sklenitev izvensodnega dogovora glede poravnave vseh obveznosti do leta 2012.

JMSS Maribor je prejel informativni izračun glede višine dolga na september 2016, po katerem je razvidno, da JMSS Maribor dolguje iz naslova ogrevanja:

- do leta 2006 znesek v višini 43.807 € brez obresti,
- od leta 2006 do leta 2008 znesek v višini 20.360 € in obresti v višini 22.450 €, skupaj 42.810 €,
- od leta 2008 do leta 2012 znesek v višini 195.951 € in obresti v višini 56.836 €, skupaj 252.787 €,

vse skupaj 339.404 €.

Predlog JP Energetika Maribor za sklenitev izvensodnega dogovora je zajemal:

- odpis celotnih obveznosti do uveljavitve Splošnih pogojev iz leta 2006,
- odpis celotnih zamudnih obresti od uveljavitve Splošnih pogojev iz leta 2006 do veljavnosti SZ-1A v juniju 2008,
- odpis 50 % zamudnih obresti od uveljavitve SZ-1A v juniju 2008 do leta 2012.

O predlogu za sklenitev izvensodnega dogovora je bil v mesecu decembru 2016 seznanjen Nadzorni svet JMSS Maribor. Konec leta 2016 je JMSS Maribor sklenil izvensodno poravnavo z JP Energetika Maribor za:

- terjatve od 2006 do 2008 brez zamudnih obresti,
- terjatve od 2008 do 2012 s 50 % obresti,

vse skupaj 252.787 €.

Po sklenjeni izvensodni poravnavi znaša prihranek JMSS Maribor okvirno 90.000 € (odpis celotnih obveznosti do uveljavitve Splošnih pogojev iz leta 2006, celotnih zamudnih obresti od uveljavitve Splošnih pogojev iz leta 2006 do veljavnosti SZ-1A v juniju 2008, 50 % zamudnih obresti od uveljavitve SZ-1A v juniju 2008 do leta 2012).

Od zneska 252.787 € je JMSS Maribor konec leta 2016 izvršil plačilo v višini 100.000 €, preostanek pa sporazumno zapade v plačilo v letu 2017.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2016 realizirali v višini 143.009 €. Znesek v višini 25.544 € predstavlja unovčenje garancije podjetja Konstruktor d.o.o. za sanacijo balkonov na Preradovičevi 17a in 17b, znesek 13.419 € predstavlja vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, znesek 14.295 € predstavlja prihodke, ki se nanašajo na prejeta plačila odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. (prej Zavarovalnica Maribor d.d.), preostali znesek v višini 89.751 € pa predstavlja prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami.

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2016 smo realizirali 1.129.344 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi, stanovanj po neposredni pogodbi in stanovanj po javno – zasebnem partnerstvu 1.043.496 €,
- prihodki po metodi javnega zbiranja ponudb v višini 80.600 € in
- prihodki od prodaje stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi 5.248 €.

2.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo

Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti so znašali 1.043.496 €, od tega:

- po postopku javne dražbe v višini 987.000 € in
- po neposredni pogodbi v višini 56.496 € (iz naslova menjalne pogodbe in prodajnih pogodb).

Prodaja stanovanj na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor, skladno z veljavno zakonodajo, Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 17/2012, 7/2015 in 6/2016 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja)¹ in Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2016, prodaja po metodi javne dražbe. V letu 2016 sta bili izpeljani 2 javni dražbi.

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

Prva javna dražba je bila izvedena dne 25.5.2016. Razpis javne dražbe je bil dne 7.5.2016 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer. Zaradi izvzetja ene nepremičnine iz prodaje smo objavili še popravek k objavi javne dražbe, in sicer dne 11.5.2016 na oglasni deski in na spletni strani JMSS Maribor.

Na prvi javni dražbi je bilo ponujenih 45 nepremičnin, v skupni vrednosti 1.219.600 €, za katere je bilo s strani 37 dražiteljev pravočasno vplačanih 75 varščin.

S prodajo 27 nepremičnin, za katere so bile vplačane varščine, smo po končanih postopkih prodaje iztržili 774.500 €, kar znaša 95.200 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost. Pripravili in sklenili smo 25 prodajnih pogodb za prodajo 27 nepremičnin (4 posamezna

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 stopijo v veljavo po tem, ko je 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 so objavljeni 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.

stanovanja so predstavljala 2 zaključeni funkcionalni enoti, zato sta bili po 2 enoti prodani skupaj).

V nadaljevanju je tabela, iz katere je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na javni dražbi dne 25.5.2016:

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po ceni (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe | ID dela stavbe | E.r. | Izklicna cena (€) | Izdražena cena (€) | Izdražena cena na m ² (€) |
|----------|---------------------------|-----------|---------|---------|----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------|----------------|------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1. | BETNAVSKA CESTA 18 | 21 | 3. nad. | 3+ kab. | 74,00 | 1911 | 659 – TABOR | 1338 | 21 | G | 39.900 | / | / |
| 2. | BETNAVSKA CESTA 69 | 4 | prit. | 2+ kab. | 69,20 | 1965 | 659 – TABOR | 3203 | 4 | D | 48.000 | 48.000 | 694 |
| 3. | BETNAVSKA CESTA 69 | 9 | 2. nad. | 2+ kab. | 69,80 | 1965 | 659 – TABOR | 3203 | 9 | C | 40.700 | 51.100 | 732 |
| 4. | BETNAVSKA CESTA 81 | 103 | Prit. | 3 | 66,30 | 1963 | 659 – TABOR | 3346 | 103 | C | 41.800 | 44.600 | 673 |
| 5. | BETNAVSKA CESTA 106 | 6 | 1. nad. | 1+ kab. | 51,90 | 1955 | 659 – TABOR | 3111 | 6 | D | 25.300 | 36.400 | 701 |
| 6. | CANKARJEVA ULICA 26A | 3 | prit. | gars. | 24,00 | 1897 | 657 – MARIBOR GRAD | 2430 | 6 | G | 12.500 | 15.400 | 642 |
| 7. | CESTA ZMAGE 11 | 1 | prit. | 2 | 60,40 | 1900 | 659 – TABOR | 3786 | 2 | G | 24.700 | 24.700 | 409 |
| 8. | CESTA XIV. DIVIZIJE 58 | 4 | podst. | soba | 12,80 | 1937 | 681 – POBREŽJE | 2020 | 4 | G | 4.900 | / | / |
| 9. | DELAVSKA ULICA 20 | 2 | prit. | 2 | 101,40 | 1938 | 659 – TABOR | 2592 | 3 | F | 39.400 | / | / |
| 10. | DRAVSKA ULICA 8 | 5 (4) | podst. | 3 | 78,24 | 1899 | 657 – MARIBOR GRAD | 2247 | 5 | / | 40.000 | / | / |
| 11. | GAJ NAD MARIBOROM 1 | 1 | 1. nad. | 2 | 80,13 | 1910 | 602 – GAJ NAD MARIBOR OM | 251 | 1 | E | 17.000 | / | / |
| 12. | GORIŠKA ULICA 3 | 3 | prit. | 1 | 44,30 | 1969 | 678 – SPODNJE RADVANJE | 522 | 61 | / | 30.400 | 34.200 | 772 |
| 13. | GORIŠKA ULICA 17A | 21 | 5. nad. | 1 | 35,85 | 1970 | 678 – SPODNJE RADVANJE | 911 | 21 | D | 18.500 | 22.400 | 625 |
| 14. | GORIŠKA ULICA 19A | 16 | 5. nad. | 1 | 35,25 | 1965 | 678 – SPODNJE RADVANJE | 1053 | 16 | D | 18.200 | 22.400 | 635 |
| 15. | GORKEGA ULICA 55 | 2 | 1. nad. | 1 | 41,50 | 1880 | 659 – TABOR | 1434 | 2 | D | 24.700 | / | / |

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po cenitvi (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe | ID dela stavbe | E.r. | Izključna cena (€) | Izdražena cena (€) | Izdražena cena na m ² (€) |
|----------|-----------------------|-----------|---------|---------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------|----------------|------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 16. | GOSPOSVETSKA CESTA 60 | 204 | 1. nad. | gars. | 54,30 | 1960 | 658 – KOROŠKA VRATA | 1065 | 204 | C | 37.000 | 41.400 | 762 |
| 17. | GOSPOSVETSKA CESTA 60 | 205 | 1. nad. | gars. | | 1960 | 658 – KOROŠKA VRATA | 1065 | 205 | | | | |
| 18. | GREGORČIČEVA ULICA 8 | 3 | 1. nad. | 2 | 70,70 | 1896 | 657 – MARIBOR GRAD | 1246 | 3 | D | 41.500 | 41.500 | 587 |
| 19. | INDUSTRIJSKA ULICA 20 | 2 | prit. | 2 | 73,69 | 1929 | 655 – MELJE | 677 | 2 | D | 20.200 | 22.000 | 299 |
| 20. | INDUSTRIJSKA ULICA 20 | 11 | 2. nad. | 2 | 140,81 | 1929 | 655 – MELJE | 677 | 11 | C | 43.500 | 43.500 | 309 |
| 21. | INDUSTRIJSKA ULICA 20 | 12 | 2. nad. | 2 | | 1929 | 655 – MELJE | 677 | 12 | | | | |
| 22. | JEZDARSKA ULICA 1 | 5 | 1. nad. | 1 | 39,22 | 1910 | 659 – TABOR | 864 | 5 | D | 12.700 | 18.400 | 469 |
| 23. | JEZDARSKA ULICA 1 | 6 | 1. nad. | 2 | 82,73 | 1910 | 659 – TABOR | 864 | 6 | D | 30.700 | 30.700 | 371 |
| 24. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 1 | prit. | 1 | 69,00 | 1903 | 636 – KAMNICA | 366 | 6 | / | 18.200 | / | / |
| 25. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 7 | prit. | 2 | 46,00 | 1903 | 636 – KAMNICA | 366 | 5 | / | 13.800 | 13.800 | 300 |
| 26. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 8 | prit. | 1 | 36,90 | 1903 | 636 – KAMNICA | 366 | 8 | / | 10.300 | / | / |
| 27. | KOROŠKA CESTA 18 | 5 | prit. | 2 | 48,40 | 1800 | 657 – MARIBOR GRAD | 2552 | 1 | / | 26.700 | / | / |
| 28. | KOROŠKA CESTA 31 | 9 | prit. | 2 | 71,18 | 1899 | 658 – KOROŠKA VRATA | 157 | 1 | / | 27.300 | / | / |
| 29. | KOROŠKA CESTA 90 | 2 | prit. | 2 | 67,00 | 1897 | 658 – KOROŠKA VRATA | 1549 | 2 | E | 24.600 | 24.600 | 367 |
| 30. | KOROŠKA CESTA 90 | 4 | prit. | 1 | 38,50 | 1897 | 658 – KOROŠKA VRATA | 1549 | 5 | E | 12.500 | 12.700 | 330 |
| 31. | KERSNIKOVA ULICA 1 | 1 | prit. | 2 | 96,30 | 1892 | 657 – MARIBOR GRAD | 816 | 14 | F | 52.300 | / | / |
| 32. | KREKOVA ULICA 12A | 3 | 1. nad. | 2 | 81,00 | 1887 | 657 – MARIBOR GRAD | 1057 | 3 | F | 32.900 | / | / |
| 33. | LACKOVA CESTA 162 | 5 | 1. nad. | 1 | 47,10 | 1892 | 676 – PEKRE | 83 | 5 | G | 12.400 | / | / |

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po cenitvi (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe | ID dela stavbe | E.r. | Izklicna cena (€) | Izdražena cena (€) | Izdražena cena na m ² (€) |
|---------------|------------------------|-----------|------------------------|------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------|----------------|------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 34. | MEJNA ULICA 14 | 7 | 1. nad. | 1 | 32,50 | 1930 | 681 – POBREŽJE | 762 | 7 | F | 10.400 | 12.200 | 375 |
| 35. | MELJSKA CESTA 57 | 7 | 1. nad. | 1 | 42,20 | 1909 | 655 – MELJE | 430 | 8 | E | 19.500 | / | / |
| 36. | MELJSKA CESTA 57 | 9 | 1. nad. | 1 | 52,66 | 1980 | 655 – MELJE | 430 | 5 | F | 21.200 | / | / |
| 37. | OBREŽNA ULICA 63 | 1 | prit. | 3 | 60,00 | 1830 | 660 – STUDENCI | 4324 | 1 | G | 24.000 | / | / |
| 38. | PREGLEVA ULICA 16 | 10 | 1. nad. | garsonjera | 31,10 | 1938 | 659 – TABOR | 3236 | 66 | C | 14.100 | / | / |
| 39. | RUŠKA CESTA 71 | 6 | 1. nad. | 2 | 39,30 | 1880 | 660 – STUDENCI | 221 | 6 | F | 13.100 | 13.100 | 333 |
| 40. | SMETANOVA ULICA 44 | 7 | 2. nad. | 1 | 45,30 | 1911 | 658 – KOROŠKA VRATA | 746 | 7 | G | 13.300 | 13.500 | 298 |
| 41. | ULICA HEROJA STANETA 4 | 9 | 4. nad. | 4 + | 160,10 | 1941 | 657 – MARIBOR GRAD | 930 | 30 | / | 87.300 | 119.200 | 745 |
| 42. | ULICA MOŠE PIJADA 26 | 9 | 1. nad. | 2 | 80,74 | 1860 | 659 – TABOR | 333 | 9 | F | 35.000 | / | / |
| 43. | VALVASORJEVA ULICA 26 | 9 | 3. nad. | 1 | 47,66 | 1907 | 659 – TABOR | 301 | 9 | C | 9.300 | 15.600 | 327 |
| 44. | VALVASORJEVA ULICA 80 | 9 | 1. nad. | 1 | 26,60 | 1925 | 660 – STUDENCI | 307 | 9 | D | 5.400 | 9.200 | 346 |
| 45. | VETRINJSKA ULICA 17 | 5 | podst. / 2. in 3. nad. | 3+ kab. | 100,40 | 1901 | 657 – MARIBOR GRAD | 1632 | 5 | / | 43.900 | 43.900 | 437 |
| SKUPAJ | | | | | | | | | | | 774.500 | | |

Druga javna dražba je bila izvedena dne 26.10.2016. Na to javno dražbo so bile uvrščene neprodane nepremičnine iz prve javne dražbe. Izklicne cene nepremičnin so bile upoštevaje veljavno zakonodajo in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2016 znižane do 15 % v primerjavi z izklicnimi cenami iz javne dražbe z dne 25.5.2016. Razpis javne dražbe je bil dne 10.10.2016 objavljen na oglasni deski JMSS Maribor in spletni strani JMSS Maribor ter v obliki informativnega obvestila v časopisu Večer. Zaradi dodatnega pojasnila o evidentiranju profane stavbne dediščine ene nepremičnine smo objavili še dodatek k objavi javne dražbe, in sicer dne 20.10.2016 na oglasni deski in na spletni strani JMSS Maribor.

Na drugi javni dražbi je bilo ponujenih 18 nepremičnin, v skupni vrednosti 391.500 €, za katere je bilo s strani 21 dražiteljev pravočasno vplačanih 21 varščin za 8 nepremičnin.

S prodajo 8 nepremičnin, za katere so bile vplačane varščine, smo po končanih postopkih prodaje iztržili 212.500 €, kar znaša 21.500 € več, kot je bila njihova izklicna cena. Pripravili in sklenili smo 8 prodajnih pogodb za prodajo 8 nepremičnin.

V nadaljevanju je tabela, iz katere je razvidna izklicna in izdražena cena nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na javni dražbi dne 26.10.2016:

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po ceni (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe | ID dela stavbe | E.r. | Izklicna cena (€) | Izdražena cena (€) | Izdražena cena na m ² (€) |
|----------|------------------------|-----------|---------|---------|----------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------|----------------|------|-------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1. | BETNAVSKA CESTA 18 | 21 | 3. nad. | 3+ kab. | 74,00 | 1911 | 659 – TABOR | 1338 | 21 | G | 34.000 | 34.000 | 459 |
| 2. | CESTA XIV. DIVIZIJE 58 | 4 | pod. | soba | 12,80 | 1937 | 681 – POBREŽJE | 2020 | 4 | G | 4.200 | / | / |
| 3. | DELAVSKA ULICA 20 | 2 | prit. | 2 | 101,40 | 1938 | 659 – TABOR | 2592 | 3 | F | 33.500 | / | / |
| 4. | DRAVSKA ULICA 8 | 5 (4) | pod. | 3 | 78,24 | 1899 | 657 – MARIBOR GRAD | 2247 | 5 | / | 34.000 | 42.400 | 542 |
| 5. | GAJ NAD MARIBOROM 1 | 1 | 1. nad. | 2 | 80,13 | 1910 | 602 – GAJ NAD MARIBOR OM | 251 | 1 | E | 14.500 | 14.500 | 181 |
| 6. | GORKEGA ULICA 55 | 2 | 1. nad. | 1 | 41,50 | 1880 | 659 – TABOR | 1434 | 2 | D | 21.000 | 21.000 | 506 |
| 7. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 1 | prit. | 1 | 69,00 | 1903 | 636 – KAMNICA | 366 | 6 | / | 15.500 | / | / |
| 8. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 8 | prit. | 1 | 36,90 | 1903 | 636 – KAMNICA | 366 | 8 | / | 8.800 | / | / |
| 9. | KOROŠKA CESTA 18 | 5 | prit. | 2 | 48,40 | 1800 | 657 – MARIBOR GRAD | 2522 | 1 | / | 22.700 | / | / |
| 10. | KOROŠKA CESTA 31 | 9 | prit. | 2 | 71,18 | 1899 | 658 – KOROŠKA VRATA | 157 | 1 | / | 23.300 | / | / |
| 11. | KERSNIKOVA ULICA 1 | 1 | prit. | 2 | 96,30 | 1892 | 657 – MARIBOR GRAD | 816 | 14 | F | 44.500 | 57.400 | 596 |
| 12. | KREKOVA ULICA 12A | 3 | 1. nad. | 2 | 81,00 | 1887 | 657 – MARIBOR GRAD | 1057 | 3 | F | 28.000 | / | / |

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po cenitvi (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe | ID dela stavbe | E.r. | Izključna cena (€) | Izdražena cena (€) | Izdražena cena na m ² (€) |
|---------------|----------------------|-----------|---------|---------|-------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|----------------|------|--------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 13. | LACKOVA CESTA 162 | 5 | 1. nad. | 1 | 47,10 | 1892 | 676 – PEKRE | 83 | 5 | G | 10.600 | 10.600 | 225 |
| 14. | MELJSKA CESTA 57 | 7 | 1. nad. | 1 | 42,20 | 1909 | 655 – MELJE | 430 | 8 | E | 16.600 | / | / |
| 15. | MELJSKA CESTA 57 | 9 | 1. nad. | 1 | 52,66 | 1909 | 655 – MELJE | 430 | 5 | F | 18.100 | / | / |
| 16. | OBREŽNA ULICA 63 | 1 | prit. | 3 | 60,00 | 1830 | 660 – STUDENCI | 4324 | 1 | G | 20.400 | 20.400 | 340 |
| 17. | PREGLEVA ULICA 16 | 10 | 1. nad. | gars. | 31,10 | 1938 | 659 – TABOR | 3236 | 66 | C | 12.000 | 12.200 | 392 |
| 18. | ULICA MOŠE PIJADA 26 | 9 | 1. nad. | 2 | 80,74 | 1860 | 659 – TABOR | 333 | 9 | F | 29.800 | / | / |
| SKUPAJ | | | | | | | | | | | 212.500 | | |

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

Prodaja garaž na javni dražbi

V letu 2016 smo načrtovali prodajo dveh garaž na naslovu Ruška cesta 71, Maribor. Garaži nista bili uvrščeni na javno dražbo zaradi potreb delovanja Zavetišča za brezdomce Maribor, ki deluje pod okriljem Centra za socialno delo Maribor. Tako JMSS Maribor v letu 2016 ni imel prihodkov od prodaje garaž.

Prodaja stavb skupaj z zemljiščem na javni dražbi

V letu 2016 smo načrtovali prodajo 6 stavb skupaj z zemljiščem. Stavb skupaj z zemljiščem nismo uvrstili na dražbo, saj bodisi še ni bil urejen prenos lastništva iz MOM na JMSS Maribor bodisi je v teku urejanje zemljiškoknjižnega stanja.

Na podlagi Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, ki ga je v mesecu juniju 2016 razpisal SSRS, smo ocenili, da je stavbo na naslovu

Šentiljska cesta 19 v Mariboru, ki je bila predvidena za prodajo, ob soudeležbi SSRS smiselno celovito rekonstruirati.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Skupni prihodki iz neposredne prodaje stanovanjskih stavb in stanovanj so v letu 2016 znašali 56.496 €, od tega:

- 40.500 € iz naslova menjalne pogodbe z MOM,
- 11.400 € od prodaje stanovanja na Zrkovski cesti 63A v Mariboru,
- 1.596 € od prodaje solastniškega deleža na hišniškem stanovanju na Aškerčevi ulici 4 v Mariboru,
- 3.000 € od prodaje kletne shrambe na Maistrovi ulici 12 v Mariboru.

Nepremično premoženje se v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014 in 58/2016) lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50 % ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) z nižano izklicno ceno za največ 15 %,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,

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

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

V letu 2016 je bil realiziran sklep o menjavi nepremičnin med MOM in JMSS Maribor, ki ga je omenjena komisija sprejela na 25. redni seji leta 2015. Gre za menjavo stanovanja št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, neto tlorisne površine 64,11 m², stavba št. 340, parc. št. 693, k.o. 658 – Koroška, ID znak 658–340–1, ki se nahaja v mansardi Javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda – vrtca Ivana Glinška Maribor, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 40.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 24.7.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad., z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- stanovanja št. 9, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor, ki spada pod splošni skupni del stavbe, pripisan pri ID znaku št. 10, stavba št. 2486, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 30,84 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- poslovnega prostora št. 14, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor, stavba št. 2429, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 17 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 11.000 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- deleža $\frac{3}{4}$ od celote poslovnega prostora v pritličju objekta Orožnova ulica 7, Maribor, stavba št. 2517, parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor grad, ID znak 657–1590/0–0, neto tlorisne površine 48 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,

- poslovnega prostora št. 0, v pritličju na naslovu Ruška cesta 67, Maribor, stavba št. 228, parc. št. 1390, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1390/0–0, neto tlorisne površine 15 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 3.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad. in
- garaže na naslovu Nasipna ulica 43, Maribor, stavba št. 2267, parc. št. 1518, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1518/0–0, neto tlorisne površine 19 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.

JMSS Maribor je z zamenjavo petih nepremičnin v lasti MOM, postal 100 % lastnik nepremičnin, v katerih se te nahajajo. Skupna ocenjena vrednost nepremičnin v lasti MOM znaša 49.100 €, ocenjena vrednost nepremičnine v lasti JMSS Maribor pa 40.500 €. Razliko kupnine v višini 8.600 € je JMSS Maribor plačal MOM.

Prav tako so bili v letu 2016 realizirani sklepi, sprejeti leta 2015, in sicer o prodaji:

- stanovanja št. 1, v samostoječi stavbi z enim stanovanjem, na naslovu Zrkovska cesta 63a, Maribor, št. stavbe 4941, na parc. št. 65/2, k.o. Pobrežje, po ocenjeni vrednosti 11.400 €. Prodajna pogodba na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 11.400 € je bila sklenjena dne 22.6.2016,
- 3,99 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja: posamezni del št. 3, v stavbi št. 581, k.o. 657 – Maribor grad, ID znak 657–581–3, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 3, v izmeri 30,71 m² v pritličju večstanovanjske stavbe Aškerčeva ulica 4, Maribor, s pripadajočim kletnim prostorom v izmeri 4,05 m², v vrednosti 1.596 € (skupna dogovorjena vrednost hišniškega stanovanja znaša 40.000 €, medtem ko znaša skupna ocenjena vrednost 31.500 €). Prodajna pogodba na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 1.596 € je bila sklenjena dne 11.1.2016,
- kletne shrambe: posameznega dela št. 133, v stavbi št. 877, k.o. 657 – Maribor grad, ID znak 657–877–133, v izmeri 11,80 m² v prvi kleti večstanovanjske stavbe Maistrova ulica 12, Maribor, po ocenjeni vrednosti 3.000 €. Prodajna pogodba na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v višini 3.000 € je bila sklenjena dne 10.3.2016.

V letu 2016 sta bili izvedeni dve seji Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, in sicer 15. korespondenčna seja dne 29.6.2016 in 16. korespondenčna seja dne 22.12.2016.

Na 15. korespondenčni seji je komisija sprejela sklep o prodaji:

- 2,5 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja: posamezni del št. 2, v stavbi št. 1094, k.o. 657 – Maribor grad, ID znak 657–1094–2, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 2, v pritličju, s pripadajočim kletnim prostorom, v skupni izmeri 47,1 m² (po podatkih GURS), v večstanovanjski stavbi Krekova ulica 12, Maribor, v vrednosti 880,75 € (skupna pogodbeno vrednost hišniškega stanovanja znaša 35.230 €). Realizacijo sklepa pričakujemo v letu 2017.

Na 16. korespondenčni seji v mesecu decembru 2016 je komisija sprejela sklep o prodaji:

- 15,4 % solastniškega deleža hišniškega stanovanja: posamezni del št. 10, v stavbi št. 1609, k.o. 658 – Koroška vrata, ID znak 658–1609–10, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 3, v skupni izmeri 56,60 m², s pripadajočim kletnim prostorom v visokem pritličju večstanovanjske stavbe Gosposvetska cesta 69, Maribor, v vrednosti 6.930 € (po ocenjeni vrednosti 45.000 € za celotno nepremičnino),
- 31,31 % solastniškega deleža podstrešja: posamezni del št. 13, v stavbi št. 774, k.o. 658 – Koroška vrata, ID znak 658–774–13, ki v naravi predstavlja neizdelano podstrešje, v skupni izmeri 223,56 m² neto tlorisne površine oziroma 137,23 m² uporabne tlorisne površine, v 5. etaži večstanovanjske stavbe Smetanova ulica 40, Maribor, v vrednosti 7.671 € (po ocenjeni vrednosti 24.500 € za celotno nepremičnino),
- 15,53 % solastniškega deleža podstrešja: posamezni del št. 15, v stavbi št. 333, k.o. 698 – Tabor, ID znak 659–333–15, ki v naravi predstavlja neizdelano podstrešje, v skupni izmeri 326,69 m² neto tlorisne površine, v večstanovanjski stavbi Ulica Moše Pijada 26, Maribor, v vrednosti 8.231 € (po ocenjeni vrednosti 53.000 € za celotno nepremičnino),
- 1/3 solastniškega deleža na posameznem delu št. 6, v stavbi št. 297, k.o. 660 – Studenci, ki leži na parceli št. 1361, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1361/0–0, ki v naravi predstavlja stanovanje št. 6, v 1. nadstropju, v skupni izmeri 46,80 m² neto

tlorisne površine, v večstanovanjski stavbi Valvasorjeva ulica 74, Maribor, v vrednosti 5.500 € (po ocenjeni vrednosti 16.500 € za celotno nepremičnino),²

- 7,42 % solastniškega deleža na štirih sušilnicah, v stavbi št. 1787, ki leži na parceli št. 1369/2, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1787, s skupno površino 52,60 m², v mansardi večstanovanjske stavbe Ulice herojev Mašere in Spasića 1, Maribor, pod pogojem, da bo novo ocenjena vrednost le-teh enaka ali višja od ocenjene vrednosti družbe INSA d.o.o. z dne 29.2.2012, v višini 17.000 € za celotno nepremičnino.³ Realizacijo sprejetih sklepov komisije, zaradi datuma korespondenčne seje, ki se je odvijala v mesecu decembru 2016, pričakujemo v letu 2017.

Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila sporazumno razveljavljena zgolj 1 pogodba v letu 2009. Prihodki iz naslova plačil rednih obrokov so opredeljeni v poglavju 2.1.2 »Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)«.

V letu 2016 sta dva najemnika, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjenih Pogodb o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerjih iz leta 2005, v celoti poravnala kupnino v skladu s sklenjenimi pogodbami ter tako postala 100 % lastnika stanovanj na naslednjih nepremičninah:

- stanovanju št. 83, Greenwiška cesta 10A, Maribor in
- stanovanju št. 4, Ob gozdu 4, Maribor.

² JMSS Maribor je v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2016 načrtoval prodajo svojega solastniškega deleža v višini 1/3 na štirih stanovanjih na naslovu Valvasorjeva ulica 74, Maribor. Solastniške deleže v višini 2/3 so najemniki posameznih stanovanj pridobili z nakupom po SZ iz leta 1991, po končanem denacionalizacijskem postopku. Z nakupom solastniškega deleža bi sedanji najemniki in solastniki stanovanj pridobili lastninsko pravico do celote. Na ponudbo za odkup solastniškega deleža JMSS Maribor se je v letu 2016 odzvala ena najemnica in solastnica stanovanja št. 6.

³ Komisija je že leta 2013 sprejela sklep o prodaji solastniškega deleža, vendar je o tem ponovno odločala v letu 2016, ker prodaja predmetnih sušilnic v sklepu predvidenem roku ni bila realizirana.

2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb

V letu 2016 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Skladno z leta 2016 veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja je bil najemnik dolžan za stroške cenitve stanovanja, katerega najemnik je, založiti predujem. V kolikor najemnik predujma ni založil, se šteje, da je odstopil od vloge za nakup stanovanja. V navedenem primeru se postopek prodaje zasedenega stanovanja ne izvede. V primeru prodaje stanovanja kupcu, ki ni najemnik stanovanja, se založen predujem za stroške cenitve stanovanja vrne najemniku.

Izmed 5 stanovanj, predvidenih za prodajo v Poslovno finančnem načrtu 2016, so bili plačani predujmi za 3 stanovanja in oddane 3 vloge za odkup, pri čemer je bila 1 vloga nepopolna. Že pred cenitvijo vrednosti stanovanja sta od nakupa odstopila 2 najemnika. Posledično sta bili sklenjeni prodajni pogodbi za 2 stanovanji, in sicer:

| Zap. št. | Naslov | Št. stan. | Lega | Št. sob | Izmere po cenitvi (m ²) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime K.O. | ID stavbe in ID dela stavbe | Izklicna cena (€) | Prodajna cena (€) | Cena na m ² (€) |
|---------------|---------------------------|-----------|---------|---------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| 1. | GORIŠKA ULICA 22 | 133 | 5. nad. | 2S | 66,5 | 1971 | 678 – SPODNJE RADVANJE | 1058 – 221 | 39.900 | 39.900 | 600 |
| 2. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 49 | 113 | 4. nad. | 2S | 59,45 | 1977 | 681 – POBREŽJE | 1315 – 113 | 40.700 | 40.700 | 685 |
| SKUPAJ | | | | | | | | | 80.600 | | |

Skupna vrednost prihodka od plačanih kupnin za stanovanja, prodana po metodi javnega zbiranja ponudb v letu 2016, znaša 80.600 €.

2.2.3 Prodaja stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi

Prihodki od prodaje stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi so znašali 5.248 €. Prihodki se nanašajo na prodajo dela stavbnega zemljišča ob objektu Ruška cesta 67, Maribor, parc. št. 1390/2, k.o. Studenci.

Nepremično premoženje se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe v skladu z veljavno zakonodajo pod pogoji, navedenimi v poglavju 2.2.1 »Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo«.

V letu 2016 je bil realiziran sklep Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor iz leta 2015 o prodaji južnega dela stavbnega zemljišča ob objektu Ruška cesta 67, Maribor, na parcelni št. 1390/2, k.o. Studenci, v izmeri 64 m², po ocenjeni vrednosti 5.248 €. Pred izvedbo parcelacije je bila parcela št. 1390/2 del parcele št. 1390 in je pripadala objektu Ruška cesta 67, Maribor. Do realizacije sprejetega sklepa v letu 2015 ni prišlo, zaradi potrebe po predhodno sklenjeni menjalni pogodbi med MOM in JMSS Maribor, navedeni v prejšnjem podpoglavju. JMSS Maribor je na podlagi menjalne pogodbe postal 100 % lastnik predmetne nepremičnine. Prodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor prejel kupnino v vrednosti 5.248 €, je bila sklenjena dne 25.10.2016.

2.2.4 Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991

Na podlagi pravnomočno zaključenih denacionalizacijskih postopkih poslovno stanovanjskih stavb, kjer so lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor, poteka prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ) najemnikom bivšim imetnikom stanovanjske pravice, ki izpolnjujejo pogoje za odkup stanovanj.

Tako poteka prodaja stanovanj po pravnomočno zaključenem denacionalizacijskem postopku v letu 2015 oziroma prejetem obvestilu o pravnomočno zaključenem denacionalizacijskem postopku v letu 2015, na naslednjih naslovih:

- Gregorčičeva ulica 14 in Krekova ulica 11, Maribor, (v deležu 9/10 od celote),
- Gosposka ulica 32, Maribor.

Prodaja stanovanj po pravnomočno zaključenih denacionalizacijskih postopkih pred letom 2015 pa še vedno poteka na naslednjih naslovih:

- Gosposka ulica 26, Maribor,
- Limbuška cesta 20, Maribor,
- Ruška cesta 3, Maribor,
- Ulica carja Lazarja 5, Maribor.

V letu 2016 smo bili s strani MOM obveščeni o pravnomočno zaključenem denacionalizacijskem postopku večstanovanjske stavbe Ulica Vita Kraigherja 2 (sedaj Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 7), Maribor. Predmetna večstanovanjska stavba je bila vrnjena upravičencu v postopku denacionalizacije – Rimokatoliškemu samostanu Frančiškanov v Mariboru, na podlagi odločbe o denacionalizaciji Ministrstva za kulturo, pravnomočne dne 28.4.2000.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah Koroška cesta 34 (o postopku smo bili s strani MOM obveščeni v letu 2016), Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, vse v Mariboru. Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije (v kolikor nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem) se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določenih SZ, bivšim imetnikom stanovanjske pravice, nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek JMSS Maribor.

2.3 Transforni prihodki

V letu 2016 smo s strani občin ustanoviteljic prejeli sredstva v skupni višini 828.122 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor

prejel 679.744 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2016 prejeli 148.378 €.

3 Odhodki

V letu 2016 smo porabili sredstva v skupni višini 4.946.075 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.758.308 € (od katerih je glavnina strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj), za tekoče transfere 92 € in za investicijske odhodke 2.187.675 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2016 porabili 2.758.308 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 636.278 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 91.755 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.892.205 € ter plačila domačih obresti v višini 138.070 €.

3.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2016 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.892.205 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja (ISO standard ter zunanja in notranja revizija poslovanja).

3.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2016 porabili sredstva v skupni višini 1.727.455 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 196.315 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 548.872 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 52.498 €,
- obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 48 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 810.740 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 55.077 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 63.905 €.

3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb.

Za upravljanje stanovanj sta bila v letu 2015, na podlagi javnega naročila velike vrednosti s postopkom zbiranja ponudb po odprtem postopku in po merilu najnižje cene, izbrana ponudnika Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o., ki sta nastopila s skupno ponudbo v vrednosti 279.380 € z DDV za obdobje 3 let. Tako znaša skupni znesek mesečnega nadomestila upravnikoma Cestni inženiring d.o.o. in Ista d.o.o. 7.761 € z DDV. Pogodba je v veljavi od 1.11.2015 in upošteva pogodbeno obdobje velja do 30.10.2018.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 196.315 €.

3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

V letu 2016 smo za tekoče vzdrževanje stanovanj porabili 548.872 €. Večino del predstavljajo intervencijska popravila v zasedenih in praznih stanovanjih ter dela po inšpekcijskih odločbah za zasedena ali prazna stanovanja, ki so bila zaradi nujnosti izvedbe realizirana s posredovanjem upravnikov na različnih objektih.

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

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

3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

V letu 2016 smo za zavarovanje stanovanj porabili 52.498 €.

Prejeli smo 3 odškodninske zahtevke tretjih oseb zoper JMSS Maribor, od katerih se je en zahtevk nanašal na povračilo nematerialne škode, ki je nastala zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb, dva zahtevka pa sta se nanašala na povračilo materialne škode, ki je nastala v stanovanju, last fizične osebe, kot posledica zamakanja iz stanovanja, last JMSS Maribor. Vsak posamezni primer smo raziskali ter informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

Zraven zgoraj navedenih odškodninskih zahtevkov sta bila v letu 2016 v teku tudi dva odškodninska primera v dveh pravnih postopkih, kjer sta tožnici v enem primeru zoper JMSS Maribor, Zavarovalnico Maribor d.d. in Mestno občino Maribor, v drugem primeru pa zoper JMSS Maribor in Zavarovalnico Maribor d.d. vložili tožbeni zahtevk za plačilo

odškodnine zaradi poškodb, ki sta jih utrpeli pri padcu v skupnih prostorih oziroma na pripadajočem zemljišču večstanovanjske stavbe. En postopek se je zaključil v prid JMSS Maribor (sodišče je tožbeni zahtevek v celoti zavrnilo), medtem ko se drugi še nadaljuje.

3.1.1.1.4 Obročno vodenje kupnin

Družba Staninvest d.o.o. za JMSS Maribor vodi oziroma spremlja obročna odplačila kupnin za stanovanja, prodana po določenih Stanovanjskega zakona. V teku je še zgolj ena pogodba, ki zapade v plačilo v letu 2018. V letu 2016 smo za ta namen porabili sredstva v višini 48 €.

3.1.1.1.5 Ostali stroški stanovanj

V letu 2016 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 810.740 €.

Sredstva 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, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7) 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 in V borovju 7 v Mariboru).

Visok delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 279.487 €, kar predstavlja porabo v višini 34,5 % celotne postavke za leto 2016 (izterjava subsidiarnih plačil od najemnikov je prikazana v točki 2.1.2.9 »Izterjava najemnine in subsidiarne odgovornosti«, v letu 2016 smo iz tega naslova prejeli 82.618 €).

3.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 55.077 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani Mestne občine Maribor, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

V letu 2016 nismo izplačali nobenih odškodnin po denacionalizaciji.

3.1.1.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 63.905 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki 3.3.1.5 »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2016 smo za izdatke za blago in storitve porabili 143.717 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 140.496 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 3.221 €.

3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 140.496 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2016, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

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

Izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. V letu 2016 smo upoštevaje ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja, kar smo tudi dosegli.

V letu 2016 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih, posvetih in konferencah z naslednjo vsebino:

- prenova stanovanjske zakonodaje,
- program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020,
- spremembe in novosti pri javnem naročanju,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja v javnem sektorju,
- poslovanje z nepremičninami,
- novosti na področju množičnega vrednotenja nepremičnin,
- arhiviranje, upravljanje in hramba podatkov,
- možnosti v postopku izterjave,
- varna uporaba kurilnih, dimovodnih in prezračevalnih naprav,
- energetska prenova stavb in novogradnja,
- prostorska ureditev območij, kjer živijo Romi,

- video nadzor in druge oblike nadzora na delovnem mestu,
- izobraževanje zaposlenih s področja certifikata Družini prijazno podjetje.

3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 3.221 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

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

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Ambulanto dr. Lovše in podjetjem Varnost d.d.

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo.

Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo, enako velja za dijake na obvezni šolski praksi. Novo zaposleni delavci so praviloma napoteni na preventivni zdravniški pregled.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo devet zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2016 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

V skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011), ki v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu, je JMSS Maribor tak načrt v letu 2014 izdelal in ga v praksi tudi izvaja.

3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške bančnih garancij za najeta posojila, stroške certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroške vodenja transakcijskega računa, stroške plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroške zunanje in notranje revizije poslovanja smo porabili sredstva v višini 21.033 €.

3.1.1.3.1 Standard kakovosti ISO 9001

JMSS Maribor je imel pridobljen certifikat s področja standarda kakovosti SIST ISO 9001 od leta 2008 do januarja 2017. V kolikor bi JMSS Maribor želel s certificiranjem standarda nadaljevati, bi moral konec leta 2016 vzpostaviti nov standard kakovost SIST EN ISO 9001:2015. Upošteva, da je do sedaj vzpostavljen sistem učinkovit in zagotavlja kakovost delovanja tako v notranjem kot zunanem okolju, se JMSS Maribor za nadaljnje certificiranje ni odločil. Upošteva, navedeno je konec leta 2015 JMSS Maribor opravil zadnjo kontrolno presojo s strani Bureau Veritas, katere plačilo v višini 1.464 € je zapadlo v letu 2016.

3.1.1.3.2 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje, ki ga je pridobil 21.11.2014, v letu 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 ima za posledico tudi pozitivne ekonomske učinke. Izkušnje z izvajanjem projekta Certifikat družini prijazno podjetje so pokazale, da sta zadovoljstvo in pripadnost zaposlenih bistvenega pomena za uspešni razvoj sklada. V sklopu certifikata in s

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

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



Po preteku treh let (v letu 2017) bo JMSS Maribor, v kolikor bodo zastavljeni ukrepi ustrezno vpeljani in zastavljeni cilji doseženi, pridobil polni certifikat Družini prijazno podjetje.

V letu 2016 je bil na sedežu sklada s strani Ekvilib Inštituta opravljen letni obisk, kjer se je pregledala celotna letna korespondenca uporabe ukrepov ter izvrševanja plana implementacije. V sklopu certifikata se je v mesecu novembru za zaposlene organiziral seminar na temo medsebojna komunikacija ter medsebojni odnosi na delovnem mestu.

Stroški certificiranja in izvedenega nabora ukrepov certifikata Družini prijazno podjetje so v letu 2016 znašali 1.215 €.

3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 138.070 €, od tega za najeta posojila pri SSRS in vračilo revaloriziranih lastnih udeležb sredstva v višini 93.551 €, pri ABANKA Banka Celje d.d. sredstva v višini 12.303 € in pri Sberbank banka d.d. sredstva v višini 32.216 €. 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 %.

3.2 Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin

V skladu z 10. členom Zakona o Slovenskem odškodninskem skladu (Uradni list RS, št. 7/1993, 48/1994, 38/2010 – ZUKN in 9/2011) pripada celotna kupnina za stanovanja, prodana na podlagi stanovanjskega zakona, ki jo plačujejo kupci prejšnjih družbenih stanovanj (v nekdanji lasti skupne Občine Maribor), v višini 10 % Slovenski odškodninski družbi, v višini 20 % SSRS in v višini 70 % lastnikom (JMSS Maribor) družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš po stanovanjskem zakonu. Gre izključno za stanovanja, kjer ni potekal denacionalizacijski postopek. Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za SSRS in Slovenski državni holding d.d. (pravni naslednik Slovenske odškodninske družbe), smo v preteklem letu porabili sredstva v višini 92 €. Prejete kupnine smo posebej opredelili v poglavju 4.

3.3 Investicijski odhodki

V letu 2016 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.187.675 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.149.289 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 261.748 €,
- nakup nepremičnin v višini 776.638 €.

3.3.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 1.149.289 €.

Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 666.132 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 425.349 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 28.412 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 8.622 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 20.774 €.

3.3.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2016 smo za investicijsko vzdrževanje stanovanj realizirali 666.132 €. V nadaljevanju navajamo primere celovitih obnov stanovanj, ki so bile posebej opredeljene in izpostavljene v poslovno finančnem načrtu 2016. Razen izpostavljenih, smo večje prenove izvedli še na šestih drugih naslovih, poleg teh pa smo v 131 stanovanjih izvedli delne prenove.

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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico, izvedli slikopleskarska dela in uredili etažno ogrevanje z novo plinsko pečjo. Vrednost del je znašala 11.741 €.



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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, uredili električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 8.887 €.



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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode, obnovili električno napeljavo, vodovodne instalacije, zamenjali stavbno pohištvo in ogrevalna telesa, obnovili kopalnico in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 10.747 €.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. . Vrednost del je znašala 12.334 €.



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

V stanovanju smo obnovili finalne pode, vodovod, odtočno in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 11.392 €.

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

V stanovanju smo zamenjali finalne pode in električno napeljavo, stavbno pohištvo, uredili kopalnico, zamenjali grelna telesa centralnega ogrevanja in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 14.160 €.

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

V stanovanju smo vgradili nove finalne pode, zamenjali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico vključno z zamenjavo vodovodnih in odtočnih cevi. Zamenjali smo celotno električno napeljavo, odstranili tapete in ostale notranje obloge in po instalacijskih delih popravili omete in obnovili opleske. Vrednost del je znašala 18.615 €.



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

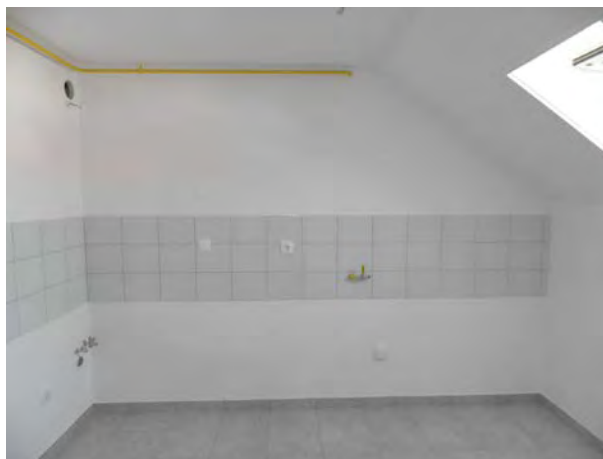
V stanovanju smo obnovili finalne pode, odstranili notranje obloge in obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 10.538 €.



Celovite preнове stanovanj, ki niso bila poimensko navedena v Poslovno finančnem načrtu 2016

Borštnikova ulica 61, stanovanje št. 15, površina 54 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode, odstranili notranje obloge ter obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 6.830 €.



Dominkuševa ulica 12, stanovanje št. 15, površina 17 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode, odstranili notranje obloge ter obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 5.694 €.

**Gunduličeva ulica 12, stanovanje št. 29, površina 46 m²**

V stanovanju smo obnovili finalne pode, odstranili notranje obloge ter obnovili opleske in električno napeljavo, zamenjali stavbno pohištvo in vhodna vrata ter obnovili kopalnico. Vrednost del je znašala 7.602 €.

**Pobreška cesta 9, stanovanje št. 3, površina 57 m²**

V stanovanju smo delno obnovili finalne pode, sanirali omete in obnovili opleske, popravili in opleskali stavbno pohištvo, obnovili kopalnico ter obnovili električno in plinsko napeljavo, vključno z zamenjavo peči. Vrednost del je znašala 14.990 €.



Trčova 284, stanovanje št. 4, površina 31 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode, odstranili notranje obloge in obnovili opleske prenovili kopalnico ter zamenjali okna in vhodna vrata. Vrednost obnovitvenih del je znašala 10.348 €.



Ulica bratov Greifov 18, stanovanje št. 32, površina 46 m²

V stanovanju smo obnovili finalne pode in opleske, obnovili kopalnico, zamenjali strojno in električno napeljavo ter stavbno pohištvo in vhodna vrata. Vrednost del je znašala 13.698 €.



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

| Zap. št. | Naslov | Št. stanovanja | Vrednost del z DDV | Opis izvedenih del |
|----------|----------------------|----------------|--------------------|------------------------------------|
| 1. | AŠKERČEVA ULICA 22 | 4 | 1.133 | sanacija vlage, opleski, podi |
| 2. | BESEDNJAKOVA ULICA 2 | 5 | 4.355 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 3. | BESEDNJAKOVA ULICA 2 | 29 | 4.334 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 4. | BESEDNJAKOVA ULICA 3 | 27 | 4.315 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 5. | BETNAVSKA CESTA 106 | 13 | 4.382 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 6. | BETNAVSKA CESTA 108 | 10 | 4.288 | sanacija vlage, opleski, podi |
| 7. | BETNAVSKA CESTA 108 | 110 | 4.617 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 8. | BETNAVSKA CESTA 108 | 114 | 4.204 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |

| Zap. št. | Naslov | Št. stanovanja | Vrednost del z DDV | Opis izvedenih del |
|----------|------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|
| 9. | BETNAVSKA CESTA 112 | 109 | 4.484 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 10. | BORŠTIKOVA ULICA 53 | 9 | 4.205 | opleski, podi, zamenjava plinske peči |
| 11. | BORŠTIKOVA ULICA 71 | 201 | 2.390 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 12. | BORŠTIKOVA ULICA 110 | 10 | 4.185 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 13. | BORŠTIKOVA ULICA 112 | 15 | 3.541 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 14. | BORŠTIKOVA ULICA 124 | 305 | 3.070 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 15. | CESTA K DRAVI 3A, 3B | 112, 211 | 4.366 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 16. | CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 79 | 17 | 4.356 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 17. | DALMATINSKA ULICA 51 | 7 | 4.110 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 18. | DELAVSKA ULICA 20 | 5 | 2.466 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 19. | DOGOŠKA CESTA 75 | 13 | 4.225 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 20. | DOGOŠKA CESTA 77 | 12 IN 13 | 4.367 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 21. | DOGOŠKA CESTA 79 | 13 | 3.386 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 22. | DOGOŠKA CESTA 79 | 14 | 3.857 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 23. | DOGOŠKA CESTA 79B | 8 | 4.364 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 24. | DOGOŠKA CESTA 79B | 11 | 4.318 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 25. | DOGOŠKA CESTA 79C | 15 | 4.309 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 26. | DRAVSKA ULICA 7 | 12 | 2.778 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 27. | ENDLICHERJEVA ULICA 9 | 112 | 4.694 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 28. | ENGELSOVA ULICA 42 | 3 | 4.140 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 29. | ENGELSOVA 42/17, DOG. 77/4 | 17, 4 | 4.372 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 30. | ENGELSOVA ULICA 44 | 2 | 4.196 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 31. | ENGELSOVA ULICA 44 | 4 | 3.595 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 32. | ENGELSOVA ULICA 44 | 15 | 4.136 | sanacija vlage, izolacija »promatect« |
| 33. | ENGELSOVA ULICA 50 | 6 | 4.317 | sanacija vlage, sanitarna oprema |
| 34. | ENGELSOVA ULICA 50 | 12 | 4.377 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 35. | GORIŠKA ULICA 1B | 6 | 4.277 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 36. | GORIŠKA ULICA 1B | 32 | 4.257 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 37. | GORIŠKA ULICA 17A | 5 | 4.299 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 38. | GORIŠKA ULICA 17A | 15 | 4.259 | oplesk, podi, popravilo oken |
| 39. | GORIŠKA ULICA 19C | 219 | 4.353 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 40. | GORKEGA ULICA 5 | 1 | 4.338 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 41. | GORKEGA ULICA 6 | 7 | 4.221 | opleski, podi, sanitarna oprema |

| Zap. št. | Naslov | Št. stanovanja | Vrednost del z DDV | Opis izvedenih del |
|----------|---|----------------|--------------------|--------------------------------------|
| 42. | GOSPEJNA ULICA 13 | 3 | 3.402 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 43. | GOSPOSVETSKA CESTA 3 | 32 | 3.811 | oplesk, podi, popravilo oken |
| 44. | GOSPOSVETSKA CESTA 20 | 6 | 5.324 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 45. | GOSPOSVETSKA CESTA 26 | 4 | 1.735 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 46. | GOSPOSVETSKA CESTA 28 | 8 | 4.360 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 47. | GUNDULIČEVA UL. 18 IN KOPITARJEVA UL. 1 | 227,9 | 4.344 | opleski, premaz parketa |
| 48. | KAMNIŠKA GRABA 6 | 3 | 5.059 | odstranitev tapet, opleski, podi |
| 49. | KARDELJEVA CESTA 62 | 109 | 1.214 | menjava radiatorjev |
| 50. | KOČEVARJEVA ULICA 6A | 102 | 2.646 | zamenjava plinske peči |
| 51. | KOČEVARJEVA ULICA 6A | 132 | 4.344 | izpraznitev, opleski, podi |
| 52. | KOROŠKA CESTA 31 | 1 | 2.897 | popravilo strehe nad enoto |
| 53. | KREMPLOVA ULICA 4 | 2 | 1.209 | izvedba vodovodne napeljave |
| 54. | LACKOVA CESTA 43 | 210 | 1.256 | zamenjava radiatorjev in ventilov |
| 55. | LETONJEVA ULICA 2 | 301 | 4.265 | oplesk, podi, popravilo oken |
| 57. | LIVADNA ULICA 34 | 2 | 3.841 | opleski, podi, el. radiatorji |
| 58. | LIVADNA ULICA 34 | 2 | 1.418 | popravilo poda po zamakanju |
| 59. | LJUBLJANSKA ULICA 88B | 74 | 4.238 | opleski, podi (keramika, parket) |
| 60. | LJUBLJANSKA ULICA 104 | 85 | 4.374 | opleski, podi, obnova kopalnice |
| 61. | LJUBLJANSKA ULICA 104 | 92 | 4.294 | opleski, podi, obnova kopalnice |
| 62. | MAGDALENSKI TRG 7 | 8 | 2.104 | zamenjava kadi za tuš |
| 63. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 1 | 3.255 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 64. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 3 | 4.297 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 65. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 27 | 4.361 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 66. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 30 | 3.732 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 67. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 31 | 1.115 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 68. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 34 | 3.034 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 69. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 38 | 2.601 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 70. | MAKEDONSKA ULICA 31 | 39 | 2.901 | opleski, podi, sanacija oken in vrat |
| 71. | MARKOVIČEVA ULICA 15 | 119 | 2.283 | oplesk, podi |
| 72. | MELJSKA CESTA 93 | 11 | 1.169 | popravilo odtoka – kopalnica |
| 73. | OB GOZDU 4 | 2 | 4.147 | sanacija oken in vrat, radiatorji |
| 74. | OB GOZDU 10 | 6 | 3.760 | oplesk, radiatorji, podi |
| 75. | PANONSKA ULICA 5B | 4 | 1.043 | obnova keramike WC |

| Zap. št. | Naslov | Št. stanovanja | Vrednost del z DDV | Opis izvedenih del |
|----------|---------------------------|----------------|--------------------|---|
| 76. | PANONSKA ULICA 5B | 6 | 3.751 | opleski, sanitarije, radiatorji |
| 77. | PANONSKA ULICA 5B | 19 | 2.655 | opleski, električna, tlaki |
| 78. | PANONSKA ULICA 5B | 21 | 3.403 | opleski, tlaki, keramika, |
| 79. | PANONSKA ULICA 5B | 38 | 1.907 | sanacija vlage «promatect» |
| 80. | PANONSKA ULICA 5B | 39 | 3.022 | sanacija vlage «promatect» |
| 81. | PANONSKA ULICA 8 | 27 | 4.314 | parket, opleski, senčila |
| 82. | PARTIZANSKA CESTA 19 | 4 | 4.643 | zamenjava oken – lesena |
| 83. | PARTIZANSKA CESTA 49 | 9 | 4.295 | parket, opleski, sanitarije |
| 84. | POBREŠKA CESTA 46 | 1 | 2.625 | sanacija vlage, opleski, čiščenje |
| 85. | POHORSKA CESTA 21 | 5 | 5.895 | obnova kopalnice in predprostora, vrata |
| 86. | PREGLEVA ULICA 16 | 2 | 2.697 | oplesk, radiator, podi |
| 87. | PRERADOVIČEVA ULICA 17A | 21 | 2.899 | opleski, mizar. pop., rušenje zida |
| 88. | PRERADOVIČEVA ULICA 17B | 16 | 4.271 | opleski, podi, sanitarije, keramika |
| 89. | PRERADOVIČEVA ULICA 17B | 40 | 4.363 | parket, sanitarna oprema, oplesk, vrata |
| 90. | PRUŠNIKOVA ULICA 16 | 101 | 2.601 | opleski, parket, sanitarije |
| 91. | PRVOMAJSKA ULICA 3A | 119 | 2.955 | menjava sanitarna oprema, radiatorji |
| 92. | PUNCERJEVA ULICA 12B | 2 | 4.364 | sanacija vlage, izolacija podstrešja |
| 93. | RUSKA ULICA 10 | 303 | 4.360 | obnova kopalnice |
| 94. | SAMOVA ULICA 92 | 8 | 2.476 | opleski, sanitarije, senčila |
| 95. | SMETANOVA ULICA 86 | 2 | 4.288 | parket, opleski, senčila |
| 96. | SOKOLSKA ULICA 44 | 9 | 1.279 | opleski, popravilo dela parketa |
| 97. | SOKOLSKA ULICA 44 | 11 | 3.285 | opleski, tlaki, sanitarije, vrata |
| 98. | STANTETOVA ULICA 4 | 9 | 1.334 | zamenjava radiatorjev |
| 99. | ŠOLSKA ULICA 28A | 1 | 1.755 | sanacija vlage, plošče, oplesk |
| 100. | ŠTREKLJEVA ULICA 38 | 204 | 1.238 | oplesk, čiščenje |
| 101. | ŠTREKLJEVA ULICA 60 | 121 | 4.223 | obnova kopalnice |
| 102. | ŠTREKLJEVA ULICA 60 | 129 | 4.223 | obnova kopalnice |
| 103. | TRČOVA 284 | 3 | 2.467 | sanacija odtokov, sanitarna oprema |
| 104. | ULICA ARNOLDA TOVORNIKA 6 | 32 | 3.662 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 105. | ULICA BRATOV GREIFOV 9 | 14 | 7.112 | opleski, podi, obnova kopalnice |
| 106. | ULICA BRATOV GREIFOV 18 | 17 | 5.398 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 107. | ULICA HEROJA ŠLANDRA 11A | 101 | 1.091 | zamenjava oken |
| 108. | ULICA HEROJA ŠLANDRA 15 | 19 | 2.594 | opleski, podi, sanitarna oprema |

| Zap. št. | Naslov | Št. stanovanja | Vrednost del z DDV | Opis izvedenih del |
|----------|------------------------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|
| 109. | ULICA PARIŠKE KOMUNE 44 | 6 | 2.783 | opleski, podi, sanitarije |
| 110. | ULICA PROLETARSKIH BRIGAD 55 | 301 | 4.136 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 111. | ULICA STANETA SEVERJA 6 | 117 | 4.377 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 112. | ULICA STANETA SEVERJA 7 | 28 | 2.211 | sanacija vlage, izolacija balkona |
| 113. | ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5 | 5 | 3.905 | opleski, podi, sanitarije |
| 114. | ULICA ŠERCERJEVE BRIGADE 5 | 38 | 1.031 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 115. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 23 | 6 | 3.408 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 116. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 25 | 26 | 2.966 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 117. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 25 | 33 | 4.335 | sanacija vlage, izolacija »promatect« |
| 118. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27 | 14 | 1.799 | sanacija vlage, sanitarna oprema |
| 119. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 27 | 24 | 2.685 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 120. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 29 | 6 | 1.285 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 121. | ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35 | 32 | 1.945 | sanacija vlage, sanitarna oprema |
| 122. | VALVASORJEVA ULICA 68 | 902 | 3.333 | el. napeljava, ometi, opleski |
| 123. | V BOROVIJU 7 | 115 | 1.525 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 124. | V BOROVIJU 7 | 311 | 1.296 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 125. | VILHARJEVA ULICA 1 | 1 | 5.787 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 126. | ZDRAVKOVA ULICA 14 | 110 | 1.303 | sanacija vlage, sanitarna oprema |
| 127. | ZRKOVSKA CESTA 10 | 15 | 3.990 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 128. | ŽELEZNIKOVA ULICA 20 | 45 | 4.027 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 129. | ŽELEZNIKOVA ULICA 22 | 19 | 5.081 | opleski, podi, sanitarna oprema |
| 130. | ŽELEZNIKOVA ULICA 22 | 23 | 3.148 | sanacija odtokov, obnova kopalnice |
| 131. | ŽOLGARJEVA ULICA 19 | 5 | 1.946 | opleski, podi, sanitarna oprema |

Energetske izkaznice

Za stanovanja, ki smo jih oddajali po razpisih, in za stanovanja ter objekte, ki smo jih prodajali po sistemu javne dražbe, smo naročili izdelavo energetskih izkaznic. Izdelanih je bilo 168 energetskih izkaznic za stanovanja in 2 energetski izkaznici za vhode. Vrednost del je znašala 13.710 €.

3.3.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav smo iz naslova rezervnega sklada v letu 2016 porabili 425.349 €.

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

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

| Zap. št. | Naslov | Predmet obnove | Delež JMSS Maribor |
|----------|-------------------------------|----------------|--------------------|
| 1. | BOROVA VAS 26, 27, 28, 30, 31 | OBNOVA FASADE | 25.100 |
| 2. | GORIŠKA ULICA 2, 4, 6, 8 | OBNOVA FASADE | 9.000 |
| 3. | MESARSKI PREHOD 5, DRAVSKA 10 | OBNOVA FASADE | 5.600 |
| 4. | ULICA HEROJA STANETA 22 | OBNOVA STREHE | 1.181 |
| 5. | VALVASORJEVA ULICA 70 | OBNOVA STREHE | 2.707 |
| 6. | VELUŠČKOVA ULICA 1, 1a | OBNOVA FASADE | 7.109 |
| 7. | ŽELEZNIKOVA ULICA 22, 22A | OBNOVA FASADE | 26.119 |
| 8. | ŽUPANČIČEVA ULICA 4 | OBNOVA FASADE | 7.794 |

3.3.1.3 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2016 porabili 28.412 €.

V letu 2016 smo zaključili z digitalizacijo dokumentarnega gradiva, ki smo ga imeli v najetih prostorih na Grajskem trgu 17B. S prekinitvijo najemne pogodbe za najem poslovnih prostorov smo na letni ravni dosegli prihranek sredstev v okvirni višini 12.000 €.

Elektronski arhivi postajajo pomemben del večine organizacij, zato bomo v naslednjih letih nadaljevali s projektom elektronskega arhiviranja dokumentov. JMSS Maribor sicer že od leta 2011 digitalizira celotno dokumentacijo, vendar nam Zakon o varstvu dokumentarnega in arhivskega gradiva ter arhivih (ZVDAGA) za potrebe verifikacije digitaliziranih dokumentov nalaga digitalizacijo dokumentacije s strani verificiranega ponudnika teh storitev. Po pogodbi opravlja to storitev Pošta Slovenije d.d.

Zaposlenim smo preko nadgradnje »WEB poštarja«, ki ga uporabljajo za pregled dokumentov, potrjevanje računov ter tudi za ostala strokovna opravila, omogočili »on-line« vpogled v elektronski arhiv.

Glede na smernice v uporabi informacijskih tehnologij smo pripravili novo internetno stran, ki je dinamična ter prilagojena mobilnim napravam, kot so pametni telefoni in tablice. Omogočili smo tudi preprost prenos dokumentov ter sprotno urejanje vsebine, kakor tudi vsebinsko spreminjanje posameznih sklopov internetne strani.

Obstoječi program »JMSSM«, ki ga uporabljamo za evidence nepremičnin, sklepanja najemnih pogodb in aneksov ter izvajanja drugih nalog s stanovanjskega področja, smo redno nadgrajevali glede na potrebe posameznih sektorjev in služb.

Izvedli smo tudi izobraževanja na področju uporabe:

- programa »JMSSM«,
- programa »Web poštar«,
- Microsoft Office paketa.

Prav tako smo nudili zaposlenim pomoč pri uporabi programske in strojne opreme.

Glede na incident, ki se je zgodil v bolnišnici Izola (umor zdravnika) in zavedanju, da imamo opravka s kritičnimi strankami, smo v letu 2016 pristopili k drugačnemu načinu obravnave strank. Del poslovnih prostorov v 1. nadstropju smo preuredili v sprejemnico z delovnimi postajami, kjer zaposleni opravijo razgovor s stranko ob prisotnosti varnostnika receptorja. Vrednost del za ureditev poslovnih prostorov je znašala 16.158 €.

3.3.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

V letu 2016 so se za stanovanja v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor izvajala nujna vzdrževalna dela, za kar smo porabili 8.622 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V točki 3.1.1.1.7 »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3. 2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 20.774 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v točki 2.3.2.

3.3.2 Program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2016 smo za obnove objektov in prenove ter izboljšave stanovanj porabili 261.748 €.

3.3.2.1 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 sta 102



stanovanji z daljinskim ogrevanjem. Za vse objekte je predvidena energetska sanacija, in sicer zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatna toplotna ojačitev strehe, izvedba krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja. Skladno s sprejetim poslovno finančnim načrtom smo v letu 2016 izvedli zamenjavo stavbnega pohištva na vhodih št. 42 in 44. Pogodbena vrednost del je znašala 119.551 € z DDV, od tega je bilo v letu 2016 realiziranih 95.117 €, preostanek pa bo realiziran v letu 2017.

3.3.2.2 Ptujška cesta 55

Objekt Ptujška cesta 55 je bil zgrajen leta 1935 in je v 100 % lasti JMSS Maribor. Za izboljšanje bivalnih pogojev in energetske učinkovitosti objekta smo zamenjali stavbno pohištvo in izvedli toplotno izolacijsko fasado. Vrednost del je znašala 30.774 €.



3.3.2.3 Vurberk 90, 93 in 95

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. Za ta objekt smo izvedli vgradnjo vodomernih ur in zamenjavo dela vodomerne instalacije, uredili odvod meteornih vod in priključke na malo čistilno napravo. Razen tega smo



zgradili malo čistilno napravo, na katero smo priključili objekte Vurberk 90 (dve stanovanjski enoti JMSS Maribor), objekt Vurberk 93 (tri stanovanjske enote JMSS Maribor) in objekt

Vurberk 95 (kulturna dvorana občine Duplek). Vrednost celotne investicije je znašala 76.962 €, od tega za JMSS Maribor 28.267 €.

3.3.2.4 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V juliju 2016 smo na Portalu javnih naročil objavili razpis za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru. V mesecu avgustu 2016 smo sprejeli odločitev o oddaji javnega naročila. Na odločitev o izbiri se je eden izmed ponudnikov pritožil na Državno revizijsko komisijo za revizijo postopkov oddaje javnih naročil. Konec oktobra 2016 je bil izdan Sklep Državne revizijske komisije, da se zahtevku ugodi in se razveljavi naročnikova odločitev. Skladno s tem je bila v mesecu decembru 2016 podpisana pogodba za menjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah. Dela po tej pogodbi se bodo izvedla v letu 2017.

Najbolj nujne zamenjave (zaradi dotrajanosti stavbnega pohištva v objektih, kjer so upravniki vodili izvedbo obnov fasad) pa so se izvedle v 3 stanovanjih. Vrednost del je znašala 10.799 €.

3.3.2.5 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2016 smo izvedli zamenjavo plinskih peči v 54 stanovanjih na različnih lokacijah, od tega 45 po postopku javnega naročanja in 9 interventno zaradi okvar in dotrajanosti. Zamenjali smo stare atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi, ki za svoje delovanje uporabljajo zunanji zrak. Pri teh plinskih pečeh je dovod zraka in odvod dimnih plinov izveden z dvoplaščnim dimnikom, vgradnjo tovrstnih plinski peči pa narekujejo veljavni predpisi in tehnične zahteve. Še vedno se pri zamenjavah peči srečujemo s tehnično težavo, in sicer je potrebno zamenjati vse plinske peči na isti vertikali. V kolikor se eden od etažnih lastnikov ne strinja z zamenjavo, se le ta ne more izvesti.

Vrednost izvedenih del je znašala 96.791 €.

3.3.3 Investicijske dejavnosti – nakup stanovanj

Na tej postavki smo porabili sredstva v višini 776.638 €, od tega:

- 679.898 € za nakupe dvanajstih stanovanj in hiše dvojčka v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor,
- 49.100 € za pridobitev petih nepremičnin po menjalni pogodbi, sklenjeni z MOM,
- 19.788 € za nakup solastniškega deleža 34/100 od celote stanovanja na naslovu Ulica Staneta Severja 7, Maribor,
- 2.585 € na podlagi sporazuma o znižanju kupnine za stanovanje prodano na javni dražbi v letu 2015 in
- 25.266 € za izdelavo projektne in investicijske dokumentacije »Soseska Studenci«.

JMSS Maribor je v letu 2016 kupil 12 stanovanj in 1 hišo dvojček, in sicer:

| Zap. št. | Občina ustanoviteljica JMSS Maribor | Naslov | Šifra in ime K.O. | ID stavbe in ID dela stavbe oz. ID parcele | Površina dela stavbe oz. površina zemljišča pod stavbo (m ²) | Pogodbena cena (€) |
|----------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|--|---|--------------------|
| 1. | Mestna občina Maribor | Ulica Eve Lovše 8, Maribor | 678 – Spodnje Radvanje | 2914–27 2914–128 | 59,40 m ² (46,90 m ² stanovanje in 12,50 m ² garažno mesto) | 59.041 |
| 2. | Mestna občina Maribor | Ulica Eve Lovše 8, Maribor | 678 – Spodnje Radvanje | 2914–44 2914–129 | 56,30 m ² (43,80 m ² stanovanje in 12,50 m ² garažno mesto) | 59.041 |
| 3. | Mestna občina Maribor | Kardeljeva cesta 57, Maribor | 678 – Spodnje Radvanje | 2553–183 | 57,60 m ² (51,40 m ² stanovanje in 3,30 m ² kletna shramba) | 54.000 |
| 4. | Mestna občina Maribor | Prušnikova ulica 42, Maribor | 678 – Spodnje Radvanje | 744–525 | 34,40 m ² (29,90 m ² stanovanje in 4,5 m ² kletna shramba) | 34.500 |
| 5. | Občina Hoče – Slivnica | Samova ulica 92, Rogoza | 694 – Rogoza | 1018–8 696/32 | 71,33 m ² stanovanje (58,10 m ² stanovanje, kletna shramba in 12 m ² dvorišče) | 68.990 |
| 6. | Občina Hoče – Slivnica | Pod nadvozom 10, Orehova vas | 707 – Hotinja vas | 806–5 511/17 | 32,60 m ² stanovanje (parkirišče na parc. št. 511/17 v deležu 1/10) | 27.000 |
| 7. | Občina Miklavž | Ulica Marjana | 693 – | 2797–6 | 91 m ² (75,90 m ²) | 70.000 |

| Zap. št. | Občina ustanoviteljica JMSS Maribor | Naslov | Šifra in ime K.O. | ID stavbe in ID dela stavbe oz. ID parcele | Površina dela stavbe oz. površina zemljišča pod stavbo (m ²) | Pogodbena cena (€) |
|---------------|--|----------------------------------|---------------------------------|--|---|--------------------|
| | na Dravskem polju | Nemca 4, Miklavž, | Miklavž na Dravskem polju | 2797-50 | stanovanje in 15,10 m ² parkirno mesto v garaži) | |
| 8. | Občina Miklavž na Dravskem polju | Ulica Marjana Nemca 2, Miklavž | 693 – Miklavž na Dravskem polju | 2797-25 2797-61 2797-64 | 92,30 m ² (58,1 m ² stanovanje, 4 m ² kletna shramba in 2x parkirno mesto v garaži 2x15,1 m ²) | 54.000 |
| 9. | Občina Duplek | Cesta k Dravi 3a, Spodnji Duplek | 692 – Spodnji Duplek | 1147-122 | 67,7 m ² | 35.798 |
| 10. | Občina Duplek | Cesta k Dravi 3b, Spodnji Duplek | 692 – Spodnji Duplek | 1147-211 1147-56 | 81,20 m ² (68,7 m ² stanovanje in 12,50 m ² parkirno mesto v garaži) | 49.928 |
| 11. | Občina Rače – Fram | Mariborska cesta 32, Rače | 716 – Rače | 1975-13 1975-33 | 57,6 m ² stanovanje (3,0 m ² kletna shramba in zunanji parkirni prostor na parc. št. 2098/120) | 59.000 |
| 12. | Občina Rače – Fram | Ljubljanska cesta 16, Rače, | 716 – Rače | 1689-8 | 54,10 m ² (52,50 m ² stanovanje in 1,62 m ² kletna shramba v velikosti) | 61.000 |
| 13. | Občina Starše | Starše 12a, Starše | 712 – Starše | 16/2-1 170/3 579/1 | 181 m ² hiša dvojček z zemljiščem | 47.600 |
| SKUPAJ | | | | | | 679.898 |

V letu 2016 je bil realiziran sklep o menjavi nepremičnin med MOM in JMSS Maribor, ki ga je leta 2015 na 25. redni seji sprejela komisija, navedena v poglavju 2.2.1 »Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo«. Gre za menjavo stanovanja št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, neto tlorisne površine 64,11 m², stavba št. 340, parc. št. 693, k.o. 658 – Koroška, ID znak 658-340-1, ki se nahaja v mansardi Javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda – vrtca Ivana Glinška Maribor, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 40.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 24.7.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad., z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- stanovanja št. 9, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor, ki spada pod splošni skupni del stavbe, pripisan pri ID znaku št. 10, stavba št. 2486, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 30,84 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- poslovnega prostora št. 14, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor, stavba št. 2429, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 17 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 11.000 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- deleža $\frac{3}{4}$ od celote poslovnega prostora v pritličju objekta Orožnova ulica 7, Maribor, stavba št. 2517, parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–1590/0–0, neto tlorisne površine 48 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- poslovnega prostora št. 0, v pritličju na naslovu Ruška cesta 67, Maribor, stavba št. 228, parc. št. 1390, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1390/0–0, neto tlorisne površine 15 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 3.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.,
- garaže na naslovu Nasipna ulica 43, Maribor, stavba št. 2267, parc. št. 1518, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1518/0–0, neto tlorisne površine 19 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.

JMSS Maribor je z zamenjavo petih nepremičnin v lasti MOM, postal 100 % lastnik nepremičnin, v katerih se te nahajajo. Skupna ocenjena vrednost nepremičnin v lasti MOM znaša 49.100 €, ocenjena vrednost nepremičnine v lasti JMSS Maribor pa 40.500 €. Razlika kupnine v višini 8.600 € je JMSS Maribor plačal MOM.

JMSS Maribor je v letu 2016 odkupil 34/100 solastniškega deleža posameznega dela stanovanja št. 4 v 1. nadstropju, v skupni izmeri 62,60 m² v večstanovanjski stavbi Ulica Staneta Severja 7, Maribor, po ocenjeni vrednosti 19.788 €. JMSS Maribor je s prodajno pogodbo, sklenjeno dne 14.12.2016, postal 100 % lastnik nepremičnine.

Na podlagi sporazuma sklenjenega dne 7.4.2016 s kupcem stanovanja št. 3, na naslovu Ciril – Metodova ulica 5, Maribor, na javni dražbi leta 2015, je JMSS Maribor plačal 2.585 €. Znesek predstavlja znižano kupnino zaradi skrite napake kot posledice dotrajane strešne konstrukcije, obnovljene leta 2014, za katero JMSS Maribor ob prodaji ni vedel in jo po določilih Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/2001, 32/2004, 28/2006 – odločba US, 40/2007, 64/2016 – odločba US) mora priznati.

Za predinvesticijsko zasnovo, projektno nalogo in idejni projekt »Soseska Studenci« je JMSS Maribor plačal znesek v višini 25.266 €. Gre za predvideno gradnjo na zemljišču velikosti 3.712 m² med Ruško cesto in Valvasorjevo ulico ob Korenčanovi ulici, Maribor, katastrska občina Studenci, kjer bi bilo možno zgraditi tri objekte tlorisnih dimenzij 9,8 m x 50,3 m (1 objekt) in 9,8 m x 31,7 m (2 objekta). Predvideno število etaž je 5 (klet – garaža, pritličje in 3 nadstropja), predvideno število stanovanj je 65, pri čemer znaša skupna stanovanjska površina 3.575 m², dejansko število etaž oziroma število stanovanj pa bo znano, ko bo sprejet Občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za to območje.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2016 izkazujemo stanje 3.484 €, ki zajema sredstva, pridobljena s prodajo 1 delnice KSRN Telemach Rotovž d.d., v višini 1.043 € (delnico smo prodali zaradi ukinitve registrskih računov in v izogib nadaljnjim stroškom vodenja) in obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, so bile realizirane v višini 2.441 €, kar predstavlja celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Prispevke smo posebej opredelili v poglavju 3.2 »Tekoči transferi – obvezni prispevki iz kupnin«. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v točki 2.2.4 »Prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona« tega poročila o delu.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2016 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 567.190 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2016 ni zadolžil.

5.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 567.190 € zajema odplačilo posojil v višini 551.847 € in vrnitev lastnih udeležb v višini 15.343 €.

5.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2016 smo odplačali posojila skupaj v skupni višini 551.847 €, in sicer:

- glavnice posojil SSRS v višini 389.097 €,
- glavnice banki Abanka d.d. (prej Banka Celje d.d.) v višini 69.333 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

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

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 % (glavnica pa je ostala enaka).

5.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

Iz naslova vračila lastnih udeležb smo v letu 2016 izplačali vrednost 15.343 €.

Pogodbe o vplačilu lastne udeležbe so se sklepale po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenem razpisu je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev.

V letu 2016 smo vrnili vplačano lastno udeležbo zadnjim štirim najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so lastno udeležbo vplačali pred vselitvijo v Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru (s tem so se obveznosti iz naslova vračil lastnih udeležb v celoti zaključile).

6 Javna naročila

V letu 2016 smo izvedli javna naročila v skladu z Zakonom o javnih naročilih (do 31.3.2016 je veljal ZJN-2 in od 1.4.2016 dalje je v veljavi ZJN-3) in v skladu z Navodilom o vodenju postopkov javnega naročanja, številka PR-03-07 z dne 29.1.2014.

V skladu z Navodilom o vodenju postopkov javnega naročanja smo izvedli 201 naročilo, od tega 29 naročil za blago v vrednosti 15.160 € z DDV, 70 naročil za storitve v vrednosti 203.268 € z DDV in 102 naročili gradenj v vrednosti 400.233 € z DDV.

V skladu z ZJN-2 in ZJN-3 smo na Portalu javnih naročil v letu 2016 objavili 7 javnih naročil male vrednosti (v nadaljevanju NMV).

Do 31.3.2016 smo po postopku NMV v skladu z ZJN-2 izvedli naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za obnovo fasade na Ptujski cesti 55 v Mariboru (ocenjena vrednost del je znašala 48.000 € z DDV).

Naročilo je izvedel ZAVOD MATA d.o.o. (sedaj MATA TiM d.o.o.). Pogodbena vrednost je znašala 29.354 € z DDV, končna vrednost pa 31.048 € z DDV (pogodba je bila sklenjena na enoto mere, dejanske količine so bile večje od projektantskega popisa). Pogodba je bila sklenjena 14.6.2016 in v celoti realizirana v letu 2016.

- Izbira izvajalca za zamenjavo plinskih peči v stanovanjih na različnih lokacijah (ocenjena vrednost del je znašala 136.000 € z DDV).

Naročilo je izvedel TAMES d.o.o. Pogodbena vrednost je znašala 70.001 € z DDV, končna vrednost pa 71.530 € z DDV (pogodba je bila sklenjena na enoto mere, dejanske količine so bile večje od projektantskega popisa).

Pogodba je bila sklenjena 8.7.2016 in v celoti realizirana v letu 2016.

- Izbira izvajalca za obnovo stanovanj po sklopih, upošteva okoljske zahteve (ocenjena vrednost del za vse tri sklope je znašala 176.000 € z DDV).

Naročilo je izvedel KREPEK ING d.o.o. za 1. sklop (pogodba sklenjena 2.7.2016) in BSB INŽENIRING d.o.o. za 2. in 3. sklop (pogodba sklenjena 22.6.2016).

Pogodbena vrednost 1. sklopa (obnova 3 stanovanj) je znašala 28.823 € z DDV.

Pogodbena vrednost 2. sklopa (obnova 3 stanovanj) je znašala 40.543 € z DDV.

Pogodbena vrednost 3. sklopa (obnova 3 stanovanj) je znašala 42.660 € z DDV.

Pogodbi z izvajalcema sta bili v celoti realizirana v letu 2016.

Po 1.4.2016 smo po postopku NMV v skladu z ZJN-3 izvedli naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi deli (ocenjena vrednost del je znašala 142.000 € z DDV).

Naročilo je bilo prvotno dodeljeno podjetju BSB INŽENIRING d.o.o. za ponudbeni znesek 69.823 € z DDV. V postopku je bil vložen zahtevk za revizijo in je skladno z odločitvijo Državne revizijske komisije bila zamenjava stavbnega pohištva dodeljena AJM OKNA – VRATA – SENČILA d.o.o. Pogodbena vrednost je znašala 70.848 € z DDV. Pogodba je bila sklenjena 1.12.2016 in bo v celoti realizirana v letu 2017.

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na Engelsovi 42 – 44 v Mariboru (ocenjena vrednost del je znašala 185.000 € z DDV).

Naročilo je izvedel AJM OKNA – VRATA – SENČILA d.o.o.

Pogodba je bila sklenjena 27.9.2016 in je znašala 119.551 € z DDV. V letu 2016 je bilo realiziranih 95.117 € z DDV, preostanek pa bo realiziran v letu 2017.

- Izbira izvajalca za fizično in obhodno varovanje v soseski »Poljane« za obdobje enega leta (ocenjena vrednost del je znašala 204.000 € z DDV).

Naročilo se je izvedlo skupaj s SSRS, ki je 70 % solastnik soseske »Poljane«. Naročilo je bilo dodeljeno družbi VAROVANJE GALEKOM d.o.o. Pogodbena vrednost znaša 190.384 € z DDV. Pogodba je v veljavi od 1.9.2016 do 31.8.2017.

- Izbira izvajalca za zavarovanje premoženja v lasti in v upravljanju JMSS Maribor za obdobje treh let (ocenjena vrednost del je znašala 152.000 € z DPZP).

Naročilo je bilo dodeljeno ZAVAROVALNICI MARIBOR d.d. (sedaj ZAVAROVALNICA SAVA d.d.). Pogodbena vrednost za obdobje od 1.9.2016 do 31.8.2018 (t.j. za obdobje 3 let) znaša 191.444 € z DPZP.

7 Urejanje zemljiškoknjžnega stanja

Pri notarjih smo na podlagi sklenjenih pogodb vlagali predloge za vpis lastninske pravice na nepremičninah v večstanovanjskih stavbah, od katerih so nekateri predlogi zajemali več enot ali celo več stavb in se tako uspešno vpisali na 46 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) je JMSS Maribor v letu 2016 prijavil udeležbo v 6 postopkih vzpostavitve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča. Zaradi zaključenih postopkov etažiranja se je JMSS Maribor lahko vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na posameznih stanovanjskih enotah v 6 stavbah.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2016 kot izločitveni upnik v 3 stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 24 nepremičninah.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjžnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim. Tako smo v letu 2016 zaradi uskladitve zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim rešili 6 primerov, na podlagi katerih se je JMSS Maribor lahko uspešno vpisal kot lastnik posameznega dela stavbe v zemljiško knjigo.

Ob zgoraj navedenem smo pristopali k podpisu aktov o oblikovanju etažne lastnine, pogodb o medsebojnih razmerjih, elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb in pridobivali ter sklepali druge listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, smo po potrebi izdali nova zemljiškooknjižna dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

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 svetovalac 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. stopnjo ekonomske izobrazbe, 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 premoženjsko pravne 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.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2016:

| Sektor/služba | Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji | Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2016 |
|-------------------------------------|--|--|
| VODSTVO | 4 | 2 |
| SPLOŠNA SLUŽBA | 3 | 3 |
| SLUŽBA ZA INFORMATIKO | 3 | 2 |
| SEKTOR ZA PREMOŽENJSKOPRAVNE ZADEVE | 9 | 7 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva) |

| Sektor/slужba | Št. predvidenih delovnih mest po sistemizaciji | Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2016 |
|--------------------------------------|--|--|
| SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE | 6 | 5 |
| SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO | 9 | 10 (od tega 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu) |
| SKUPAJ | 34 | 29 (od tega 1 za krajši delovni čas od polnega zaradi starševstva in 1 za določen čas – nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu) |

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.

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2016:

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

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.

9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 2. redni seji dne 30.6.2015, lahko uprava JMSS Maribor glede na potrebe občanov občin ustanoviteljic JMSS Maribor in glede na stanje ter lego nepremičnin znotraj fonda nepremičnin opredeli namembnost nepremičnine, pri čemer se o posameznih vrstah stanovanj poroča v okviru letnega poročila.

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2015 in 31.12.2016:

| Vrsta stanovanja | Število enot na dan 31.12.2015 | Število enot na dan 31.12.2016 |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Neprofitno | 1.931 | 1.902 |
| Neobnovljeno tržno | 95 | 95 |
| Tržno | 18 | 21 |
| Službeno | 35 | 33 |
| Oskrbovano | 13 | 13 |
| Začasna bivalna enota | 56 | 50 |
| Hišniško | 1 | 1 |
| SKUPAJ | 2.149 | 2.115 |

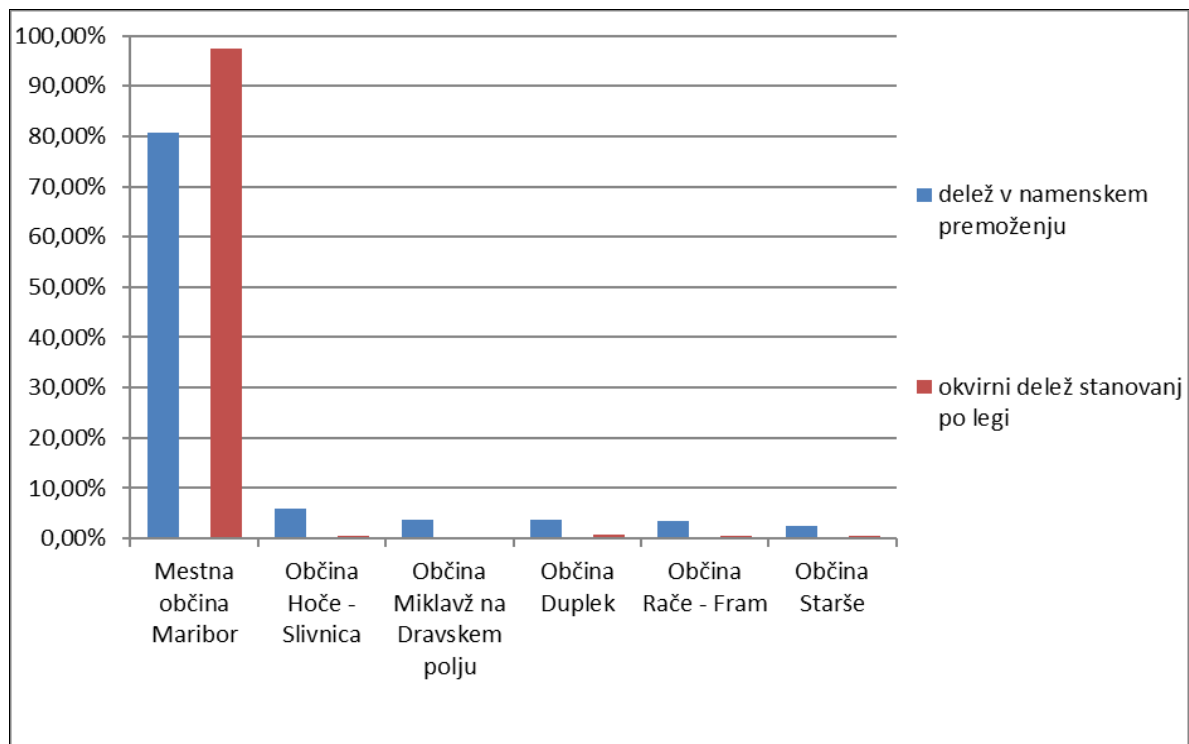
Po Odloku o ustanovitvi JMSS Maribor iz leta 2011 vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor znaša 138.286.560 €, deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor so razvidni iz spodnje tabele.

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 % |



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. 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 (na letni ravni najemniki JMSS Maribor ne plačajo okvirno 300.000 € obratovalnih stroškov in energentov, kar je namesto njih dolžan kot lastnik plačati JMSS Maribor), leta 2014 pa še uvedba energetskega izkaznika.

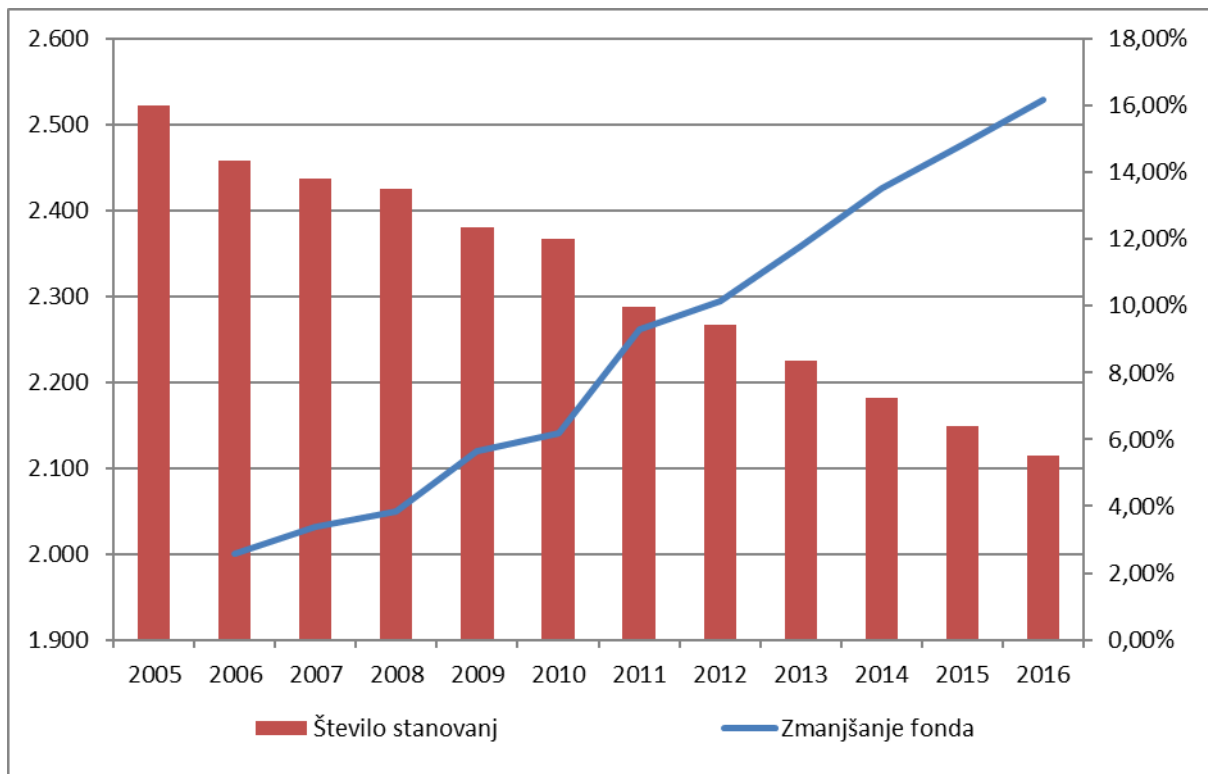
Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji. Čeprav so se že v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 sporazumele, da se bodo vsa neprodana stanovanja prenesla na skupni stanovanjski sklad, tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike zadnja leta ni več. JMSS Maribor si prizadeva, da bi se dogovor o delitvi skupnega premoženja med ustanovitelji upošteval do zaključka celotne denacionalizacije in bi bil na sklad izvršen prenos še zadnjih okvirno 100 stanovanj.

Vse zgoraj 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.

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2016:

| 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 31.12. posameznega leta.



10 Seje nadzornega sveta

V začetku leta 2016 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval brez predsednika nadzornega sveta v naslednji sestavi:

- Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
- Igor KOS – član nadzornega sveta,
- Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
- Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
- Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Dne 28.1.2016 je bil s strani MOM kot član nadzornega sveta imenovan Darko FRAS, ki je nadomestil mag. Bojana BABIČA, ki je dne 1.9.2015 podal odstopno izjavo.

Darko FRAS je bil dne 1.2.2016 izvoljen za predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor, nato pa dne 7.7.2016 razrešen funkcije člana v nadzornem svetu, s čimer je prenehala tudi njegova funkcija predsednika nadzornega sveta. Istega dne je bil na njegovo mesto člana Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovan Damjan LAH.

Nadzorni svet JMSS Maribor je dne 29.12.2016 izvolil novega predsednika nadzornega sveta, in sicer Igorja KOSA. Tako Nadzorni svet JMSS Maribor trenutno deluje v sestavi:

- Igor KOS – predsednik nadzornega sveta,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
- Damjan LAH – član nadzornega sveta,
- Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
- Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
- Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

V letu 2016 je bilo izvedenih 6 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, na katerih so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- **redna seja dne 1.2.2016:**
 - Poslovno finančni načrt JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2016, h kateremu so člani nadzornega sveta podali pripombe in zahtevali popravke,
 - predlog sprememb in dopolnitev Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, ki je bil sprejet; hkrati je nadzorni svet zahteval, da se Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor nomotehnično uredijo in se tako pripravljen predlog uvrsti na eno izmed prihodnjih sej nadzornega sveta.

- **korespondenčna seja od dne 22.2.2016 do dne 29.2.2016:**
 - Poslovno finančni načrt JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2016, h kateremu je nadzorni svet podal poročilo in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo.

- **redna seja dne 21.6.2016:**
 - Letno poročilo 2015, s katerim se je nadzorni svet seznanil, k njemu podal poročilo in predlagal sprejem le-tega mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
 - delovna uspešnost direktorice in namestnika direktorice za leto 2015,
 - uskladitev najemnin za oskrbovana stanovanja s stopnjo deflacije, s čimer je nadzorni svet soglašal.

- **korespondenčna seja od dne 22.7.2016 do dne 29.7.2016 in ponovljena od dne 1.8.2016 do dne 5.8.2016:**
 - oddaja službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem, v sklopu česar je nadzorni svet odločil o oddaji dveh službenih stanovanj.

▪ redna seja dne 29.9.2016:

- Polletno poročilo od dne 1.1.2016 do dne 30.6.2016, s katerim se je nadzorni svet seznanil,
- javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa,
- predlog za imenovanje revizorja za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za leto 2016, ki je bil posredovan v sprejetje oziroma imenovanje mestnemu svetu ter občinskim svetom občinam ustanoviteljicam JMSS Maribor.

▪ redna seja dne 29.12.2016:

- predlog novih (nomotehnično urejenih) Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, katerega je nadzorni svet sprejel in ga dal v soglasje občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- namera o oddaji stanovanja v brezplačno uporabo Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice, za izvajanje programa »Preprečevanje deložacij in krepitev moči za ohranjanje obstoječih nastanitev«, s katero se je nadzorni svet seznanil.



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

KAZALO

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2016 | 3 |
| 1.1 | Bilanca prihodkov in odhodkov | 4 |
| 1.1.1 | Prihodki | 4 |
| 1.1.2 | Odhodki | 6 |
| 1.2 | Račun finančnih terjatev in naložb | 9 |
| 1.3 | Račun financiranja | 9 |
| 1.3.1 | Zadolževanje | 9 |
| 1.3.2 | Odplačilo dolga | 9 |
| 1.4 | Presežek prihodkov nad odhodki | 11 |
| 2 | Prerazporeditev sredstev | 11 |
| 3 | Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2016 | 19 |
| 3.1 | Celotno premoženje | 19 |
| 3.2 | Namensko premoženje | 22 |
| 3.3 | Premoženje v upravljanju | 25 |

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2016

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2016 je naslednji:

| | FN 2016 (vključene prerazporeditve sredstev) (€) | Realizacija FN 2016 | INDEKS |
|--|--|---------------------|--------|
| a) Bilanca prihodkov in odhodkov | | | |
| I. Prihodki | 5.669.100 | 5.070.439 | 89 |
| II. Odhodki | 5.669.100 | 4.946.075 | 87 |
| III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II) | 0 | 124.364 | |
| b) Račun finančnih terjatev in naložb | | | |
| IV. Prejeta vračila danih posojil | 4.000 | 3.484 | 87 |
| V. Dana posojila | 0 | 0 | |
| VI. Prejeta minus dana posojila | 4.000 | 3.484 | 87 |
| VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V) | 4.000 | 127.848 | 3196 |
| c) Račun financiranja | | | |
| VIII. Zadolževanje sklada | 0 | 0 | |
| IX. Odplačilo dolga | 568.686 | 567.190 | 100 |
| X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX) | 0 | 0 | |
| X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.) | 568.686 | 567.190 | 100 |
| XI. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI-X./2) | -564.686 | -439.342 | 78 |
| XII. Stanje na računih konec preteklega leta | 2.380.110 | 2.380.110 | |
| XIII. Stanje na računih konec tekočega leta | 1.815.424 | 1.940.768 | |

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2016 izkazana v višini 5.070.439 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016, ter na odhodkovni strani 4.946.075 € oziroma 87 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016.

Skupaj s prejetimi vračili danih posojil je skupni presežek znašal 127.848 €. Na račun odplačila dolga prejetih kreditov in vračil lastnih udeležb v skupni vrednosti 567.190 € se je stanje sredstev na računu zmanjšalo za 439.342 € in je na dan 31.12.2016 znašalo 1.940.768 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2016 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 5.070.439 € prihodkov, od tega 4.922.061 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 148.378 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

| | | Realizacija FN 2016 (€) |
|----------|---------------------|-------------------------|
| 1.1.1. | Prihodki | 5.070.439 |
| 1.1.1.1. | Nedavčni prihodki | 3.112.973 |
| 1.1.1.2. | Kapitalski prihodki | 1.129.344 |
| 1.1.1.3. | Transforni prihodki | 828.122 |

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. – prej Zavarovalnica Maribor d.d., vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, unovčenje garancije) ter znašajo skupaj 3.112.973 €, kar predstavlja 88 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016.

V letu 2016 smo realizirali 23.222 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 2.946.742 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2016 realizirali v višini 143.009 €. Glavnina nedavčnih prihodkov se nanaša na prihodke pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, znesek 25.544 € predstavlja unovčenje garancije podjetja Konstruktor d.o.o. za sanacijo balkonov na Preradovičevi 17a in

17b, znesek 13.419 € predstavlja vračilo davka od dohodkov pravnih oseb, ostali prihodki pa se nanašajo na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Maribor d.d.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj), prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno – zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od premoženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1) in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč.

V letu 2016 smo realizirali 1.129.344 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj na javni dražbi in po neposredni prodaji skupaj 1.043.496 €, prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb 80.600 € in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč 5.248 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2016 znašala 828.122 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 88 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016.

Transforni prihodki s strani Mestne občine Maribor, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 679.744 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 148.378 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2016 je bilo realiziranih skupaj 4.946.075 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.797.697 € in odhodki za premoženje v upravljanju 148.378 €.

| | | Realizacija FN 2016 (€) |
|-----------------|--|-------------------------|
| 1.1.2. | Skupaj odhodki | 4.946.075 |
| 1.1.2.1. | Tekoči odhodki | 2.758.308 |
| 1.1.2.1.1 | Plače in drugi izdatki zaposlenim | 636.278 |
| 1.1.2.1.2. | Prispevki delodajalcev za socialno varnost | 91.755 |
| 1.1.2.1.3. | Izdatki za blago in storitve | 1.892.205 |
| 1.1.2.1.4. | Plačila domačih obresti | 138.070 |
| 1.1.2.2. | Tekoči transferi | 92 |
| 1.1.2.2.1. | Obvezni prispevki iz kupnin | 92 |
| 1.1.2.3. | Investicijski odhodki | 2.187.675 |
| 1.1.2.3.1. | Nakup in gradnja osnovnih sredstev | 2.187.675 |

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2016 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.758.308 €, kar predstavlja 91 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja in rednega vzdrževanja stanovanj) ter plačila domačih obresti. Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2016 načrtovali sredstva v višini 655.000 € in jih realizirali v višini 636.278 €, kar predstavlja 97 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2016 realizirali 91.755 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 1.892.205 €, kar predstavlja 92 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestila za upravljanje stanovanj v realizirani višini 196.315 €,

- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 548.872 €,
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 52.498 €,
- obročno vodenje kupnin v realizirani višini 48 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški taks, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 810.740 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 55.077 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 63.905 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 143.717 €, od tega 140.496 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 3.221 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter odhodki iz naslova garancij in ostalih stroškov namenskega premoženja (stroški bančnih garancij za najeta posojila, stroški certifikacijske presoje sistema vodenja kakovosti, stroški vodenja transakcijskega računa, stroški plačila članarine Gospodarski zbornici Slovenije ter stroški zunanje in notranje revizije) v višini 21.033 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS smo v letu 2016 porabili sredstva v višini 80.817 €. Za plačila obresti od vračil lastnih udeležb smo porabili sredstva v višini 12.734 €. Za plačila domačih obresti za najeta posojila pri ABANKA Banki Celje d.d. smo porabili sredstva v višini 12.303 € in za plačila domačih obresti za najeta posojila pri banki Sberbank d.d. sredstva v višini 32.216 €. Skupna vrednost plačil domačih obresti je znašala 138.070 €, kar predstavlja 79 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016. 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 %.

1.1.2.2 Tekoči transferi

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 92 €.

1.1.2.3 Investicijski odhodki

V letu 2016 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.187.675 €, kar predstavlja 83 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2016. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj.

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 1.149.289 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 666.132 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v realizirani višini 425.349 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 28.412 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 8.622 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 20.774 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 261.748 € (Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 95.117 €, Ptujška cesta 55 v višini 30.774 €, Vurberk 90 in 93 v višini 28.267 €, Menjava stavbnega pohištva v višini 10.799 € in Menjava plinskih peči v višini 96.791 €).

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja neprofitnih, profitnih in službenih stanovanj« smo postavko »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot« realizirali v višini 776.638 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2016 izkazujemo stanje 3.484 €, kar predstavlja 87 % načrtovanega za leto 2016.

Prejeta vračila danih posojil zajemajo sredstva, pridobljena s prodajo 1 delnice KSRN Telemach Rotovž d.d., v višini 1.043 € in obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v višini 2.441 €.

1.3 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2016 izkazuje odplačila dolga v višini 567.190 €. Realizacija postavke predstavlja 100 % načrtovanega za leto 2016.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2016 ni zadolževal.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v skupni višini 567.190 € zajema odplačilo posojil v višini 551.847 € in vrnitev lastnih udeležb v višini 15.343 €.

1.3.2.1 Odplačilo posojil

V letu 2016 smo plačali anuitete najetih posojil v skupni višini 551.847 €, ki zajemajo odplačila:

- glavnice posojil Stanovanjskemu skladu RS v višini 389.097 €,
- glavnice banki Abanka d.d. (prej Banka Celje d.d.) v višini 69.333 €,
- glavnice banki Sberbank d.d. v višini 93.417 €.

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 % (višina glavnice je ostala enaka).

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

1.3.2.2 Vrnitev lastnih udeležb

Iz naslova vračil lastnih udeležb smo v letu 2016 izplačali vrednost 15.343 €.

Pogodbe o vplačilu lastne udeležbe so se sklepale po razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru v letu 2003. V navedenem razpisu je bilo plačilo lastne udeležbe (v maksimalni višini 20 % od investicijske vrednosti stanovanja) dodatno merilo, na podlagi katerega so prosilci pridobili dodatne točke. Revalorizirana lastna udeležba se na podlagi sklenjenih pogodb praviloma vrne po 15 letih oziroma se rok za vračilo lastne udeležbe v primeru zamenjave stanovanja v okviru fonda JMSS Maribor skrajša na 10 let. V kolikor se prosilec izseli iz stanovanja pa je potrebno vrniti lastno udeležbo v roku 30 dni od predaje ključev.

V letu 2016 smo vrnili vplačano lastno udeležbo zadnjim štirim najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so lastno udeležbo vplačali pred vselitvijo v Ribiško ulico 2 in 4 v Mariboru (s tem so se obveznosti iz naslova vračil lastnih udeležb v celoti zaključile).

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega. Če presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada ne zadostuje za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu, se za pokrivanje primanjkljaja najprej uporabi morebitni nerazporejeni presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če tega ni, ustanovitelj zagotovi manjkajoča sredstva iz svojega proračuna ali sprejme sklep o zmanjšanju kapitala javnega sklada.

JMSS Maribor je v letu 2016 ugotovil presežek prihodkov nad odhodki v višini 124.364 €, prejeta vračila danih posojil v višini 3.484 € in neto odplačilo dolga v višini 567.190 €. Navedeno pomeni, da JMSS Maribor za leto 2016 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 439.342 €.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu s Poslovno finančnim načrtom za leto 2016 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe JMSS Maribor.

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

V letu 2016 smo sprejeli Sklepe o prerazporeditvah sredstev v skupni višini 565.700 €. Sredstva smo prerazporedili znotraj odhodkov in predstavljajo 9,97 % celotnih načrtovanih odhodkov za leto 2016. Podrobneje smo prerazporeditve opredelili v spodnji tabeli.

| Žep. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev S postavke | Prerazporeditev sredstev NA postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|-----------|--|---|--|--------------------------|
| 1. | 5.7.2016 | <p>»Menjava plinskih peči na različnih lokacijah«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 160.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 60.000 € vrednost po prerazporeditvi 100.000 € | <p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 85.000 € povečanje vrednosti na postavki 60.000 € vrednost po prerazporeditvi 145.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 29.9.2016, 7.12.2016 in 15.12.2016.</p> | <p>Predvideno je bilo, da bodo na postavki »Menjava plinskih peči na različnih lokacijah« sredstva ostala delno neporabljenaa, saj je bila po izvedbi javnega naročila za zamenjavo predvidene količine 44 peči pridobljena ponudba v vrednosti 70.001 €.</p> <p>Postavka »Menjava stavbnega pohištva« se je povečala, ker je bilo predvideno, da bo poraba višja od načrtovane zaradi višje popisne projektantske ocene za zamenjavo stavbnega pohištva (popisi za zamenjavo stavbnega pohištva so bili izdelani za okvirno 60 stanovanj).</p> | 60.000 € |
| 2. | 18.7.2016 | <p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 680.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 6.000 € vrednost po prerazporeditvi 674.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016.</p> | <p>»Zavarovanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 50.000 € povečanje vrednosti na postavki 6.000 € vrednost po prerazporeditvi 56.000 € | <p>JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil Republike Slovenije izvedel javno naročilo male vrednosti »Izbira izvajalca za zavarovanje premoženja v lasti in upravljanju JMSS Maribor«.</p> <p>Po javnem odpiranju ponudb dne 4. 7. 2016 je Komisija za vodenje predmetnega postopka oddaje javnega naročila ugotovila naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> da je prejela dve ponudbi, ki obe presegata ocenjeno vrednost in zagotovljena sredstva s Poslovno finančnim načrtom 2016; da je do višjih ponudb od ocenjene vrednosti (ta je bila opravljena na podlagi pretekle cene zavarovanja) verjetno prišlo zaradi škodnih dogodkov v preteklih treh letih; da je zavarovanje premoženja (nepremičnin, ki se oddajajo v najem) nujno potrebno za izvajanje osnovne dejavnosti sklada. <p>Upošteva je zgoraj navedeno je komisija dne 11.7.2016 izdelala poročilo, v katerem je predlagala prerazporeditev sredstev znotraj poslovno finančnega načrta za zagotovitev sredstev za storitev zavarovanja premoženja.</p> | 6.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev S <u>postavke</u> | Prerazporeditev sredstev NA <u>postavko</u> | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|-----------|---|--|--|--------------------------|
| 3. | 20.7.2016 | <p>»Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 270.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 50.000 € vrednost po prerazporeditvi 220.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016.</p> | <p>»Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 980.000 € povečanje vrednosti na postavki 50.000 € vrednost po prerazporeditvi 1.030.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 26.10.2016.</p> | <p>Na postavki »Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)« so bila predvidena sredstva v višini 270.000 € za nakup poslovnega prostora v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe Grajski trg 1, Maribor. V letu 2016 ni prišlo do realizacije načrtovanega, ker lastnik MOM ni bila zainteresirana za prodajo poslovnega prostora oziroma menjavo le-tega za drugo nepremičnino v lasti JMSS Maribor. Neoporabljena sredstva v višini 50.000 € so bila s prerazporeditvijo namenjena za strošek izdelave investicijske dokumentacije (dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijske zasnove in investicijskega programa), izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta ter idejnega projekta za gradnjo stanovanjske soseske Studenci.</p> | 50.000 € |
| 4. | 29.9.2016 | <p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev z dne 5.7.2016) 145.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 45.000 € vrednost po prerazporeditvi 100.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 7.12.2016 in 15.12.2016.</p> <p>»Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 220.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 80.000 € | <p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 455.000 € povečanje vrednosti na postavki 158.000 € vrednost po prerazporeditvi 613.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 7.12.2016, 15.12.2016 in 21.12.2016.</p> | <p>Postavka »Menjava stavbnega pohištva« je bila povečana s prerazporeditvijo pod zap. št. 1, ker je bilo predvideno, da bo poraba višja od načrtovane zaradi višje projektantske ocene. Vrednost najnižje ponudbe za zamenjavo PVC stavbnega pohištva je na podlagi izvedenega javnega naročila znašala 70.848 €.</p> <p>Postavka »Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52« je bila v skladu s projektantsko oceno načrtovana v višini 220.000 €. Pridobljena vrednost ponudbe je bila nižja, in je znašala 119.551 €.</p> <p>Na postavki »Ptujška cesta 55« so ostala sredstva delno neoporabljena, saj je po izvedbi javnega naročila za toplotno izolacijsko fasado vrednost del znašala 31.048 €.</p> <p>Na postavki »Vurberk 90 in 93« so ostala sredstva delno neoporabljena, saj je po izvedbi javnega naročila za vgradnjo vodomernih ur, zamenjavo dela vodovodne instalacije, ureditev meteornih vod in izgradnjo male čistilne naprave ponudbena vrednost znašala 32.345 € (končna vrednost izvedenih del pa je 28.267 €).</p> <p>S tem Sklepom so bila z zgoraj navedenih postavk prerazporejena</p> | 158.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev S postavke | Prerazporeditev sredstev NA postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|-----------|---|---|--|--------------------------|
| 5. | 29.9.2016 | <ul style="list-style-type: none"> • vrednost po prerazporeditvi 140.000 € »Ptujška cesta 55« • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 50.000 € • zmanjšanje vrednosti na postavki 18.000 € • vrednost po prerazporeditvi 32.000 € »Vurberk 90 in 93« • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 53.000 € • zmanjšanje vrednosti na postavki 15.000 € • vrednost po prerazporeditvi 38.000 € | | <p>sredstva v skupni višini 158.000 € na postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«, kjer so bila porabljena za obnove stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki jih je JMSS Maribor namenil oddaji po razpisu.</p> | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 100.000 € • zmanjšanje vrednosti na postavki 26.000 € • vrednost po prerazporeditvi 74.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016.</p> | <ul style="list-style-type: none"> »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic« • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 25.000 € • povečanje vrednosti na postavki 26.000 € • vrednost po prerazporeditvi 51.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016.</p> | <p>Postavka je bila povečana zaradi prejete inšpekcijske odločbe za odstranitev nevarne gradnje. Gre za rušitev objekta na naslovu Cesta XIV. divizije 26A v lasti ustanoviteljic, v vrednosti 18.593 €, za kar je bila tudi sklenjena tripartitna pogodba z MOM. Prav tako je bila predvidena poraba višja zaradi drugih pričakovanih rednih stroškov do konca leta 2016.</p> | 26.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke | Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|------------|---|---|--|-----------------------------|
| 6. | 18.10.2016 | <p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 645.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 10.000 € vrednost po prerazporeditvi 635.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 22.11.2016 in dne 28.11.2016.</p> | <p>»Investicijska oprema - informatika«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 15.000 € povečanje vrednosti na postavki 10.000 € vrednost po prerazporeditvi 25.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 22.11.2016 in 28.11.2016.</p> | <p>Del poslovnih prostorov v 1. nadstropju smo preuredili v sprejemnico z delovnimi postajami, kjer zaposleni ob prisotnosti varnostnika receptorja opravijo razgovor s stranko. Zaradi izvedbe instalacijskih ter gradbeno - obrtniških del v I. nadstropju JMSS Maribor je bilo potrebno prerazporediti sredstva.</p> <p>Sredstva so bila prerazporejena s postavke »Tekoče vzdrževanje stanovanj« v višini 10.000 €, kjer smo iz ocene realizacije do konca leta 2016 predvidevali nižjo porabo od načrtovane.</p> | 10.000 € |
| 7. | 26.10.2016 | <p>»Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 20.7.2016) 1.030.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 50.000 € vrednost po prerazporeditvi 980.000 € | <p>»Vzdrževanje iz rezervnega sklada«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 400.000 € povečanje vrednosti na postavki 40.000 € vrednost po prerazporeditvi 440.000 € <p>»Nadomestilo za upravljanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016) 200.000 € povečanje vrednosti na postavki 10.000 € vrednost po prerazporeditvi 210.000 € | <p>Sredstva so bila prerazporejena s postavke »Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)« v višini 50.000 €, kjer smo iz ocene realizacije do konca leta 2016 predvidevali nižjo porabo od načrtovane, zaradi neizvedenih menjav z Mestno občino Maribor (nakupe stanovanj je JMSS Maribor realiziral v celoti).</p> <p>Zaradi izvedbe večjega obsega del od predvidenega (upravniki izvajajo dela, ki se plačujejo iz rezervnega sklada) je bilo potrebno povečati postavko »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« za 40.000 €.</p> <p>Postavka »Nadomestilo za upravljanje stanovanj« je bila načrtovana v višini 200.000 € in jo je bilo, glede na oceno realizacije do konca leta 2016, potrebno povečati za 10.000 €. Teh sredstev JMSS Maribor ni porabil, saj je bila realizacija ob koncu leta 196.315 €.</p> | 50.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev S postavke | Prerazporeditev sredstev NA postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|------------|--|---|---|-----------------------------|
| 8. | 22.11.2016 | <p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 18.10.2016) 635.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 3.000 € vrednost po prerazporeditvi 632.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 28.11.2016.</p> | <p>»Investicijska oprema - informatika«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 18.10.2016) 25.000 € povečanje vrednosti na postavki 3.000 € vrednost po prerazporeditvi 28.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 28.11.2016.</p> | <p>Sredstva so bila prerazporejena s postavke »Tekoče vzdrževanje stanovanj« v višini 3.000 €. Na navedeni postavki je bilo iz ocene realizacije do konca leta 2016 razvidno, da bo poraba nižja od načrtovane. Sredstva so bila prerazporejena na postavko »Investicijska oprema - informatika« zaradi potrebnega nakupa licenc antivirusnega paketa.</p> | 3.000 |
| 9. | 28.11.2016 | <p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve 18.10.2016 in 22.11.2016) 632.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 2.700 € vrednost po prerazporeditvi 629.300 € | <p>»Investicijska oprema - informatika«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve 18.10.2016 in 22.11.2016) 28.000 € povečanje vrednosti na postavki 2.700 € vrednost po prerazporeditvi 30.700 € | <p>Sredstva so bila prerazporejena s postavke »Tekoče vzdrževanje stanovanj«, na kateri je bilo iz ocene realizacije do konca leta 2016 razvidno, da bo poraba nižja od načrtovane. Sredstva so bila prerazporejena na postavko »Investicijska oprema - informatika«, ki jo je bilo potrebno povečati za 2.700 € zaradi izdelave in predelave miz, vhodnih vrat, klopi in pregradne stene v delu poslovnih prostorov v 1. nadstropju.</p> | 2.700 € |
| 10. | 7.12.2016 | <p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve 5.7.2016 in 29.9.2016) 100.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 40.000 € vrednost po prerazporeditvi | <p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 29.9.2016) 613.000 € povečanje vrednosti na postavki 40.000 € | <p>Postavka »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« je bila povečana za 40.000 €, ki so bila prerazporejena s postavke »Menjava stavbnega pohištva«. Presežek sredstev na postavki »Menjava stavbnega pohištva« je že obrazložen pri prerazporeditvi pod zap. št. 1. Sredstva v višini 40.000 € so bila porabljena za obnove stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki jih je JMSS Maribor namenil oddaji po razpisu.</p> | 40.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke | Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------|------------|---|---|---|-----------------------------|
| 11. | 15.12.2016 | 60.000 € Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 15.12.2016. | <ul style="list-style-type: none"> vrednost po prerazporeditvi 653.000 € Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 15.12.2016 in 21.12.2016. | Postavka »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« je bila povečana za 14.000 €, ki so bila prerazporejena s postavke »Menjava stavbnega pohištva«. Presežek sredstev na postavki »Menjava stavbnega pohištva« je že obrazložen pri prerazporeditvi pod zap. št. 1. Sredstva v višini 14.000 € so bila porabljena za obnove stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki jih je JMSS Maribor namenil oddaji po razpisu. | 14.000 € |
| 12. | 21.12.2016 | »Menjava stavbnega pohištva« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve 5.7.2016, 29.9.2016 in 7.12.2016) 60.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 14.000 € vrednost po prerazporeditvi 46.000 € | »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve 29.9.2016 in 7.12.2016) 653.000 € povečanje vrednosti na postavki 14.000 € vrednost po prerazporeditvi 667.000 € Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016. | Sredstva so bila prerazporejena s postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«, na kateri je bilo iz ocene realizacije do konca leta 2016 razvidno, da bo poraba nižja od načrtovane. Zaradi višje predvidene porabe od načrtovane je bila postavka »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic« povečana za 5.000 € za plačilo računov za tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije. | 5.000 € |

| Zap. št. | Datum | Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke | Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko | Namen | Vrednost prerazporeditve |
|----------------|------------|---|---|--|----------------------------------|
| 13. | 21.12.2016 | <p>»Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 20.7.2016) 220.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 140.000 € vrednost po prerazporeditvi 80.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016 pod zap. št. 14.</p> | <p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 18.7.2016) 674.000 € povečanje vrednosti na postavki 140.000 € vrednost po prerazporeditvi 814.000 € | <p>Zaradi plačil v skladu z obveznostjo po subsidiarni odgovornosti družbi Staninvest d.o.o. in Energetiki Maribor d.o.o. je bila postavka »Ostali stroški stanovanj« povečana za 140.000 €, ki so bili prerazporejeni s postavke »Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«, ki ni bila realizirana. Presežek sredstev na postavki »Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)« je že obrazložen pri prerazporeditvi pod zap. št. 3.</p> | |
| 14. | 21.12.2016 | <p>»Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditev 20.7.2016 in 21.12.2016) 80.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki 1.000 € vrednost po prerazporeditvi 79.000 € <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 21.12.2016 pod zap. št. 13.</p> | <p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2016 in prerazporeditve dne 29.9.2016, dne 7.12.2016 in dne 15.12.2016) 667.000 € povečanje vrednosti na postavki 1.000 € vrednost po prerazporeditvi 668.000 € | <p>Postavka »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« je bila povečana za 1.000 €, ki so bili prerazporejeni s postavke »Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«, ki ni bila realizirana. Presežek sredstev na postavki »Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)« je že obrazložen pri prerazporeditvi pod zap. št. 3.</p> <p>Sredstva v višini 1.000 € so bila porabljena za obnove stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki jih je JMSS Maribor namenil oddaji po razpisu.</p> | 1.000 € |
| Skupaj: | | | | | 565.700 € (9,97%) |
| | | | | | PFN 2017 10 % = 566.910 € |

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2016

3.1 Celotno premoženje

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| 7 | 4.742.296 | 5.669.100 | 5.070.439 | 107 | 89 |
| 71 | 3.137.225 | 3.529.100 | 3.112.973 | 99 | 88 |
| 710 1. | 3.051.982 | 3.444.100 | 2.969.964 | 97 | 86 |
| 7102 a. | 53.551 | 50.000 | 23.222 | 43 | 46 |
| 7103 b. | 2.998.431 | 3.394.100 | 2.946.742 | 98 | 87 |
| 714 2. | 85.243 | 85.000 | 143.009 | 168 | 168 |
| 72 | 858.928 | 1.200.000 | 1.129.344 | 131 | 94 |
| 720 1. | 858.928 | 1.200.000 | 1.129.344 | 131 | 94 |
| 7200 1/a. | 858.928 | 1.200.000 | 1.124.096 | 131 | 94 |
| a. | 756.628 | 1.050.000 | 1.043.496 | 138 | 99 |
| b. | 102.300 | 150.000 | 80.600 | 79 | 54 |
| 7221 1/b. | 0 | 0 | 5.248 | | |
| 74 | 746.143 | 940.000 | 828.122 | 111 | 88 |
| 740 1. | 746.143 | 940.000 | 828.122 | 111 | 88 |
| 7401 1/a. | 746.143 | 940.000 | 828.122 | 111 | 88 |
| a. | 620.485 | 690.000 | 679.744 | 110 | 99 |
| b. | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| 4 | 4.293.210 | 5.669.100 | 4.946.075 | 115 | 87 |
| 40 | 2.731.280 | 3.030.400 | 2.758.308 | 101 | 91 |
| 400 1. | 603.450 | 655.000 | 636.278 | 105 | 97 |
| 401 2. | 88.752 | 135.000 | 91.755 | 103 | 68 |
| 402 3. | 1.868.331 | 2.065.400 | 1.892.205 | 101 | 92 |
| A. | 1.700.330 | 1.880.400 | 1.727.455 | 102 | 92 |
| a. | 296.551 | 210.000 | 196.315 | 66 | 93 |
| b. | 613.410 | 629.300 | 548.872 | 89 | 87 |
| c. | 44.973 | 56.000 | 52.498 | 117 | 94 |
| d. | 310 | 100 | 48 | 15 | 48 |
| e. | 669.703 | 814.000 | 810.740 | 121 | 100 |
| f. | 11.433 | 56.000 | 55.077 | 482 | 98 |
| g. | 63.950 | 115.000 | 63.905 | 100 | 56 |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| B. | 136.536 | 150.000 | 143.717 | 105 | 96 |
| a. | 131.912 | 142.000 | 140.496 | 107 | 99 |
| b. | 4.624 | 8.000 | 3.221 | 70 | 40 |
| C. | 31.465 | 35.000 | 21.033 | 67 | 60 |
| 403 4. | 170.747 | 175.000 | 138.070 | 81 | 79 |
| 4/a. | 170.747 | 175.000 | 138.070 | 81 | 79 |
| a. | 117.586 | 110.000 | 93.551 | 80 | 85 |
| b. | 15.154 | 20.000 | 12.303 | 81 | 62 |
| c. | 38.007 | 45.000 | 32.216 | 85 | 72 |
| 41 | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 413 1. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 4132 1/a. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| a. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 42 | 1.561.629 | 2.637.700 | 2.187.675 | 140 | 83 |
| 420 1. | 1.561.629 | 2.637.700 | 2.187.675 | 140 | 83 |
| A. | 1.100.602 | 1.217.700 | 1.149.289 | 104 | 94 |
| a. | 627.501 | 668.000 | 666.132 | 106 | 100 |
| b. | 410.479 | 440.000 | 425.349 | 104 | 97 |
| c. | 12.347 | 30.700 | 28.412 | 230 | 93 |
| d. | 8.794 | 10.000 | 8.622 | 98 | 86 |
| e. | 41.481 | 69.000 | 20.774 | 50 | 30 |
| B. | 455.924 | 356.000 | 261.748 | 57 | 74 |
| B/1. | 455.924 | 356.000 | 261.748 | 57 | 74 |
| a. | 0 | 140.000 | 95.117 | 68 | 68 |
| b. | 0 | 32.000 | 30.774 | 96 | 96 |
| c. | 0 | 38.000 | 28.267 | 74 | 74 |
| d. | 85.162 | 46.000 | 10.799 | 13 | 23 |
| e. | 51.181 | 100.000 | 96.791 | 189 | 97 |
| f. | 155.989 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| g. | 83.117 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| h. | 80.475 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. | 5.103 | 1.064.000 | 776.638 | 15.219 | 73 |
| C/1. | 5.103 | 1.064.000 | 776.638 | 15.219 | 73 |
| a. | 5.103 | 980.000 | 776.638 | 15.219 | 79 |
| b. | 0 | 79.000 | 0 | 0 | 0 |
| c. | 0 | 5.000 | 0 | 0 | 0 |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| III. | 449.086 | 0 | 124.364 | 28 | |
| PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANIKLIJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki) | | | | | |
| RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | | | | | |
| 75 IV. | 4.603 | 4.000 | 3.484 | 76 | 87 |
| 750 1. | 0 | 0 | 0 | | |
| 751 2. | 0 | 0 | 1.043 | | |
| 752 3. | 4.603 | 4.000 | 2.441 | 53 | 61 |
| | | | | | |
| 44 V. | 0 | 0 | 0 | | |
| | | | | | |
| VI. | 4.603 | 4.000 | 3.484 | 76 | 87 |
| PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.) | | | | | |
| RAČUN FINANCIRANJA | | | | | |
| 50 VII. | 0 | 0 | 0 | | |
| 500 | 0 | 0 | 0 | | |
| 55 VIII. | 572.734 | 568.686 | 567.190 | 99 | 100 |
| 550 | 572.734 | 568.686 | 567.190 | 99 | 100 |
| a. | 542.973 | 552.000 | 551.847 | 102 | 100 |
| b. | 29.761 | 16.686 | 15.343 | 52 | 92 |
| IX | -572.734 | -568.686 | -567.190 | 99 | 100 |
| IX | | | | | |
| X | -119.045 | -564.686 | -439.342 | 369 | 78 |
| ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH | | | | | |
| | | | | | |
| STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA | 2.499.155 | 2.380.110 | 2.380.110 | 95 | 100 |
| STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA | 2.380.110 | 1.815.424 | 1.940.768 | 82 | 107 |

3.2 Namensko premoženje

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| 7 | 4.616.638 | 5.419.100 | 4.922.061 | 107 | 91 |
| | SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74) | | | | |
| 71 | 3.137.225 | 3.529.100 | 3.112.973 | 99 | 88 |
| 710 1. | 3.051.982 | 3.444.100 | 2.969.964 | 97 | 86 |
| 7102 a. | 53.551 | 50.000 | 23.222 | 43 | 46 |
| 7103 b. | 2.998.431 | 3.394.100 | 2.946.742 | 98 | 87 |
| 714 2. | 85.243 | 85.000 | 143.009 | 168 | 168 |
| | | | | | |
| 72 | 858.928 | 1.200.000 | 1.129.344 | 131 | 94 |
| 720 1. | 858.928 | 1.200.000 | 1.129.344 | 131 | 94 |
| 7200 1/a. | 858.928 | 1.200.000 | 1.124.096 | 131 | 94 |
| a. | 756.628 | 1.050.000 | 1.043.496 | 138 | 99 |
| b. | 102.300 | 150.000 | 80.600 | 79 | 54 |
| 7221 1/b. | 0 | 0 | 5.248 | | |
| | | | | | |
| 74 | 620.485 | 690.000 | 679.744 | 110 | 99 |
| 740 1. | 620.485 | 690.000 | 679.744 | 110 | 99 |
| 7401 1/a. | 620.485 | 690.000 | 679.744 | 110 | 99 |
| a. | 620.485 | 690.000 | 679.744 | 110 | 99 |
| | | | | | |
| 4 | 4.167.552 | 5.419.100 | 4.797.697 | 115 | 89 |
| | | | | | |
| 40 | 2.655.897 | 2.859.400 | 2.639.326 | 99 | 92 |
| 400 1. | 603.450 | 655.000 | 636.278 | 105 | 97 |
| 401 2. | 88.752 | 135.000 | 91.755 | 103 | 68 |
| 402 3. | 1.792.948 | 1.894.400 | 1.773.223 | 99 | 94 |
| A. | 1.624.947 | 1.709.400 | 1.608.473 | 99 | 94 |
| a. | 296.551 | 210.000 | 196.315 | 66 | 93 |
| b. | 613.410 | 629.300 | 548.872 | 89 | 87 |
| c. | 44.973 | 56.000 | 52.498 | 117 | 94 |
| d. | 310 | 100 | 48 | 15 | 48 |
| e. | 669.703 | 814.000 | 810.740 | 121 | 100 |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| B. | 136.536 | 150.000 | 143.717 | 105 | 96 |
| a. | 131.912 | 142.000 | 140.496 | 107 | 99 |
| b. | 4.624 | 8.000 | 3.221 | 70 | 40 |
| C. | 31.465 | 35.000 | 21.033 | 67 | 60 |
| 403 4. | 170.747 | 175.000 | 138.070 | 81 | 79 |
| 4/a. | 170.747 | 175.000 | 138.070 | 81 | 79 |
| a. | 117.586 | 110.000 | 93.551 | 80 | 85 |
| b. | 15.154 | 20.000 | 12.303 | 81 | 62 |
| c. | 38.007 | 45.000 | 32.216 | 85 | 72 |
| | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 41 1. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 413 1/a. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 4132 a. | 301 | 1.000 | 92 | 31 | 9 |
| 42 | 1.511.354 | 2.558.700 | 2.158.279 | 143 | 84 |
| 420 1. | 1.511.354 | 2.558.700 | 2.158.279 | 143 | 84 |
| A. | 1.050.327 | 1.138.700 | 1.119.893 | 107 | 98 |
| a. | 627.501 | 668.000 | 666.132 | 106 | 100 |
| b. | 410.479 | 440.000 | 425.349 | 104 | 97 |
| c. | 12.347 | 30.700 | 28.412 | 230 | 93 |
| B. | 455.924 | 356.000 | 261.748 | 57 | 74 |
| B/1 | 455.924 | 356.000 | 261.748 | 57 | 74 |
| a. | 0 | 140.000 | 95.117 | 68 | 68 |
| b. | 0 | 32.000 | 30.774 | 96 | 96 |
| c. | 0 | 38.000 | 28.267 | 74 | 74 |
| d. | 85.162 | 46.000 | 10.799 | 13 | 23 |
| e. | 51.181 | 100.000 | 96.791 | 189 | 97 |
| f. | 155.989 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| g. | 83.117 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| h. | 80.475 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. | 5.103 | 1.064.000 | 776.638 | 15.219 | 73 |
| C/1 | 5.103 | 1.064.000 | 776.638 | 15.219 | 73 |
| a. | 5.103 | 980.000 | 776.638 | 15.219 | 79 |
| b. | 0 | 79.000 | 0 | 0 | 0 |
| c. | 0 | 5.000 | 0 | 0 | 0 |

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--------------------------------|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| III. | | | | | |
| PRORAČUNSKI PREŠEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANIKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus odhodki) | 449.086 | 0 | 124.364 | 28 | |
| RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | | | | | |
| 75 IV. | | | | | |
| PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3) | 4.603 | 4.000 | 3.484 | 76 | 87 |
| 750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti | 0 | 0 | 0 | | |
| 751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalnih deležev | | | 1.043 | | |
| 752 2. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu | 4.603 | 4.000 | 2.441 | 53 | 61 |
| 44 V. | | | | | |
| DANA POSOJILA | 0 | | | | |
| VI. | | | | | |
| PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.) | 4.603 | 4.000 | 3.484 | 76 | 87 |
| RAČUN FINANCIRANJA | | | | | |
| 50 VII. | | | | | |
| ZADOLŽEVANJE | 0 | 0 | 0 | | |
| 500 Najem kreditov | 0 | 0 | 0 | | |
| 55 VIII. | | | | | |
| ODPLAČILO DOLGA | 572.734 | 568.686 | 567.190 | 99 | 100 |
| 550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b) | 572.734 | 568.686 | 567.190 | 99 | 100 |
| a. Odplačilo posojil | 542.973 | 552.000 | 551.847 | 102 | 100 |
| b. Vrnitev lastnih udeležb | 29.761 | 16.686 | 15.343 | 52 | 92 |
| IX | | | | | |
| NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.) | -572.734 | -568.686 | -567.190 | 99 | 100 |
| IX | | | | | |
| NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.) | | | | | |
| X | | | | | |
| ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH | -119.045 | -564.686 | -439.342 | 369 | 78 |

3.3 Premožnje v upravljanju

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------------------------|--|--|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | REALIZACIJA FN ZA LETO 2015 | PFN ZA LETO 2016 (vključene prerazporeditve) | REALIZACIJA PFN ZA LETO 2016 | INDEKS 4=3/1 | INDEKS 5=3/2 |
| IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV | | | | | |
| 7 | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| 74 | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| 740 | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| 7401 1. | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| a. | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| | Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju | | | | |
| 4 | 125.658 | 250.000 | 148.378 | 118 | 59 |
| 40 | 75.383 | 171.000 | 118.982 | 158 | 70 |
| 402 1. | 11.433 | 56.000 | 55.077 | 482 | 98 |
| 2. | 63.950 | 115.000 | 63.905 | 100 | 56 |
| | Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM | | | | |
| 42 | 50.275 | 79.000 | 29.396 | 58 | 37 |
| 420 1. | 8.794 | 10.000 | 8.622 | 98 | 86 |
| 2. | 41.481 | 69.000 | 20.774 | 50 | 30 |
| | Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor | | | | |
| | Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM | | | | |



RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

RAČUNOVODSKO POROČILO

za leto 2016

JAVNI MEDOBČINSKI

STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

Maribor, februar 2017

KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | UVOD | 4 |
| 1.1 | Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor | 4 |
| 1.2 | Osnovni podatki o skladu | 4 |
| 1.3 | Organi sklada | 5 |
| 1.4 | Poslanstvo | 6 |
| 1.5 | Vizija | 6 |
| 1.6 | Poslovni cilji | 6 |
| 2 | RAČUNOVODSKO POROČILO | 7 |
| 2.1 | UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA | 7 |
| 2.2 | PRAVNE PODLAGE | 7 |
| 2.3 | RAČUNOVODSKE USMERITVE | 8 |
| 2.4 | RAČUNOVODSKI IZKAZI | 11 |
| 2.5 | POJASNILA K BILANCI STANJA | 51 |
| 2.5.1 | Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju | 51 |
| 2.5.2 | Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitev | 52 |
| 2.5.3 | Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev | 54 |
| 2.5.4 | Lastni viri in dolgoročne obveznosti | 54 |
| 2.5.5 | Izvenbilančna evidenca | 58 |
| 2.6 | POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV | 58 |
| 2.6.1 | Nedavčni prihodki | 58 |
| 2.6.2 | Kapitalski prihodki | 59 |
| 2.6.3 | Transforni prihodki | 59 |
| 2.6.4 | Tekoči odhodki | 59 |
| 2.6.4.1 | Plače in drugi izdatki zaposlenim | 60 |
| 2.6.4.2 | Prispevki delodajalcev za socialno varnost | 60 |
| 2.6.4.3 | Izdatki za blago in storitve | 60 |
| 2.6.4.4 | Plačilo domačih obresti | 63 |
| 2.6.5 | Tekoči transferi | 63 |
| 2.6.6 | Investicijski odhodki | 63 |
| 2.6.7 | Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov | 64 |
| 2.7 | POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB | 64 |
| 2.8 | POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA | 64 |
| 2.9 | LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU | 65 |
| 2.10 | UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM | 65 |

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

- Mestna Občina Maribor;
- Občina Duplek;
- Občina Hoče – Slivnica;
- Občina Miklavž na Dravskem polju;
- Občina Rače – Fram;
- Občina Starše.

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

Naziv in sedež: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Telefon: 02 250 63 10
Telefaks: 02 251 52 21
E-pošta: info@jmss-mb.si
Spletna stran: www.jmss-mb.si
Matična številka: 5805295000
Davčna številka: 21002266
Statistična razvrstitev: 68.200
Podračuni pri UJP:
012706520971127
012706950971157

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2016 138.286.560 EUR.

Sprejem poslovnega in finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2016 je bil obravnavan na 4. redni seji, dne 1.2.2016.

Dejavnost sklada je:

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami;
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem;
- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi;
- 65.2 Drugo finančno posredništvo;
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

V začetku leta 2016 je Nadzorni svet JMSS Maribor deloval brez predsednika v naslednji sestavi: Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta, Igor KOS – član nadzornega sveta, Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta, Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta, mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Dne 28.1.2016 je bil s strani MOM kot član nadzornega sveta imenovan Darko FRAS, ki je nadomestil mag. Bojana BABIČA, ki je dne 1.9.2015 podal odstopno izjavo. Darko FRAS je bil dne 1.2.2016 izvoljen za predsednika Nadzornega sveta, nato pa dne 7.7.2016 razrešen s funkcije člana v nadzornem svetu, s čimer je prenehala tudi njegova funkcija predsednika nadzornega sveta. Istega dne je bil na njegovo mesto člana Nadzornega sveta imenovan Damjan LAH.

Nadzorni svet JMSS Maribor je dne 29.12.2016 izvolil novega predsednika nadzornega sveta, in sicer Igorja KOSA. Tako Nadzorni svet JMSS Maribor trenutno deluje v sestavi:

Igor KOS – predsednik nadzornega sveta,
Drago ŽURA – namestnik predsednika nadzornega sveta,
Damjan LAH – član nadzornega sveta,
Zvonko FIŠTRAVEC – član nadzornega sveta,
Natalija JAKOPEC – članica nadzornega sveta,
mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica nadzornega sveta in
Stanka VOBIČ – članica nadzornega sveta.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je v letu 2016 izvedel 6 sej Nadzornega sveta. Pomembne zadeve, ki jih je obravnaval so bile:

- Poslovno finančni načrt JMSS Maribor z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2016, h kateremu je podal pripombe in poročilo, s katerim je predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da ga sprejmejo;
- Letno poročilo 2015 in k njemu podal poročilo ter obravnaval delovno uspešnost direktorice in namestnika direktorice za leto 2015;

- Nadzorni svet JMSS Maribor je soglašal z uskladitvijo najemnin za oskrbovana stanovanja s stopnjo deflacije;
- Polletno poročilo od dne 1.1.2016 do dne 30.6.2016 in s problematiko službenih stanovanj in analizo stanja v Republiki Sloveniji;
- Mestnemu svetu in občinskim svetom občinam ustanoviteljicam JMSS Maribor je predlagal imenovanje revizorja za izvedbo revizije Letnega poročila JMSS Maribor za leto 2016;
- besedilo javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in določitev prednostne kategorije prosilcev razpisa;
- novi Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor so bili s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor sprejeti in dani v soglasje občinskim svetom občin ustanoviteljic sklada;
- ostale pomembne zadeve.

Uprava

Direktorica: mag. Tanja Vindiš Furman

Namestnik direktorice: Miha Glavič, univ. dipl. inž. grad.

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;

- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev;
- trajnostna gradnja – energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- soinvestorstvo s SSRS in z morebitnimi zasebnimi investitorji pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga;
- dvig stanovanjske kulture.

2 RAČUNOVODSKO POROČILO

2.1 UVOD IN VSEBINA RAČUNOVODSKEGA POROČILA

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanco stanja s prilogami: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil;
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

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

2.2 PRAVNE PODLAGE

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15 in 96/15);

- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11 in 86/16);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15 in 84/16);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12 in 100/15);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08).

2.3 RAČUNOVODSKE USMERITVE

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje:

Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodka oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Opredmetena osnovna sredstva

Med opredmetena osnovna sredstva JMSS Maribor uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobní inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

Nabavno vrednost kupljenega osnovnega sredstva sestavljajo njegova nabavna cena, uvozne in druge nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, to so zlasti stroški dovoza in namestitve ter ocena stroškov razgradnje, odstranitve in obnovitve. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v JMSS Maribor, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo, se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja se vpišejo zgolj po neodpisani vrednosti, ki je razlika med nabavno vrednostjo in popravkom vrednosti ter nabranimi izgubami zaradi oslabitve. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije.

Neodpisano vrednost neopredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva sklad amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem ko je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

JMSS Maribor uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 100/15) in so naslednje:

Preglednica 1: Amortizacijske stopnje

| NAZIV | AMORTIZACIJSKA STOPNJA |
|-------------------------------|-------------------------------|
| POHIŠTVO | 12,00 |
| AVTO | 12,50 |
| OPREMA ZA OGREVANJE, VENT. | 20,00 |
| OSTALA OPREMA | 20,00 |
| OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN. | 20,00 |
| ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI | 50,00 |
| DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA | 25,00 |
| DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ. | 14,00 |
| PROGRAMSKA OPREMA | 20,00 |
| SPECIALNO IN UNIV. ORODJE | 15,00 |
| GRADBENI OBJEKTI | 3,00 |

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

V Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane. Terjatve, za katere se domneva, da ne bodo poravnane oziroma ne bodo poravnane v celotnem znesku, je treba šteti kot dvomljive, če se zaradi njih začne sodni postopek, pa kot sporne. Za odprte terjatve se vloži izvršba zoper dolžnika. Utemeljeni razlogi za odpis terjatev sta neuspešna izvršba ter pretečeni zastaralni rok.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 451.798 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2017.

Obveznosti

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 2.989.838 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 96.354.266 EUR.

2.4 RAČUNOVODSKI IZKAZI

PRILOGA 1: Bilanca stanja

PRILOGA 2: Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2016 do 31.12.2016

PRILOGA 3: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

PRILOGA 4: Izkaz računa financiranja

PRILOGA 5: Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov

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

PRILOGA 7: Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

PRILOGA 8: Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ

PRILOGA 9: Poročilo o popisu

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2016 - 31.12.2016

| Osnovni podatki | |
|--|-------------------------------|
| Vrsta: | Proračunski uporabnik - drugi |
| Šifra prorač. upor. | 97110 |
| Šifra dejavnosti | 68.200 |
| Matična številka | 5805295000 |
| Ime poslovnega subjekta | JMSS MARIBOR |
| Sedež (ulica, hišna številka in kraj) | Grajski trg 1, 2000 Maribor |
| Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance | Darja Rajšp, spec. |
| Telefonska številka osebe, odgovorne za sestavljanje bilance | 022506335 |
| Email kontaktne osebe | darja.rajsp@jmss-mb.si |
| Vodja poslovnega subjekta | mag. Tanja Vindiš Furman |
| Kraj | Maribor, 28.2.2017 |

| Obdobje poročanja | |
|-------------------|------------|
| od | 1.1.2016 |
| do | 31.12.2016 |

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Bilanca stanja na dan 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV SKUPINE KONTOV | NAZIV SKUPINE KONTOV | Oznaka za AOP | Znesek | |
|----------------------------|--|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU | 001 | 103.011.650 | 107.521.409 |
| 00 | NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 002 | 84.725 | 83.008 |
| 01 | POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 003 | 78.782 | 71.974 |
| 02 | NEPREMIČNINE | 004 | 132.131.127 | 133.405.367 |
| 03 | POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 005 | 29.912.203 | 26.761.497 |
| 04 | OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 006 | 260.188 | 251.283 |
| 05 | POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 007 | 223.081 | 212.338 |
| 06 | DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 008 | 180.960 | 182.010 |
| 07 | DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI | 009 | 0 | 0 |
| 08 | DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA | 010 | 568.716 | 645.550 |
| 09 | TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE | 011 | 0 | 0 |
| | B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 012 | 5.464.808 | 5.871.955 |
| 10 | DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE | 013 | 249 | 224 |
| 11 | DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH | 014 | 1.940.519 | 2.379.886 |
| 12 | KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV | 015 | 0 | 0 |
| 13 | DANI PREDUJMI IN VARŠČINE | 016 | 0 | 0 |
| 14 | KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 017 | 112.764 | 56.342 |
| 15 | KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 018 | 0 | 1.738 |
| 16 | KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA | 019 | 2.361 | 1.070 |
| 17 | DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 020 | 2.957.117 | 2.963.896 |
| 18 | NEPLAČANI ODHODKI | 021 | 451.798 | 468.799 |
| 19 | AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 022 | 0 | 0 |
| | C) ZALOGE | 023 | 0 | 0 |

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV SKUPINE KONTOV | NAZIV SKUPINE KONTOV | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-------------------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 30 | OBRAČUN NABAVE MATERIALA | 024 | 0 | 0 |
| 31 | ZALOGE MATERIALA | 025 | 0 | 0 |
| 32 | ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE | 026 | 0 | 0 |
| 33 | NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE | 027 | 0 | 0 |
| 34 | PROIZVODI | 028 | 0 | 0 |
| 35 | OBRAČUN NABAVE BLAGA | 029 | 0 | 0 |
| 36 | ZALOGE BLAGA | 030 | 0 | 0 |
| 37 | DRUGE ZALOGE | 031 | 0 | 0 |
| | I. AKTIVA SKUPAJ | 032 | 108.476.458 | 113.393.364 |
| 99 | AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 033 | 6.897.870 | 7.205.786 |
| | D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 034 | 4.005.636 | 3.974.751 |
| 20 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE | 035 | 0 | 8.086 |
| 21 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH | 036 | 58.649 | 56.394 |
| 22 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV | 037 | 360.865 | 387.462 |
| 23 | DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA | 038 | 2.623 | 2.621 |
| 24 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 039 | 22.020 | 10.416 |
| 25 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV | 040 | 564.000 | 568.686 |
| 26 | KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA | 041 | 7.641 | 9.251 |
| 28 | NEPLAČANI PRIHODKI | 042 | 2.989.838 | 2.931.835 |
| 29 | PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 043 | 0 | 0 |
| | E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 044 | 104.470.822 | 109.418.613 |
| 90 | SPLOŠNI SKLAD | 045 | 0 | 0 |
| 91 | REZERVNI SKLAD | 046 | 320.740 | 260.669 |
| 92 | DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE | 047 | 649.383 | 729.592 |
| 93 | DOLGOROČNE REZERVACIJE | 048 | 0 | 0 |
| 940 | SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH | 049 | 96.354.266 | 100.255.696 |
| 9410 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 050 | 0 | 0 |

Bilanca stanja na dan 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV SKUPINE KONTOV | NAZIV SKUPINE KONTOV | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-------------------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 9411 | SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE | 051 | 0 | 0 |
| 9412 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 052 | 0 | 0 |
| 9413 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 053 | 0 | 0 |
| 96 | DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI | 054 | 3.628.084 | 4.197.576 |
| 97 | DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 055 | 306.624 | 308.915 |
| 980 | OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 056 | 3.211.725 | 3.666.165 |
| 981 | OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE | 057 | 0 | 0 |
| 985 | PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 058 | 0 | 0 |
| 986 | PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 059 | 0 | 0 |
| | I. PASIVA SKUPAJ | 060 | 108.476.458 | 113.393.364 |
| 99 | PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 061 | 6.897.870 | 7.205.786 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

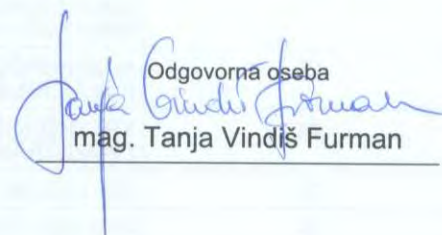
Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | I. SKUPAJ PRIHODKI | 101 | 5.070.439 | 4.742.296 |
| | TEKOČI PRIHODKI | 102 | 3.112.973 | 3.137.225 |
| 70 | DAVČNI PRIHODKI | 103 | 0 | 0 |
| 700 | DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK | 104 | 0 | 0 |
| 7000 | Dohodnina | 105 | 0 | 0 |
| 7001 | Davek od dohodka pravnih oseb | 106 | 0 | 0 |
| 7002 | Drugi davki na dohodek in dobiček | 107 | 0 | 0 |
| 701 | PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST | 108 | 0 | 0 |
| 7010 | Prispevki zaposlenih | 109 | 0 | 0 |
| 7011 | Prispevki delodajalcev | 110 | 0 | 0 |
| 7012 | Prispevki samozaposlenih | 111 | 0 | 0 |
| 7013 | Ostali prispevki za socialno varnost | 112 | 0 | 0 |
| 702 | DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO | 113 | 0 | 0 |
| 7020 | Davek na izplačane plače | 114 | 0 | 0 |
| 7021 | Posebni davek na določene prejemke | 115 | 0 | 0 |
| 703 | DAVKI NA PREMOŽENJE | 116 | 0 | 0 |
| 7030 | Davki na nepremičnine | 117 | 0 | 0 |
| 7031 | Davki na premožnine | 118 | 0 | 0 |
| 7032 | Davki na dediščine in darila | 119 | 0 | 0 |
| 7033 | Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje | 120 | 0 | 0 |
| 704 | DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE | 121 | 0 | 0 |
| 7040 | Davek na dodano vrednost | 122 | 0 | 0 |
| 7041 | Drugi davki na blago in storitve | 123 | 0 | 0 |
| 7042 | Trošarine (akcize) | 124 | 0 | 0 |
| 7043 | Dobički fiskalnih monopolov | 125 | 0 | 0 |
| 7044 | Davki na posebne storitve | 126 | 0 | 0 |
| 7045 | Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti | 127 | 0 | 0 |
| 7046 | Letna povračila za uporabo cest | 128 | 0 | 0 |
| 7047 | Drugi davki na uporabo blaga in storitev | 129 | 0 | 0 |
| 7048 | Davki na motorna vozila | 130 | 0 | 0 |
| 705 | DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE | 131 | 0 | 0 |
| 7050 | Carine | 132 | 0 | 0 |

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 7051 | Druge uvozne dajatve | 133 | 0 | 0 |
| 7052 | Izvozne dajatve | 134 | 0 | 0 |
| 7053 | Dobički izvoznih in uvoznih monopolov | 135 | 0 | 0 |
| 7054 | Dobički od menjave tujih valut | 136 | 0 | 0 |
| 7055 | Davki na menjavo tujih valut | 137 | 0 | 0 |
| 7056 | Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije | 138 | 0 | 0 |
| 706 | DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI | 139 | 0 | 0 |
| 71 | NEDAVČNI PRIHODKI | 140 | 3.112.973 | 3.137.225 |
| 710 | UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA | 141 | 2.969.964 | 3.051.982 |
| 7100 | Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki | 142 | 0 | 0 |
| 7102 | Prihodki od obresti | 143 | 23.222 | 53.551 |
| 7103 | Prihodki od premoženja | 144 | 2.946.742 | 2.998.431 |
| 711 | UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE | 145 | 0 | 0 |
| 7110 | Sodne takse | 146 | 0 | 0 |
| 7111 | Upravne takse in pristojbine | 147 | 0 | 0 |
| 712 | GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI | 148 | 0 | 0 |
| 713 | PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV | 149 | 0 | 0 |
| 714 | DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI | 150 | 143.009 | 85.243 |
| 7140 | Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost | 151 | 0 | 0 |
| 7141 | Drugi nedavčni prihodki | 152 | 143.009 | 85.243 |
| 72 | KAPITALSKI PRIHODKI | 153 | 1.129.344 | 858.928 |
| 720 | PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV | 154 | 1.124.096 | 858.928 |
| 7200 | Prihodki od prodaje zgradb in prostorov | 155 | 1.124.096 | 858.928 |
| 7201 | Prihodki od prodaje prevoznih sredstev | 156 | 0 | 0 |
| 7202 | Prihodki od prodaje opreme | 157 | 0 | 0 |
| 7203 | Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev | 158 | 0 | 0 |
| 721 | PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG | 159 | 0 | 0 |
| 7210 | Prihodki od prodaje blagovnih rezerv | 160 | 0 | 0 |
| 7211 | Prihodki od prodaje drugih zalog | 161 | 0 | 0 |
| 722 | PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV | 162 | 5.248 | 0 |
| 7220 | Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov | 163 | 0 | 0 |
| 7221 | Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč | 164 | 5.248 | 0 |
| 7222 | Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev | 165 | 0 | 0 |

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 73 | PREJETE DONACIJE | 166 | 0 | 0 |
| 730 | PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV | 167 | 0 | 0 |
| 7300 | Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb | 168 | 0 | 0 |
| 7301 | Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb | 169 | 0 | 0 |
| 731 | PREJETE DONACIJE IZ TUJINE | 170 | 0 | 0 |
| 7310 | Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij | 171 | 0 | 0 |
| 7311 | Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij | 172 | 0 | 0 |
| 7312 | Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb | 173 | 0 | 0 |
| 7313 | Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb | 174 | 0 | 0 |
| 732 | DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ | 175 | 0 | 0 |
| 74 | TRANSFERNI PRIHODKI | 176 | 828.122 | 746.143 |
| 740 | TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ | 177 | 828.122 | 746.143 |
| 7400 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna | 178 | 0 | 0 |
| 7401 | Prejeta sredstva iz občinskih proračunov | 179 | 828.122 | 746.143 |
| 7402 | Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja | 180 | 0 | 0 |
| 7403 | Prejeta sredstva iz javnih skladov | 181 | 0 | 0 |
| 7404 | Prejeta sredstva iz javnih agencij | 182 | 0 | 0 |
| 741 | PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV | 183 | 0 | 0 |
| 7410 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije | 184 | 0 | 0 |
| 7411 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike | 185 | 0 | 0 |
| 7412 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov | 186 | 0 | 0 |
| 7413 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada | 187 | 0 | 0 |
| 7414 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU | 188 | 0 | 0 |
| 7415 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil | 189 | 0 | 0 |

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 7416 | Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije | 190 | 0 | 0 |
| 7417 | Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav | 191 | 0 | 0 |
| 78 | PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV | 192 | 0 | 0 |
| 780 | PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE | 193 | 0 | 0 |
| 7800 | Prejeta sredstva PHARE | 194 | 0 | 0 |
| 7801 | Prejeta sredstva ISPA | 195 | 0 | 0 |
| 7802 | Prejeta sredstva SAPARD | 196 | 0 | 0 |
| 7803 | Popristopna pomoč | 197 | 0 | 0 |
| 781 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE | 198 | 0 | 0 |
| 7810 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS) | 199 | 0 | 0 |
| 7811 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS) | 200 | 0 | 0 |
| 7812 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP) | 201 | 0 | 0 |
| 7813 | Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike | 202 | 0 | 0 |
| 7814 | Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike | 203 | 0 | 0 |
| 782 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV | 204 | 0 | 0 |
| 7820 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund) | 205 | 0 | 0 |
| 7821 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF) | 206 | 0 | 0 |
| 7822 | Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF) | 207 | 0 | 0 |

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 7823 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG) | 208 | 0 | 0 |
| 7824 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI) | 933 | 0 | 0 |
| 7825 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim | 934 | 0 | 0 |
| 783 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA | 209 | 0 | 0 |
| 784 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU | 210 | 0 | 0 |
| 7840 | Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo | 211 | 0 | 0 |
| 7841 | Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike | 212 | 0 | 0 |
| 7842 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje | 213 | 0 | 0 |
| 7843 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica | 214 | 0 | 0 |
| 785 | PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL | 215 | 0 | 0 |
| 7850 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka | 216 | 0 | 0 |
| 7851 | Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo | 217 | 0 | 0 |
| 786 | OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE | 218 | 0 | 0 |
| 787 | PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV | 219 | 0 | 0 |
| 788 | PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE | 220 | 0 | 0 |
| | II. SKUPAJ ODHODKI | 221 | 4.946.075 | 4.293.210 |
| 40 | TEKOČI ODHODKI | 222 | 2.758.308 | 2.731.280 |
| 400 | PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM | 223 | 636.278 | 603.450 |
| 4000 | Plače in dodatki | 224 | 568.625 | 538.211 |
| 4001 | Regres za letni dopust | 225 | 19.425 | 9.645 |
| 4002 | Povračila in nadomestila | 226 | 35.297 | 32.819 |
| 4003 | Sredstva za delovno uspešnost | 227 | 6.499 | 11.926 |
| 4004 | Sredstva za nadurno delo | 228 | 5.416 | 5.910 |
| 4005 | Plače za delo nerezidentov po pogodbi | 229 | 0 | 0 |
| 4009 | Drugi izdatki zaposlenim | 230 | 1.016 | 4.939 |

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 401 | PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST | 231 | 91.755 | 88.752 |
| 4010 | Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje | 232 | 51.247 | 48.039 |
| 4011 | Prispevek za zdravstveno zavarovanje | 233 | 38.056 | 38.100 |
| 4012 | Prispevek za zaposlovanje | 234 | 396 | 471 |
| 4013 | Prispevek za starševsko varstvo | 235 | 580 | 565 |
| 4015 | Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU | 236 | 1.476 | 1.577 |
| 402 | IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 237 | 1.892.205 | 1.868.331 |
| 4020 | Pisarniški in splošni material in storitve | 238 | 232.046 | 76.624 |
| 4021 | Posebni material in storitve | 239 | 1.667 | 1.797 |
| 4022 | Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije | 240 | 467.388 | 374.570 |
| 4023 | Prevozni stroški in storitve | 241 | 1.939 | 2.212 |
| 4024 | Izdatki za službena potovanja | 242 | 5.637 | 3.058 |
| 4025 | Tekoče vzdrževanje | 243 | 649.063 | 679.113 |
| 4026 | Poslovne najemnine in zakupnine | 244 | 51.518 | 46.575 |
| 4027 | Kazni in odškodnine | 245 | 0 | 0 |
| 4028 | Davek na izplačane plače | 246 | 0 | 0 |
| 4029 | Drugi operativni odhodki | 247 | 482.947 | 684.382 |
| 403 | PLAČILA DOMAČIH OBRESTI | 248 | 138.070 | 170.747 |
| 4030 | Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije | 249 | 0 | 0 |
| 4031 | Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam | 250 | 44.519 | 53.161 |
| 4032 | Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam | 251 | 0 | 0 |
| 4033 | Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem | 252 | 93.551 | 117.586 |
| 4034 | Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu | 253 | 0 | 0 |
| 4035 | Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR | 931 | 0 | 0 |
| 404 | PLAČILA TUJIH OBRESTI | 254 | 0 | 0 |
| 4040 | Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam | 255 | 0 | 0 |
| 4041 | Plačila obresti od kreditov - tujim vladam | 256 | 0 | 0 |
| 4042 | Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam | 257 | 0 | 0 |
| 4043 | Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem | 258 | 0 | 0 |
| 4044 | Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih | 259 | 0 | 0 |

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 405 | Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta | 932 | 0 | 0 |
| 409 | REZERVE | 260 | 0 | 0 |
| 4090 | Splošna proračunska rezervacija | 261 | 0 | 0 |
| 4091 | Proračunska rezerva | 262 | 0 | 0 |
| 4092 | Druge rezerve | 263 | 0 | 0 |
| 4093 | Sredstva za posebne namene | 264 | 0 | 0 |
| 4098 | Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih | 265 | 0 | 0 |
| 41 | TEKOČI TRANSFERI | 266 | 92 | 301 |
| 410 | SUBVENCije | 267 | 0 | 0 |
| 4100 | Subvencije javnim podjetjem | 268 | 0 | 0 |
| 4101 | Subvencije finančnim institucijam | 269 | 0 | 0 |
| 4102 | Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom | 270 | 0 | 0 |
| 411 | TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM | 271 | 0 | 0 |
| 4110 | Transferi nezaposlenim | 272 | 0 | 0 |
| 4111 | Družinski prejemki in starševska nadomestila | 273 | 0 | 0 |
| 4112 | Transferi za zagotavljanje socialne varnosti | 274 | 0 | 0 |
| 4113 | Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja | 275 | 0 | 0 |
| 4114 | Pokojnine | 276 | 0 | 0 |
| 4115 | Nadomestila plač | 277 | 0 | 0 |
| 4116 | Boleznine | 278 | 0 | 0 |
| 4117 | Štipendije | 279 | 0 | 0 |
| 4119 | Drugi transferi posameznikom | 280 | 0 | 0 |
| 412 | TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM | 281 | 0 | 0 |
| 413 | DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI | 282 | 92 | 301 |
| 4130 | Tekoči transferi občinam | 283 | 0 | 0 |
| 4131 | Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja | 284 | 0 | 0 |
| 4132 | Tekoči transferi v javne sklade | 285 | 92 | 301 |
| 4133 | Tekoči transferi v javne zavode | 286 | 0 | 0 |
| 4134 | Tekoči transferi v državni proračun | 287 | 0 | 0 |
| 4135 | Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki | 288 | 0 | 0 |
| 4136 | Tekoči transferi v javne agencije | 289 | 0 | 0 |
| 414 | TEKOČI TRANSFERI V TUJINO | 290 | 0 | 0 |
| 4140 | Tekoči transferi mednarodnim institucijam | 291 | 0 | 0 |

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 4141 | Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam | 292 | 0 | 0 |
| 4142 | Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini | 293 | 0 | 0 |
| 4143 | Drugi tekoči transferi v tujino | 294 | 0 | 0 |
| 42 | INVESTICIJSKI ODHODKI | 295 | 2.187.675 | 1.561.629 |
| 420 | NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV | 296 | 2.187.675 | 1.561.629 |
| 4200 | Nakup zgradb in prostorov | 297 | 751.372 | 5.103 |
| 4201 | Nakup prevoznih sredstev | 298 | 0 | 0 |
| 4202 | Nakup opreme | 299 | 8.590 | 9.701 |
| 4203 | Nakup drugih osnovnih sredstev | 900 | 3.664 | 2.646 |
| 4204 | Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije | 901 | 0 | 0 |
| 4205 | Investicijsko vzdrževanje in obnove | 902 | 1.398.783 | 1.544.179 |
| 4206 | Nakup zemljišč in naravnih bogastev | 903 | 0 | 0 |
| 4207 | Nakup nematerialnega premoženja | 904 | 0 | 0 |
| 4208 | Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring | 905 | 25.266 | 0 |
| 4209 | Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog | 906 | 0 | 0 |
| 43 | INVESTICIJSKI TRANSFERI | 907 | 0 | 0 |
| 431 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI | 908 | 0 | 0 |
| 4310 | Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam | 909 | 0 | 0 |
| 4311 | Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 910 | 0 | 0 |
| 4312 | Investicijski transferi finančnim institucijam | 911 | 0 | 0 |
| 4313 | Investicijski transferi privatnim podjetjem | 912 | 0 | 0 |
| 4314 | Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom | 913 | 0 | 0 |
| 4315 | Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki | 914 | 0 | 0 |
| 4316 | Investicijski transferi v tujino | 915 | 0 | 0 |
| 432 | INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM | 916 | 0 | 0 |
| 4320 | Investicijski transferi občinam | 917 | 0 | 0 |
| 4321 | Investicijski transferi javnim skladom in agencijam | 918 | 0 | 0 |
| 4322 | Investicijski transferi v državni proračun | 919 | 0 | 0 |
| 4323 | Investicijski transferi javnim zavodom | 920 | 0 | 0 |
| 450 | PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE | 921 | 0 | 0 |

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 4500 | Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije | 922 | 0 | 0 |
| 4501 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost | 923 | 0 | 0 |
| 4502 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka | 924 | 0 | 0 |
| 4503 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva | 925 | 0 | 0 |
| 4504 | Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav | 926 | 0 | 0 |
| | III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI | 927 | 124.364 | 449.086 |
| | III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI | 928 | 0 | 0 |
| | Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število) | 929 | 28 | 27 |
| | Število mesecev poslovanja | 930 | 12 | 12 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

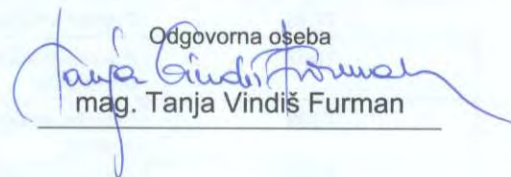
Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 75 | IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 301 | 3.484 | 4.603 |
| 750 | PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL | 302 | 0 | 0 |
| 7500 | Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov | 303 | 0 | 0 |
| 7501 | Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov | 304 | 0 | 0 |
| 7502 | Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin | 305 | 0 | 0 |
| 7503 | Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij | 306 | 0 | 0 |
| 7504 | Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij | 307 | 0 | 0 |
| 7505 | Prejeta vračila danih posojil od občin | 308 | 0 | 0 |
| 7506 | Prejeta vračila danih posojil - iz tujine | 309 | 0 | 0 |
| 7507 | Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu | 310 | 0 | 0 |
| 7508 | Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij | 311 | 0 | 0 |
| 7509 | Prejeta vračila plačanih poroštev | 312 | 0 | 0 |
| 751 | PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV | 313 | 1.043 | 0 |
| 7510 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 314 | 0 | 0 |
| 7511 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 315 | 1.043 | 0 |
| 7512 | Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 316 | 0 | 0 |
| 7513 | Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev | 317 | 0 | 0 |
| 7514 | Prejeta vračila namenskega premoženja | 318 | 0 | 0 |
| 752 | KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 319 | 2.441 | 4.603 |
| 753 | Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 320 | 0 | 0 |
| 44 | V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV | 321 | 0 | 0 |
| 440 | DANA POSOJILA | 322 | 0 | 0 |
| 4400 | Dana posojila posameznikom in zasebnikom | 323 | 0 | 0 |

**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2016 - 31.12.2016**

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 4401 | Dana posojila javnim skladom | 324 | 0 | 0 |
| 4402 | Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin | 325 | 0 | 0 |
| 4403 | Dana posojila finančnim institucijam | 326 | 0 | 0 |
| 4404 | Dana posojila privatnim podjetjem | 327 | 0 | 0 |
| 4405 | Dana posojila občinam | 328 | 0 | 0 |
| 4406 | Dana posojila v tujino | 329 | 0 | 0 |
| 4407 | Dana posojila državnemu proračunu | 330 | 0 | 0 |
| 4408 | Dana posojila javnim agencijam | 331 | 0 | 0 |
| 4409 | Plačila zapadlih poroštev | 332 | 0 | 0 |
| 441 | POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB | 333 | 0 | 0 |
| 4410 | Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin | 334 | 0 | 0 |
| 4411 | Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah | 335 | 0 | 0 |
| 4412 | Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih | 336 | 0 | 0 |
| 4413 | Skupna vlaganja (joint ventures) | 337 | 0 | 0 |
| 4414 | Povečanje kapitalskih deležev v tujino | 338 | 0 | 0 |
| 4415 | Povečanje drugih finančnih naložb | 339 | 0 | 0 |
| 442 | PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE | 340 | 0 | 0 |
| 4420 | Dana posojila iz sredstev kupnin | 341 | 0 | 0 |
| 4421 | Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije | 342 | 0 | 0 |
| 4422 | Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin | 343 | 0 | 0 |
| 443 | POVEČANJE NAMENKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI | 344 | 0 | 0 |
| 4430 | Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih | 345 | 0 | 0 |
| 4431 | Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti | 346 | 0 | 0 |
| 444 | Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR | 347 | 0 | 0 |
| | VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 348 | 3.484 | 4.603 |
| | VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV | 349 | 0 | 0 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Rajšp

Odgovorna oseba

Tanja Vindiš Furman
mag. Tanja Vindiš Furman

| Št. | Šifra | Ime in priimek | Šifra |
|-----|-------|----------------|-------|
| 1 | 0 | | 1000 |
| 2 | 0 | | 1000 |
| 3 | 0 | | 1000 |
| 4 | 0 | | 1000 |
| 5 | 0 | | 1000 |
| 6 | 0 | | 1000 |
| 7 | 0 | | 1000 |
| 8 | 0 | | 1000 |
| 9 | 0 | | 1000 |
| 10 | 0 | | 1000 |
| 11 | 0 | | 1000 |
| 12 | 0 | | 1000 |
| 13 | 0 | | 1000 |
| 14 | 0 | | 1000 |
| 15 | 0 | | 1000 |
| 16 | 0 | | 1000 |
| 17 | 0 | | 1000 |
| 18 | 0 | | 1000 |
| 19 | 0 | | 1000 |
| 20 | 0 | | 1000 |
| 21 | 0 | | 1000 |
| 22 | 0 | | 1000 |
| 23 | 0 | | 1000 |
| 24 | 0 | | 1000 |
| 25 | 0 | | 1000 |
| 26 | 0 | | 1000 |
| 27 | 0 | | 1000 |
| 28 | 0 | | 1000 |
| 29 | 0 | | 1000 |
| 30 | 0 | | 1000 |
| 31 | 0 | | 1000 |
| 32 | 0 | | 1000 |
| 33 | 0 | | 1000 |
| 34 | 0 | | 1000 |
| 35 | 0 | | 1000 |
| 36 | 0 | | 1000 |
| 37 | 0 | | 1000 |
| 38 | 0 | | 1000 |
| 39 | 0 | | 1000 |
| 40 | 0 | | 1000 |
| 41 | 0 | | 1000 |
| 42 | 0 | | 1000 |
| 43 | 0 | | 1000 |
| 44 | 0 | | 1000 |
| 45 | 0 | | 1000 |
| 46 | 0 | | 1000 |
| 47 | 0 | | 1000 |
| 48 | 0 | | 1000 |
| 49 | 0 | | 1000 |
| 50 | 0 | | 1000 |
| 51 | 0 | | 1000 |
| 52 | 0 | | 1000 |
| 53 | 0 | | 1000 |
| 54 | 0 | | 1000 |
| 55 | 0 | | 1000 |
| 56 | 0 | | 1000 |
| 57 | 0 | | 1000 |
| 58 | 0 | | 1000 |
| 59 | 0 | | 1000 |
| 60 | 0 | | 1000 |
| 61 | 0 | | 1000 |
| 62 | 0 | | 1000 |
| 63 | 0 | | 1000 |
| 64 | 0 | | 1000 |
| 65 | 0 | | 1000 |
| 66 | 0 | | 1000 |
| 67 | 0 | | 1000 |
| 68 | 0 | | 1000 |
| 69 | 0 | | 1000 |
| 70 | 0 | | 1000 |
| 71 | 0 | | 1000 |
| 72 | 0 | | 1000 |
| 73 | 0 | | 1000 |
| 74 | 0 | | 1000 |
| 75 | 0 | | 1000 |
| 76 | 0 | | 1000 |
| 77 | 0 | | 1000 |
| 78 | 0 | | 1000 |
| 79 | 0 | | 1000 |
| 80 | 0 | | 1000 |
| 81 | 0 | | 1000 |
| 82 | 0 | | 1000 |
| 83 | 0 | | 1000 |
| 84 | 0 | | 1000 |
| 85 | 0 | | 1000 |
| 86 | 0 | | 1000 |
| 87 | 0 | | 1000 |
| 88 | 0 | | 1000 |
| 89 | 0 | | 1000 |
| 90 | 0 | | 1000 |
| 91 | 0 | | 1000 |
| 92 | 0 | | 1000 |
| 93 | 0 | | 1000 |
| 94 | 0 | | 1000 |
| 95 | 0 | | 1000 |
| 96 | 0 | | 1000 |
| 97 | 0 | | 1000 |
| 98 | 0 | | 1000 |
| 99 | 0 | | 1000 |
| 100 | 0 | | 1000 |



Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa financiranja od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|---|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 50 | VII. ZADOLŽEVANJE | 351 | 0 | 0 |
| 500 | DOMAČE ZADOLŽEVANJE | 352 | 0 | 0 |
| 5000 | Najeti krediti pri Banki Slovenije | 353 | 0 | 0 |
| 5001 | Najeti krediti pri poslovnih bankah | 354 | 0 | 0 |
| 5002 | Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah | 355 | 0 | 0 |
| 5003 | Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih | 356 | 0 | 0 |
| 5004 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu | 357 | 0 | 0 |
| 501 | ZADOLŽEVANJE V TUJINI | 358 | 0 | 0 |
| 5010 | Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah | 359 | 0 | 0 |
| 5011 | Najeti krediti pri tujih vladah | 360 | 0 | 0 |
| 5012 | Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah | 361 | 0 | 0 |
| 5013 | Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih | 362 | 0 | 0 |
| 5014 | Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev | 363 | 0 | 0 |
| 55 | VIII. ODPLAČILA DOLGA | 364 | 567.190 | 572.734 |
| 550 | ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA | 365 | 567.190 | 572.734 |
| 5500 | Odplačila kreditov Banki Slovenije | 366 | 0 | 0 |
| 5501 | Odplačila kreditov poslovnim bankam | 367 | 162.750 | 162.750 |
| 5502 | Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam | 368 | 389.097 | 380.223 |
| 5503 | Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem | 369 | 15.343 | 29.761 |
| 5504 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu | 370 | 0 | 0 |
| 551 | ODPLAČILA DOLGA V TUJINO | 371 | 0 | 0 |
| 5510 | Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam | 372 | 0 | 0 |
| 5511 | Odplačila dolga tujim vladam | 373 | 0 | 0 |
| 5512 | Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam | 374 | 0 | 0 |
| 5513 | Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem | 375 | 0 | 0 |
| 5514 | Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih | 376 | 0 | 0 |

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV KONTOV | NAZIV KONTA | Oznaka za AOP | Znesek | |
|-----------------|------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| | IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE | 377 | 0 | 0 |
| | IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA | 378 | 567.190 | 572.734 |
| | X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH | 379 | 0 | 0 |
| | X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH | 380 | 439.342 | 119.045 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

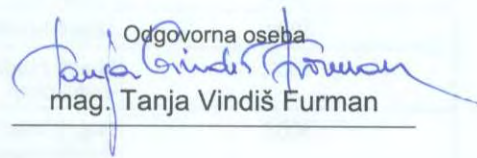
Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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



Ime uporabnika
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

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

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 01.01.2016 - 31.12.2016

v EUR (brez centov)

| ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV | NAZIV PODSKUPINE KONTOV | Oznaka za AOP | Znesek | |
|---------------------------|--|---------------|----------------------|-------------------------|
| | | | ZNESEK - Tekoče leto | ZNESEK - Predhodno leto |
| del 469 | ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV | 626 | 0 | 0 |
| del 469 | OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI | 627 | 0 | 0 |
| | N) CELOTNI ODHODKI | 628 | 0 | 0 |
| | O) PRESEŽEK PRIHODKOV | 629 | 0 | 0 |
| | P) PRESEŽEK ODHODKOV | 630 | 0 | 0 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

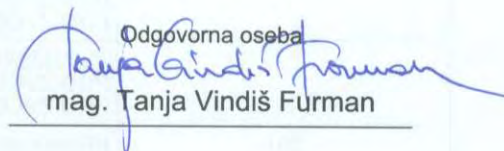
Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.



Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman




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

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR
Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
97110
Šifra dejavnosti:
68.200
Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

| NAZIV | Oznaka za AOP | ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.) | ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.) | ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti | ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti | ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti | ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti | ZNESEK - Amortizacija | ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.) | ZNESEK - Prevednotenje zaradi okrepitve | ZNESEK - Prevednotenje zaradi oslabitve | |
|--|---------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|---------------------------------------|---|---|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 (3.4+5.6-7+8-9) | 11 | 12 |
| I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju | 700 | | 5.656.843 | 1.990.678 | 95.526 | 0 | 560.055 | 131.275 | 121.186 | 3.211.725 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 701 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 702 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 703 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 704 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 705 | | 5.656.843 | 1.990.678 | 95.526 | 0 | 560.055 | 131.275 | 121.186 | 3.211.725 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 706 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 707 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti | 708 | | 128.044.117 | 25.016.434 | 1.697.169 | 0 | 2.494.217 | 1.822 | 3.727.490 | 98.504.967 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 709 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 710 | | 83.007 | 71.974 | 1.718 | 0 | 0 | 0 | 6.808 | 5.943 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 711 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 712 | | 4.814.311 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.814.311 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 713 | | 122.934.213 | 24.770.818 | 1.682.683 | 0 | 2.492.395 | 1.822 | 3.706.077 | 93.647.606 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 714 | | 195.396 | 165.763 | 12.768 | 0 | 1.822 | 1.822 | 12.457 | 29.944 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 715 | | 17.190 | 7.879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.148 | 7.163 | 0 | 0 |
| III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu | 716 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| A. Dolgoročno odloženi stroški | 717 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročne premoženjske pravice | 718 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Druga neopredmetena sredstva | 719 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Zemljišča | 720 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| E. Zgradbe | 721 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| F. Oprema | 722 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| G. Druga opredmetena osnovna sredstva | 723 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Kraj in datum oddaje | Oseba, odgovorna za sestavitev bilance | Odgovorna oseba |
|----------------------|--|--|
| Maribor, 28.2.2017 | Darja Rajšp, spec. <i>Darja</i> | mag. Tanja Vindiš Furman <i>Tanja Vindiš Furman</i> |



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

[Handwritten signature]

Ime uporabnika
JMSS MARIBOR
 Sedež uporabnika:
 Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra uporabnika:
 97110
 Šifra dejavnosti:
 68.200
 Matična številka:
 5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

| VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL | Oznak a za AOP | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 (3+5-7) | 10 (4+6-8) | 11 (9-10) | Znesek odpisanih naložb in danih posojil |
|--|----------------------|---|-----------------------------------|--|---|--|--|---|--|--|---|--|
| | | Znesek naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek danih posojil (1.1.) | Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.) | Znesek povečanja naložb in danih posojil | Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil | Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil | Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil | Znesek naložb in danih posojil (31.12) | Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.) | Krijgovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.) | Znesek odpisanih naložb in danih posojil |
| I. Dolgoročne finančne naložbe | 800 | 182.010 | 0 | 0 | 50 | 0 | 1.100 | 0 | 180.960 | 0 | 180.960 | 0 |
| A. Naložbe v delnice | 801 | 1.050 | 0 | 0 | 50 | 0 | 1.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Naložbe v delnice v javna podjetja | 802 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Naložbe v delnice v finančne institucije | 803 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Naložbe v delnice v privatna podjetja | 804 | 1.050 | 0 | 0 | 50 | 0 | 1.100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Naložbe v delnice v tujini | 805 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Naložbe v deleže | 806 | 180.960 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180.960 | 0 | 180.960 | 0 |
| 1. Naložbe v deleže v javna podjetja | 807 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Naložbe v deleže v finančne institucije | 808 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Naložbe v deleže v privatna podjetja | 809 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o. | 810 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o. | 811 | 180.960 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180.960 | 0 | 180.960 | 0 |
| 6. Naložbe v deleže v tujini | 812 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno | 813 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe | 814 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom | 815 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti | 816 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma | 817 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini | 818 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Dolgoročna dana posojila in depoziti | 819 | 1.738 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.738 | 0 | 1.738 | 0 |
| A. Dolgoročna dana posojila | 820 | 1.738 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.738 | 0 | 1.738 | 0 |
| 1. Dolgoročna dana posojila posameznikom | 821 | 1.738 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.738 | 0 | 1.738 | 0 |
| 2. Dolgoročna dana posojila javnim skladom | 822 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Dolgoročna dana posojila javnim podjetjem | 823 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----|---------|---|----|---|-------|---|---------|---|---------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam | 824 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem | 825 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države | 826 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu | 827 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino | 828 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev | 829 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Domačih vrednostnih papirjev | 830 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Tujih vrednostnih papirjev | 831 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| C. Dolgoročno dani depoziti | 832 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam | 833 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Drugi dolgoročno dani depoziti | 834 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| D. Druga dolgoročno dana posojila | 835 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. Skupaj | 836 | 183.748 | 0 | 50 | 0 | 1.100 | 0 | 182.698 | 0 | 182.698 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Kraj in datum oddaje

Maribor, 28.2.2017

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Darja Rajšp, spec.

Odgovorna oseba

mag. Tanja Vindiš Furman



IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

IZVEDENA JE REDNA ZUNANJA REVIZIJA S STRANI ZUNANJEGA IZVAJALCA. ZA NOTRANJO REVIZIJO PA JE SKLENJENA POGODBA O IZVAJANJU LE-TE S SLUŽBO NOTRANJE REVIZIJE MESTNE OBČINE MARIBOR IN BO OPRAVLJENA PREDVIDOMA V PRIHODNJEM MESECU.

* samooценitev vodij organizacijskih enot za področja:

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | <input type="radio"/> |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | <input type="radio"/> |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | <input type="radio"/> |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | <input type="radio"/> |
| d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |
| e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/> |

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo, ,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe: MESTNA OBČINA MARIBOR, SLUŽBA NOTRANJE REVIZIJE, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5883369000

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2016 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

REDNO VLAGANJE IZVRŠB, DIGITALIZACIJA DOKUMENTARNEGA ARHIVA IN UVEDBA E-ARHIVIRANJA TER AŽURIRANJE INTERNIH AKTOV V SKLADU Z ZAKONSKIMI SPREMEMBAMI.

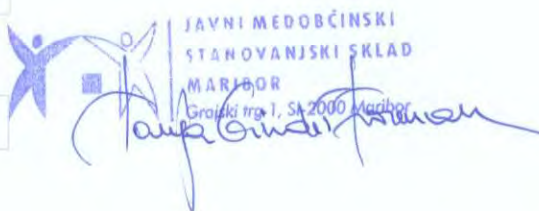
Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

mag. Tanja Vindiš Furman

Datum podpisa predstojnika:

28.02.2017



2
[Handwritten mark]

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2016 za JMSS Maribor

Februar 2017

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2016.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2016 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti.
3. Potrjuje se predlog sklepa odpis terjatev za umrle najemnike.

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev in drobnega inventarja,
2. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2016 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor,
3. Odpis terjatev za umrle najemnike.

Seznam programa (kto003) za odpis - urejen po šifri osnovnega sredstva

| Zap. št. | Invent.št. | Naziv | Nabavna vrednost | Popravek vrednosti |
|----------|------------|--------------------------------|------------------|--------------------|
| 1. | 3116 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 118,80 | 118,80 |
| 2. | 3117 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 118,80 | 118,80 |
| 3. | 3118 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 118,80 | 118,80 |
| 4. | 3119 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 118,80 | 106,92 |
| 5. | 3120 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 118,80 | 118,80 |
| 6. | 3121 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 201,60 | 201,60 |
| 7. | 3122 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 201,60 | 201,60 |
| 8. | 3123 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 201,60 | 201,60 |
| 9. | 3124 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 201,60 | 201,60 |
| 10. | 3125 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 201,60 | 201,60 |
| 11. | 3126 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 215,46 | 215,46 |
| 12. | 3127 | RAČUNALNIŠKA OPREMA | 215,46 | 215,46 |
| 13. | 1-2008-PR | MS VISUAL STUDIO PRO 2008 | 1.030,27 | 1.030,27 |
| 14. | 2005-16 | PROGRAM X-BIR-05-07- | 450,26 | 450,26 |
| 15. | 2005-18 | PROG.MS WIND DSP XP PRO SLO | 151,57 | 151,57 |
| 16. | 2005-19 | PROG.MS WIND DSP XP PRO SLO | 151,57 | 151,57 |
| 17. | 2005-2 | PROG.MS DSP WINDOWS XP | 157,74 | 157,74 |
| 18. | 2005-20 | PROG.MS WIND DSP XP PRO SLO | 151,57 | 151,57 |
| 19. | 2005-22 | PROG.MS DSP OFFICE BASIC EDITI | 205,70 | 205,70 |
| 20. | 2005-23 | PROG.MS DSP OFFICE BASIC EDITI | 205,70 | 205,70 |
| 21. | 2005-24 | PROG.MS DSP OFFICE BASIC EDITI | 205,70 | 205,70 |
| 22. | 2005-3 | PROG.MS DSP WINDOWS XP | 157,74 | 157,74 |
| 23. | 2005-30 | LICENCA PANTHEON ME | 452,55 | 452,55 |
| 24. | 2005-32 | PROG.OBROËNA IZPLAËILA | 396,25 | 396,25 |
| 25. | 2005-33 | PROG.MS DSP OFFICE | 191,54 | 191,54 |
| 26. | 2005-34 | PROG.MS DSP OFFICE | 191,54 | 191,54 |
| 27. | 2005-35 | PROGRAM MS DSP WINDOWS XP | 146,42 | 146,42 |
| 28. | 2005-36 | PROGRAM MS DSP WINDOWS XP | 146,42 | 146,42 |
| 29. | 2005-4 | PROG.MS DSP WINDOWS XP | 157,74 | 157,74 |
| 30. | 2005-5 | PROG.MS DSP WINDOWS XP | 157,74 | 157,74 |
| 31. | 2005-67 | PROG.MS WIND | 161,59 | 161,59 |
| 32. | 2005-68 | PROG.OFFICE | 274,69 | 274,69 |
| 33. | 2005-75 | PROG.MODUL SHARPGRID V2SP2 | 334,25 | 334,25 |
| 34. | 2006-10 | MS DSP OFFICE BASIC WORD | 200,55 | 200,55 |
| 35. | 2006-11 | MS DSP WINDOWS XP SLO | 150,19 | 150,19 |
| 36. | 2006-12 | MS DSP WINDOWS XP SLO | 150,19 | 150,19 |
| 37. | 2006-14 | MS DSP WINDOWS XP SLO | 150,19 | 150,19 |
| 38. | 2006-15 | WIN SBS CAL 2003 ENGLISH OLP | 572,19 | 572,19 |
| 39. | 2006-2 | PROGRAM MS DSP WINDOWS XP | 152,37 | 152,37 |
| 40. | 2006-3 | PROGRAM MS DSP WINDOWS XP | 152,37 | 152,37 |
| 41. | 2006-4 | PROGRAM MS DSP OFFICE SB ED | 265,88 | 265,88 |
| 42. | 2006-5 | PROGRAM MS DSP OFFICE SB ED | 265,88 | 265,88 |

| | | | | |
|-----|-----------|------------------------------|----------|----------|
| 43. | 2006-6 | ANTIVIRUSNI PROGRAM NOD32 | 1.385,08 | 1.385,08 |
| 44. | 2006-7 | MS DSP OFFICE BASIC | 200,55 | 200,55 |
| 45. | 2006-8 | MS DSP OFFICE BASIC WORD | 200,55 | 200,55 |
| 46. | 2006-9 | MS DSP OFFICE BASIC WORD | 200,55 | 200,55 |
| 47. | 2006-A | LICENCA ITCOMBO V203 | 251,25 | 251,25 |
| 48. | 2007-33 | PANTHEON LICENCA/KOLENKO | 1.082,08 | 1.082,08 |
| 49. | 2007-34 | MS WINDOWS XP | 143,00 | 143,00 |
| 50. | 2007-35 | MS OFFICE 2007 PROF./KOLENKO | 322,00 | 322,00 |
| 51. | 2007-37 | MS DSP OFFICESB/KOLENKO | 250,80 | 250,80 |
| 52. | 2007-38 | PROGRAM MS DSP OFFICE | 250,80 | 250,80 |
| 53. | 2007-39 | PROGRAM OFFICE/KOLENKO | 250,80 | 250,80 |
| 54. | 2007-40 | PROGRAM OFFICE/KOLENKO | 311,88 | 311,88 |
| 55. | 2007-41 | TELEDAT MREŽNA | 123,50 | 123,50 |
| 56. | 2008-45 | ANTIVIRUSNI PROGRAM NOD 32 | 1.661,10 | 1.661,10 |
| 57. | 2008-PR1 | WINDOWS XP PROFFESIONAL | 150,20 | 150,20 |
| 58. | 2008-PR10 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 59. | 2008-PR11 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 60. | 2008-PR12 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 61. | 2008-PR13 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 62. | 2008-PR2 | MS OFFICE 2007 | 224,10 | 224,10 |
| 63. | 2008-PR3 | MS WINDOWS XP | 150,20 | 150,20 |
| 64. | 2008-PR4 | MS OFFICE | 224,10 | 224,10 |
| 65. | 2008-PR5 | LICENCA ZA 1 TSM | 288,00 | 288,00 |
| 66. | 2008-PR6 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 67. | 2008-PR7 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 68. | 2008-PR8 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 69. | 2008-PR9 | PROGRAM OFFICE 2007 | 192,27 | 192,27 |
| 70. | 2009-34 | MS DSP OFFICE SB 2007 | 242,40 | 242,40 |
| 71. | 2009-35 | MS DSP OFFICE BASIC EDITION | 174,00 | 174,00 |
| 72. | 2010-1 | MS OFFICE | 225,54 | 225,54 |
| 73. | 2010-2 | MS OFFICE | 225,54 | 225,54 |
| 74. | 2010-3 | MS OFFICE | 225,54 | 225,54 |
| 75. | 2010-35 | LICENCA ESET NOD32 FOR | 500,40 | 500,40 |
| 76. | 2010-36 | LICENCA ESET NOD32 ANTIVIRUS | 828,00 | 828,00 |
| 77. | 2010-4 | MS OFFICE | 225,54 | 225,54 |
| 78. | 2010-5 | MS OFFICE | 225,54 | 225,54 |
| 79. | 2010-6 | digital river | 129,95 | 129,95 |
| 80. | 2014-10 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 81. | 2014-11 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 82. | 2014-12 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 83. | 2014-2 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 84. | 2014-3 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 85. | 2014-4 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 86. | 2014-5 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 87. | 2014-6 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |

| | | | | |
|------|---------|---------------------------|-----------|-----------|
| 88. | 2014-7 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 89. | 2014-8 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 90. | 2014-9 | PROGRAM MS DSP WINDOWS 7 | 149,87 | 80,00 |
| 91. | 2015-11 | SKYPE FOR BSNSS | 40,72 | 9,52 |
| 92. | 2015-12 | SKYPE FOR BSNSS | 40,72 | 9,52 |
| 93. | 2015-13 | SKYPE FOR BSNSS | 40,72 | 9,52 |
| 94. | 2015-14 | SKYPE FOR BSNSS | 40,68 | 9,52 |
| 95. | 300-11 | ADOBE ACROBAT 6.0 | 369,80 | 369,80 |
| 96. | 300-15 | PROGRAM MS DSP WINDOWS XP | 162,73 | 162,73 |
| 97. | 300-17 | PROGRAM MS DSP OFFICE XP | 257,21 | 257,21 |
| 98. | 300-46 | PANTHEON ME, LICENCA ZA 1 | 1.318,04 | 1.318,04 |
| 99. | 300-58 | LANCOM LICENCE WIN SBL | 2.189,73 | 2.189,73 |
| 100. | 307 | PROGRAM ZA PLAÈE | 480,51 | 480,51 |
| 101. | 310 | PROGRAM ZA OS | 187,84 | 187,84 |
| 102. | 334 | PROGRAM VB | 674,30 | 674,30 |
| 103. | 4-01 | DSP OFFICE XP SLO SBE SP2 | 434,90 | 434,90 |
| 104. | 4-02 | DSP WINDOWS XP | 191,99 | 191,99 |
| | | | | |
| | | SKUPAJ: | 29.860,89 | 28.955,68 |

Nabavna vrednost predlaganih osnovnih sredstev in programov za odpis znaša 29.860,89 €. Popravek vrednosti znaša 28.955,68 €. Sedanja vrednost znaša 905,21 €.

Seznam drobnega inventarja za inventuro - urejen po kontu drobnega inventarja

| Zap. št. | Invent. št. | Naziv | Nabavna vrednost | Popravek vrednosti |
|----------|-------------|----------------------------------|------------------|--------------------|
| 1. | 410060 | MIŠKA LOGITECH | 59,99 | 59,99 |
| 2. | 4100810 | RAM IBM8 GB PC3-1050 RDIMM | 284,57 | 284,57 |
| 3. | 41414 | KALKULATOR CITIZEN 350DP 2 KOM | 102,20 | 102,20 |
| 4. | 41466 | MREŽNI TRDI DISK BUFFALO | 1.349,46 | 1.349,46 |
| 5. | 41468 | GPS GARMIN | 468,29 | 468,29 |
| 6. | 41538 | DIKTAFON | 89,99 | 89,99 |
| 7. | 41607 | APARAT ZA TERMO VEZAVO | 152,29 | 152,29 |
| 8. | 41609 | STIKALO LINKSYS SD208-EU | 52,99 | 52,99 |
| 9. | 41610 | FOTOAPARAT OLYMPUS FE 5020 | 42,30 | 42,30 |
| 10. | 41611 | FOTOAPARAT OLYMPUS FE 5020 | 42,30 | 42,30 |
| 11. | 41613 | UMTS APARAT NOKIA C5 | 79,00 | 79,00 |
| 12. | 41615 | ZADNJI DISK ZA SERVER-V 1.NAD. | 130,00 | 130,00 |
| 13. | 41621 | TISKALNIK HP OFFICE JET PRO 8000 | 291,50 | 291,50 |
| 14. | 41626 | SONY DRX S 77U7B | 123,80 | 123,80 |
| 15. | 41678 | MAPA ZA GALAXY | 53,99 | 53,99 |
| 16. | 41679 | MAPA ZA GALAXY | 53,99 | 53,99 |
| 17. | 41680 | UMTS SAMSUNG GALAXY TAB | 49,00 | 49,00 |
| 18. | 41681 | UMT SAMSUNG GALAXY TAB | 49,00 | 49,00 |

| | | | | |
|-----|---------|-----------------------------------|----------|----------|
| 19. | 4168410 | ZVOČNIKI LOGITECH 2,1 40W | 89,40 | 89,40 |
| 20. | 4168412 | GRIFFIN POWER JOLT MICRO ZA IPOD | 24,99 | 24,99 |
| 21. | 4168895 | ROUTER BREŽIČNI D-LINK | 31,99 | 31,99 |
| 22. | 4168899 | UMTS APARAT SAMSUNG S5690 GALAXY | 129,00 | 129,00 |
| 23. | 41688 | POSLOVNA TORBA | 109,60 | 109,60 |
| 24. | 416891 | OVITEK APPLE LEATHER ČRN | 70,80 | 70,80 |
| 25. | 416892 | ZVOČNIKI CANON CNR 3 KOM | 44,98 | 44,98 |
| 26. | 416893 | ZVOČNIKI CANYON CNR 1 KOM | 14,96 | 14,96 |
| 27. | 4168981 | UPS 620VA SMART APOLLO | 53,99 | 53,99 |
| 28. | 4168982 | UPS 620VA SMART APOLLO | 53,99 | 53,99 |
| 29. | 41777 | PV UMTS APARAT SAMSUNG GALAXY | 31,50 | 31,50 |
| 30. | 41811 | ROUTER D-LINK AC CLOUD | 125,22 | 125,22 |
| 31. | 41815 | DISK SSD SAMSUNG 500GB 850 E | 228,00 | 228,00 |
| 32. | 41824 | RABLJENA MOBILNA NAPRAVA IPHONE 5 | 19,90 | 19,90 |
| 33. | 41834 | TORBA CANYON CNE-CNB15C2BR | 20,00 | 20,00 |
| 34. | 41835 | MIŠ LOGITECH MX | 80,00 | 80,00 |
| 35. | 41836 | MOŠKA POSLOVNA TORBA | 114,99 | 114,99 |
| 36. | 41837 | MOŠKA POSLOVNA TORBA | 115,00 | 115,00 |
| 37. | 41838 | ZVOČNIKI CANYON CNR | 8,99 | 8,99 |
| 38. | 41839 | ZVOČNIKI CANYON CNR | 8,99 | 8,99 |
| | | | | |
| | | SKUPAJ: | 4.850,95 | 4.850,95 |

Sedanja vrednost predlaganega drobnega inventarja za odpis znaša 0 €. Odpis se odpravi po potrditvi Letnega poročila 2016 v letu 2017.

ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE:

- Odpisi terjatev do najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 1.108,46 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršba glavnice subsidiarnost JMSS (konto 175002123) v višini 143,38 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 1.157,25 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za parske izravnave (konto 175022) v višini 9,97 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o. (konto 17500224) v višini 178,69 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 5014,87 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – v izvršbi (konto 175002251) v višini 295,68 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – sodni stroški (konto 175002252) v višini 258,32 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti (konto 175002253) v višini 53,76 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Indoma d.o.o. (konto 17500226) v višini 1.017,33 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost SZ Maribor – v izvršbi (konto 175002281) v višini 68,20 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov SZ Maribor zamudne obresti (konto 175002283) v višini 11,60 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – v izvršbi (konto 175002301) v višini 330,33 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – sodni stroški (konto 175002302) v višini 48,00 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 2,40 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka (konto 17500231) v višini 650,69 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka – v izvršbi (konto 175002311) v višini 172,93 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 236,37 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. – v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.485,81 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 3,42 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 6,95 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov – izvršba (konto 17500351) v višini 3.004,16 EUR
- Odpisi terjatev (izvršbe - stroški) do najemnikov (konto 17500352) v višini 132,00 EUR
- Odpisi terjatev do najemnikov za izvršbe in opomine (konto 17500353) v višini 7,70 EUR
- Odpis terjatev do najemnikov za izvršbe in zamudne obresti (konto 17500354) v višini 13,39 EUR

Vsi odpisi v skupni višini 11.059,81 EUR zgoraj navedenih terjatev se opravijo po potrditvi Letnega poročila 2016 v letu 2017.

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
Grajski trg 1
2000 Maribor

POPISNA KOMISIJA

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2016 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Sašo LUKIĆ – predsednik

Tea ŽOHER – članica

Hermína PERNAT – članica

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2016 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

Za točnost podatkov jamči Sektor za finance in računovodstvo.

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

| | |
|--|--------------------|
| NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA | 5.943 |
| Materialne pravice (računalniški programi) | 84.725 |
| Popravek vrednosti materialnih pravic | 78.782 |
| NEPREMIČNINE | 102.218.924 |
| Nepremičnine v lasti | 99.007.198 |
| Zemljišča | 4.814.311 |
| Gradbeni objekti – stanovanja (2142 enot) | 122.124.502 |
| Popravek vrednosti stanovanj | 27.931.614 |
| Stanovanja v upravljanju | 3.211.725 |
| Stanovanja NV (187 enot) | 5.192.314 |
| Popravek vrednosti | 1.980.589 |
| OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 37.107 |
| Oprema NV | 260.188 |
| Popravek vrednosti opreme | 223.081 |
| DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE | 180.960 |
| Dom pod Gorco d.o.o. - delež | 180.960 |
| DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI | 1.738 |
| Komisijski krediti 9231-NKBM-2004 | 1.738 |
| DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA | 649.382 |
| Nezapadle kupnine za prodajo po Stanovanjskem zakonu | 312 |
| Terjatve – javno - zasebno partnerstvo | 649.070 |

SKUPAJ A :

103.094.054

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

| | |
|---|------------------|
| BLAGAJNA | 249 |
| DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH | 1.940.519 |
| Žiro račun 012706520971127 | 3 |
| Žiro račun 012706950971157 | 10.840 |
| Depozit – Delavska hranilnica d.d. | 175 |
| Depozit Sberbank d.d. | 200.000 |
| Depozit Deželna banka Slovenije | 200.000 |
| Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d. | 400.000 |
| Depozit Nova kreditna banka Maribor d.d. | 200.000 |
| Depozit Nova ljubljanska banka d.d. | 500.001 |
| Depozit Nova ljubljanska banka d.d. | 429.500 |
| KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 112.764 |
| Terjatev do FURS | 72.051 |
| Terjatve do Mestne občine Maribor 1802 | 32.087 |
| Terjatve do Mestne občine Maribor za kupnine po SZ | 52 |
| Terjatve za subvencijo Občina Miklavž | 466 |
| Terjatve za subvencijo do Občine Starše | 144 |
| Terjatve za subvencijo do Občine Duplek | 293 |

| | |
|---|------------------|
| Terjatve za subvencijo do Občine Rače - Fram | 84 |
| Terjatve za subvencijo Občina Hoče | 5.204 |
| Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti | 1.993 |
| Terjatev do Centra za socialno delo Maribor | 390 |
| KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA | 2.361 |
| DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 2.874.713 |
| NEPLAČANI ODHODKI | 451.798 |

| | |
|-------------------|------------------|
| SKUPAJ B : | 5.382.404 |
|-------------------|------------------|

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| SKUPAJ (A + B) AKTIVA : | 108.476.458 |
|--------------------------------|--------------------|

| | |
|---|------------------|
| AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE | 6.897.870 |
|---|------------------|

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

| | |
|---|-----------|
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH | 58.649 |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV | 360.865 |
| DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA | 2.623 |
| KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA | 22.020 |
| KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA | 7.641 |
| NEPLAČANI PRIHODKI | 2.989.838 |

| | |
|------------------|------------------|
| SKUPAJ D: | 3.441.636 |
|------------------|------------------|

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

| | |
|--|------------------|
| REZERVNI SKLAD | 320.740 |
| DOLGOROČNE PČR | 649.383 |
| SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH | 96.354.266 |
| DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI | 4.192.084 |
| Dolg. posojilo XXXIII-29/2002 SSRS/14 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 192.001 |
| Dolg. posojilo NSO4 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 382.272 |
| Dolg. posojilo NP2/96 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 470.012 |
| Dolg. posojilo 200-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 826.118 |
| Dolg. posojilo 100-98 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 240.856 |
| Dolg. posojilo XXV-33/99 - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 369.312 |
| Dolg. posojilo XXV-02/2000, Ribiška, neprofit - Stanovanjski sklad Republike Slovenije | 340.180 |
| Dolg. posojilo 064581/8 – Abanka d.d. (prej Banka Celje d.d.) | 624.000 |
| Dolg. posojilo Sberbank d.d. | 747.333 |
| DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI | 306.624 |

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE

3.211.725

SKUPAJ E:

105.034.822

SKUPAJ (D+E) PASIVA :

108.476.458

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE

6.897.870

PREDLOG SKLEPA

k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2016.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

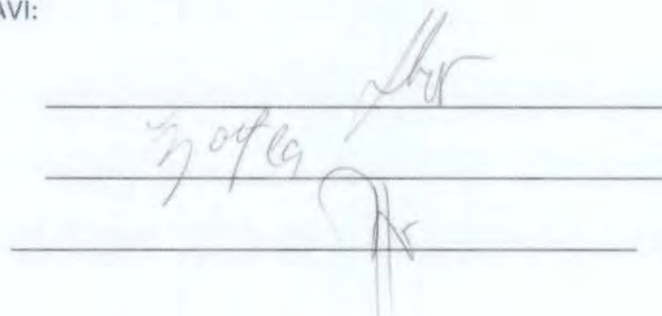
1. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2016 za JMSS Maribor.
2. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu osnovnih sredstev in izločitev drobnega inventarja zaradi dotrajanosti in popolne neuporabnosti. Odpis se opravi po potrditvi tega sklepa v letu 2017.
3. Potrjuje se predlog sklepa o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpis se opravi po potrditvi Letnega poročila 2016 v letu 2017.

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Sašo LUKIČ – predsednik

Tea ŽOHER – članica

Hermína PERNAT – članica



The image shows three horizontal lines representing signature lines. The first line has a handwritten signature that appears to be 'S. Lukič'. The second line has a handwritten signature that appears to be 'T. Žoher'. The third line has a handwritten signature that appears to be 'H. Pernat'.

2.5 POJASNILA K BILANCI STANJA

2.5.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 103.094.054 EUR po stanju na dan 31.12.2016. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 103.011.650 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 5.943 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 102.218.924 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 4.814.311 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 94.192.887 EUR, so locirani JMSS in v višini 3.211.725 EUR last občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 931.546 EUR.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 37.107 EUR, ki so v lasti JMSS.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 180.960 EUR in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 180.960 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2016 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,7785 % delež v osnovnem kapitalu.
- **dolgoročno dana posojila in depoziti** znašajo v poslovnih knjigah 1.738 EUR in se v celoti nanašajo na komisijske kredite dane posameznikom: V Bilanci stanja je zaradi načela ročnosti celoten znesek 1.738 EUR prenesen med kratkoročne terjatve.

Preglednica 2: Gibanje dolgoročno danih posojil v letu 2016

| Skupina kontov | Dana posojilo | Stanje na 1.1.2016 | Povečanje | Zmanjšanje | Stanje na dan 31.12.2016 |
|----------------|---|--------------------|-----------|------------|--------------------------|
| 070 | Komisijski kredit NKBM | 1.738 | | | 1.738 |
| 070 | Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja | | | 1.738 | |
| 070 | STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2016 | | | | 0 |

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 649.382 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve za kupnine po Stanovanjskem zakonu v višini 312 EUR ter dolgoročne terjatve po javno - zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) v višini 568.716 EUR.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 80.666 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 568.716 EUR. Kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja 80.666 EUR se nanaša na terjatve za kupnine v višini 209 EUR in terjatve po JZP v višini 80.457 EUR.

Preglednica 3: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

| Skupina kontov | Dana posojila | Stanje na 1.1.2016 | Povečanje | Zmanjšanje | Stanje na dan 31.12.2016 |
|----------------|---|--------------------|-----------|------------|--------------------------|
| 085 | Dolg. terjatve za kupnine | 209 | 103 | | 312 |
| 085 | Dolg. terjatve JZP uporabnina | 729.383 | 2.257 | 82.570 | 649.070 |
| 085 | Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja | | | | -80.666 |
| 085 | STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2016 | | | | 568.716 |

2.5.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 5.382.404 EUR po stanju na dan 31.12.2016. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 82.404 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 5.464.808 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.940.519 EUR, ki se v višini 429.500 EUR nanaša na depozit na odpoklic pri Novi ljubljanski banki d.d., v višini 500.001 na vezan depozit pri Novi ljubljanski banki d.d., vezan depozit pri Sberbank d.d. v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Deželni banki Slovenije v višini 200.000 EUR, vezan depozit pri Novi kreditni banki Maribor v višini 400.000 EUR ter depozit v višini 200.000 EUR na odpoklic in depozit pri Delavski hranilnici d.d. v višini 175 EUR. Znesek 10.843 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 249 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 112.764 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Finančne uprave Republike Slovenije za vračilo davka od dohodkov pravnih oseb v višini 72.051 EUR;

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije številka 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 4,66099 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki.

- terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahteve za stroške stanovanj v upravljanju v višini 32.087 EUR;
- terjatve do Mestne občine Maribor v višini 52 EUR za kupnine Stanovanjskem zakonu;
- terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 144 EUR;
- terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 293 EUR;
- terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 466 EUR;
- terjatve do Občine Rače - Fram za subvencije v višini 84 EUR;
- terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 5.204 EUR;
- terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 390 EUR;
- terjatve do SNG Maribor v višini 1.993 EUR.
- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.738 EUR, ki se nanašajo na kratkoročni del dolgoročno danih posojil;
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 2.361 EUR, ki se nanašajo na terjatve iz naslova obresti od depozitov;
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 2.874.713 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 82.404 EUR in tako so izkazana v višini 2.957.117 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine in obratovalne stroške v višini 646.077 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 2.820 EUR;
 - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 830.264 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 38.813 EUR;
 - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 1.353.173 EUR;
 - druge terjatve v višini 3.566 EUR;
- kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja, ki zapade v plačilo v letu 2016 znaša 80.666 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se na dolgoročno dana posojila za prodana stanovanja po Stanovanjskem zakonu in na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2017; Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepov za njih poravnavo oziroma razlogov neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2016 v poglavjih:
 - 2.1.2.9 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
 - 2.1.2.10 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
 - 2.1.2.11 Sodni postopki iz naslova subsidiarne odgovornosti
- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 451.798 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2017, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.5.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2016 znašajo 3.441.636 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 4.005.636 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 564.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti do zaposlenih** v višini 58.649 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2016 in so bile poravnane v januarju 2017;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 360.865 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2017 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2016);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 2.623 EUR;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 22.020 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 8.431 EUR, obveznosti do MOM za subvencije v višini 4.588 EUR, obveznost do Občine Rače - Fram v višini 10 EUR, ostale obveznosti do MOM v višini 2.682 EUR, obveznost do SSRS v višini 3 EUR, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 90 EUR, kratkoročna obveznost do FURS v višini 6.085 EUR ter obveznost do Ministrstva za notranje zadeve v višini 131 EUR;
- **obveznosti do financerjev** v višini 564.000 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2017 za najete kredite in na vrnitev vplačanih lastnih udeležb najemnikov;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 7.641 EUR, predstavlja obveznosti za obresti najetih kreditov;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 2.989.838 EUR.

2.5.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2016 znašajo 105.034.822 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 104.470.822 EUR. Razlika znaša 564.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **rezervni sklad** je oblikovan v višini 320.740 EUR in se nanaša na sklad namenskega premoženja, ki je izkazan v enaki vrednosti;
- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 649.383 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 649.071 EUR ter na dolgoročne terjatve iz poslovanja iz naslova kupnin po Stanovanjskem zakonu v višini 312 EUR;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 96.354.266 EUR;

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane v višini 4.192.084 EUR in se nanašajo:**
 - na prejeta posojila SSRS v višini 2.820.751 EUR;
 - na prejeta posojila od bank v višini 1.371.333 EUR, od tega na posojilo prejeto od Abanke d.d. (prej Banke Celje d.d.) v višini 624.000 EUR in na prejeto posojilo Sberbank d.d. v višini 747.333 EUR.

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2017 skupaj znaša 564.000 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 3.628.084 EUR.

| Dolgoročne finančne obveznosti | |
|---|------------------|
| Opis | Znesek (EUR) |
| Prejeta posojila SSRS | 2.820.751 |
| Prejeta posojila od bank | 1.371.333 |
| - Abanka d.d. (prej Banke Celje d.d.) | 624.000 |
| - Sberbank d.d. | 747.333 |
| Skupaj dolgoročne finančne obveznosti | 4.192.084 |
| Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti (zapade v plačilu v letu 2017) | |
| Prejeta posojila od bank | 564.000 |
| Skupaj kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti | 564.000 |
| Skupaj dolgoročne finančne obveznosti v bilanci stanja | 3.628.084 |

Preglednica 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

| | | |
|--|-------------------|--------------------|
| KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih | | |
| KONTO 9400 | | |
| | debet | kredit |
| OTVORITEV | | 138.286.560 |
| STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register) | | 138.286.560 |
| | | |
| KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo | | |
| | debet | kredit |
| OTVORITEV | 14.762.661 | |
| ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV, VRAČILO LASTNIH UDELEŽB | | 568.070 |
| PRODAJA DELNICE | 1.100 | |
| REVALORIZACIJA | -6.159 | |
| VRAČILO PREJETIH VARŠČIN | | 16.329 |
| PREJEM VARŠČIN | 14.039 | |
| PRIMANJKLIJAJ | 439.342 | |
| STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo: | 14.626.584 | |
| KONTO 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo | | |
| | debet | kredit |
| OTVORITEV | 23.007.534 | |
| NOVE NABAVE STANOVANJ IN VLAGANJA | | 1.656.745 |
| AM STANOVANJ | 3.706.077 | |
| IZLOČITEV STANOVANJ | 1.921.175 | |
| NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | | 14.486 |
| AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV | 21.414 | |
| STANJE KONTA 94030 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo: | 26.984.969 | |
| KONTO 94032 – Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad) | | |
| | debet | kredit |
| OTVORITEV | 260.669 | |
| OBLIKOVANJE REZERVNEGA SKLADA | 207.423 | |
| PORABA REZERVNI SKLAD | | 147.352 |
| STANJE KONTA 94032 - Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad): | 320.740 | |
| SKUPAJ SKUPINA 94: | | 96.354.266 |

Preglednica 5: Pregled dolgoročnih kreditov najetih pri SSRS in bankah

| KONTO | KREDITO-DAJALEC | NAZIV | ZNESEK V EUR | OBR. MERA | ZAVAROVANJE | ROK VRAČILA |
|----------------|------------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------------|---|-------------|
| 960000 | SSRS | XXXIII-29/2002 | 192.001 | r + 1,95 % | Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 205.805 EUR | 31.8.2027 |
| 960001 | SSRS | NSO4 | 382.272 | r + 3,00 % | Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 882.874 EUR | 31.7.2020 |
| 960002 | SSRS | NP2/96-23062-16/05-183 | 470.012 | r + 3 % | Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.154.802 EUR | 31.1.2022 |
| 960003 | SSRS | XXI-002-1/98 | 826.118 | r + 2,75 % | Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 1.185.929 EUR | 30.4.2024 |
| 960004 | SSRS | XXI-001-1/98 | 240.856 | r + 2,75 % | Hipoteka na stanovanjih, bančna garancija SKB banke d.d., ki je zavarovana s hipoteko na nepremičninah v višini 342.998 EUR | 31.7.2024 |
| 960005 | SSRS | XXV-33/99 | 369.312 | r + 2,75 % | Hipoteka na nepremičnini, ki je predmet kreditiranja v višini 499.917 EUR | 30.6.2025 |
| 960008 | SSRS | XXX-02/2000- | 340.180 | r + 1,95 % | Sporazum o zavarovanju denarne terjatve v smislu 142. člena Stvarnopravnega zakonika v višini 365.707 EUR | 31.3.2027 |
| 960010 | Abanka d.d.(prej Banka Celje d.d.) | 064581/8 | 624.000 | 6 mesečni Euribor + 1,9 % letno | Menice, zavarovano v višini 1.040.000 EUR | 31.12.2025 |
| 960011 | Banka Sberbank d.d. | 640-51-506843 | 747.333 | 3 mesečni Euribor + 4,15 % letno | Hipoteka na nepremičninah v višini 1.335.031 EUR | 31.12.2024 |
| | | PRENOS MED KRATK. OBVEZ. | -564.000 | | | |
| SKUPAJ: | | | 3.628.084 | | | |

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 306.624 EUR se nanašajo na prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 3.211.725 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 3.158.451 EUR, od Občine Miklavž v višini 19.876 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 33.398 EUR.
Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica se, glede na preteklo leto 2015 niso spremenile.

2.5.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti, ki so nastale zaradi zavarovanja najetih kreditov višini 6.897.678 ter obveznosti najemnikov iz naslova odklopa plinskega priključka v višini 192 EUR. Izkazan izvenbilančni znesek skupaj je 6.897.870 EUR.

2.6 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.6.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2016 realiziral 3.112.973 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 23.222 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 2.946.742 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 143.009 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2016 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 23.222 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozite, ki smo jih imeli razpršene pri: Delavski hranilnici d.d, Deželni banki Slovenije d.d., Novi kreditni banki Maribor d.d., Novi Ljubljanski banki d.d. in Sberbanki d.d. v višini 6.618 EUR. Prihodki iz naslova zamudnih obresti za najemnine, in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP pa znašajo skupaj 16.604 EUR;
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 2.946.742 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.805.997 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 82.608 EUR, prihodki od zakupnin v višini 198 EUR. Znesek 57.939 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 143.009 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d.d. (prej Zavarovalnice Maribor d.d.) v višini 14.295 EUR, prihodek iz naslova uveljavljanja zahtevka iz garancije za odpravo napak v garancijskem roku v višini 25.544 EUR ter ostale prihodke 103.170 EUR, ki jih v skladu z 52. členom Pravilnika o enotnem kontnem načrtu kot druge izredne nedavčne prihodke izkazujemo v tej skupini kontov ter tudi vračila preveč izkazanih odhodkov, ki so bili plačani v preteklih letih.

2.6.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2016 doseženi v višini 1.129.344 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po javni dražbi, po neposredni prodaji skupaj** v znesku 1.043.496 EUR so bili ustvarjeni s prodajo stanovanjskih objektov in stanovanj;
- **prihodki od prodaje stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb** znašajo 80.600 EUR;
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** znašajo 5.248 EUR.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.6.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 828.122 EUR in sicer:

- 798.726 EUR predstavljajo tekoči transferi. Naveden znesek se sestoji iz prejetih tekočih transferov za stanovanja v upravljanju s strani MOM v višini 118.982 EUR ter iz prejetih tekočih transferov v višini 679.744 EUR za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 29.396 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

2.6.4 Tekoči odhodki

V letu 2016 smo imeli 2.758.308 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 636.278 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 91.755 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.892.205 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 138.070 EUR.

2.6.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2016 636.278 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 568.625 EUR;
- regres za letni dopust v višini 19.425 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 35.297 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 6.499 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 5.416 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 1.016 EUR.

2.6.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2016 znašajo 91.755 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 51.247 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 38.056 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 396 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 580 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 1.476 EUR.

2.6.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2016 znašajo 1.892.205 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 232.046 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 13.893 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 10.770 EUR;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 149.730 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 3.127 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.936 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 8.787 EUR;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 23.089 EUR;
- računalniške storitve Ipiramida 6.588 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 4.671 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 8.455 EUR.

b) Posebni material in storitve v višini 1.667 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 1.667 EUR.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 467.388 EUR

- električna energija znaša 16.869 EUR;
- poraba kuriv, stroški ogrevanja in poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 13.504 EUR;
- poraba plina znaša 22.320 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 32.217 EUR;
- telefon, fax in internet znašajo 13.804 EUR;
- mobitel znaša 2.596 EUR;
- RTV prispevek znaša 149 EUR;
- poština in kurirske storitve znašajo 16.936 EUR;
- e-hramba računov znaša 994 EUR;
- IUS naročnina znaša 4.209 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 343.790 EUR.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 1.939 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 660 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila vozila v višini 329 EUR;
- stroški nakupa vinjet v višini 111 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 839 EUR.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 5.637 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 221 EUR;
- hotelske in restavracijske storitve v državi 755 EUR;
- stroški prevoza v državi 2.313 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 2.348 EUR.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 649.063 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 590.805 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 58.258 EUR.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 51.518 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 51.518 EUR.

h) Drugi operativni odhodki v višini 482.947 EUR

- stroški konferenc, seminarjev v višini 5.485 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 734 EUR;
- izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih v višini 5.059 EUR;
- odvetniške storitve v višini 11.370 EUR;
- notarske storitve v višini 5.624 EUR;
- sodne takse v višini 10.412 EUR;
- članarine v višini 724 EUR;

- stroški povezani z zadolževanjem v višini 5.422 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 66.937 EUR;
- stroški sodnih postopkov v višini 2.385 EUR;
- vračilo kavcij v višini 16.329 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 9.505 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 1.764 EUR;
- stroški cenitev v višini 5.861 EUR;
- davek na promet nepremičnin v višini 2.844 EUR;
- stroški v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu – Staninvestu v višini 48 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 3.221 EUR;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščen za plačilni promet v višini 784 EUR;
- plačilo nagrade za obvezno prakso v višini 176 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 5.588 EUR;
- stroški strokovnih mnenj v višini 630 EUR;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 237.327 EUR;
- drugi operativni odhodki v višini 359 EUR;
- povrnitev stroškov najemnikom v višini 1.201 EUR;
- stroški najema prostorov za javno dražbo v višini 200 EUR;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 18.012 EUR;
- bančni stroški ter stroški klirinško depotne družbe v višini 78 EUR;
- prenakazilo najemnin na MOM v višini 8.617 EUR;
- pravno in poslovno svetovanje s strani podjetnice Flatmary Marija Topolovec s. p. v višini 18 EUR;
- stroški strokovnega pregleda vključno z meritvami vlažnosti in temperature ter izdelavo strokovnega mnenja na objektu Aškerčeva 5 v višini 3.416 EUR;
- vračilo neupravičeno prejetega nakazila s strani SPIZ v višini 39 EUR;
- izpraznitev stanovanj in kleti ter preselitev najemnikov v višini 4.872 EUR;
- izplačana odškodnina kupki stanovanja v večstanovanjski stavbi Ciril – Metodova ulica 5 v višini 1.866 EUR;
- izdelava popisov strojnih instalacij na naslovu Panonska 5b v višini 732 EUR;
- stroški najemnih parkirnih mest na lokaciji Vodnikov trg 7 v višini 2.697 EUR;
- izdelava popisov gradbeno obrtniških, strojnih in elektro – inštalacijskih del za obnovo stanovanj za leto 2016 v višini 11.956 EUR;
- stroški priključitve elektrike v višini 961 EUR;
- stroški izvršiteljev za občinska neprofitna stanovanja v višini 343 EUR;
- stroški nadomestil za uporabo stavnih zemljišč za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije v višini 2.993 EUR;
- stroški izvedbe notranje revizije v višini 5.978 EUR;
- izdelava varnostnega načrta za rušitev objekta za stanovanje v postopku denacionalizacije v višini 622 EUR;
- izredni stroški za stanovanja v postopku denacionalizacije v višini 628 EUR;
- izvedba zaščitnega gradbenega odra za stanovanja v postopku denacionalizacije v višini 2.189 EUR;
- stroški izvedbe zunanje revizije v višini 5.734 EUR;

- stroški postopka pridobitve polnega certifikata družini prijazno podjetje v višini 915 EUR;
- stroški kontrolne presoje ISO 9001v višini 1.464 EUR;
- izdelava popisov za zamenjavo plinskih peči v višini 2.196 EUR;
- izdelava popisov stavbnega pohištva v višini 2.050 EUR;
- stroški elaborata za sanacijo na objektu Preradovičeva ulica 17a in 17b v višini 2.318 EUR;
- ostali manjši stroški v višini 83 EUR (izvedba projekta za znižanje priključne moči ogrevanja v višini 22 EUR, stroški podjetja Tamstan d.o.o. v višini 58 EUR ter hišniški stroški v višini 3 EUR);
- stroški dokumentacije SZ Smreka z.o.o. v višini 331 EUR;
- stroški projektne dokumentacije Ista d.o.o. v višini 1.852 EUR.

2.6.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 138.070 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SSRS 80.817 EUR, pri Abanki d.d.(prej Banki Celje) in Sberbank d.d. pa v višini 44.519 EUR ter vračilo revaloriziranih zneskov vrnjenih lastnih udeležb v višini 12.734 EUR.

2.6.5 Tekoči transferi

Tekoči transferi so bili v višini 92 EUR in se nanašajo na plačila 20 % prispevka v SSRS v višini 38 EUR in 10 % prispevka v Slovenski državni holding d.d. v višini 54 EUR, vse iz naslova prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Značilnost tekočih transferov pa je ta, da plačnik v povračilo ne dobi ničesar.

2.6.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 2.187.675 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- nakup zgradb in prostorov (neprofitnih stanovanj) v višini 751.372 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 8.590 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 3.664 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.398.783 EUR;
- študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring v višini 25.266 EUR.

Preglednica 6: Prikaz skupnih odhodkov

| Odhodki | Leto 2016 | Leto 2015 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| ODHODKI SKUPAJ (1+2+3) | 4.946.075 | 4.293.210 |
| 1. Tekoči odhodki | 2.758.308 | 2.731.280 |
| 2. Tekoči transferi | 92 | 301 |
| 3. Investicijski odhodki | 2.187.675 | 1.561.629 |
| SKUPAJ | 4.946.075 | 4.293.210 |

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

Presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2016 do 31.12.2016 znaša 124.364 EUR in je v primerjavi z letom 2015 nižji za 72,31 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 je bil 449.086 EUR), zaradi povečanih investicijskih odhodkov. Vzrok za izkazovanje presežka prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov je zaradi ustvarjenih kapitalskih prihodkov, kot posledica prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v letu 2016.

2.7 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb izkazuje razliko med prejetimi vračili danih posojil in prodajo kapitalskih deležev ter med danimi posojili in povečanjem kapitalskih deležev.

Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev znašata v letu 2016 3.484 EUR. JMSS Maribor je v letu 2016 prejel 2.441 EUR prejetih vračil danih posojil ter 1.043 EUR za prodajo kapitalskih deležev.

JMSS Maribor v letu 2016 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi minus danimi posojili in sprememba kapitalskih deležev znaša 3.484 EUR.

Preglednica 7: Prikaz posojil

| | Realizacija 2016 | Realizacija 2015 |
|--|---------------------|---------------------|
| Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev | 3.484 | 4.603 |
| Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev | 0 | 0 |
| Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev | 3.484 | 4.603 |

2.8 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Odplačilo dolga Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in dolga Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter banki Sberbank d.d. je bilo v višini 567.190 EUR. Vračilo glavnice najetih posojil pri SSRS je bilo v višini 389.097 EUR, vračilo glavnice Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) in banki Sberbank d.d. za najeto posojilo pa je bilo v višini 162.750 EUR ter vračilo lastnih udeležb v višini 15.343 EUR.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2016 zmanjšanje sredstev na računih v višini 439.342 EUR.

Glede na to, da JMSS Maribor izkazuje v svojih poslovnih knjigah na dan 31.12.2016 presežek odhodkov nad prihodki po denarnem toku mu na podlagi mnenja Ministrstva za finance št. 410-119/2016/18 z dne 13.2.2017, ni potrebno izračunati presežka po 77. členu ZIPRS1718.

Zmanjšanje sredstev na računih je nastalo zaradi povečanega investicijskega vzdrževanja dotrajanih stanovanj in stanovanjskih objektov ter zaradi neplačevanja dolgov s strani najemnikov.

Preglednica 8: Zadolževanje in odplačilo dolga

| | Realizacija 2016 | Realizacija 2015 |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| Zadolževanje | 0 | 0 |
| Odplačilo dolga | 567.190 | 572.734 |

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

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;

oziroma

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

Vpisan kapital v sodnem registru na dan 31.12.2016 znaša 138.286.560 EUR. Skupna vsota najetih kreditov pri SSRS, pri Abanki d.d. (prej Banki Celje d.d.) ter pri banki Sberbank d.d. pa je na dan 31.12.2016 izkazana v višini 4.192.084 EUR, kar predstavlja 3,03 % vpisanega namenskega premoženja v Sodni register.

2.9 LOČENO SPREMLJANJE POSLOVANJA Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM IN S SREDSTVI V UPRAVLJANJU

Sklad zagotavlja v svojih poslovnih knjigah ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju. Ločitev prihodkov in odhodkov Sklada med namenskim premoženjem in sredstvi v upravljanju se opravlja v skladu z določili Ustanovitvenega akta.

2.10 UPRAVLJANJE Z NAMENSKIM PREMOŽENJEM

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2016 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Preglednica 9: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2016

Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Preglednici 4.

| KONTO | NAZIV | SKUPAJ |
|------------------------------|---|-------------------|
| 9400 | Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register | 138.286.560 |
| 940301, 94030, 94032 in 9403 | Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo | -41.932.294 |
| SKUPAJ | | 96.354.266 |

Preglednica 10: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2016

| STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV. | DELEŽ | ZNESEK |
|---|------------|-----------------------|
| MOM | 80,7316 | 111.640.952,48 |
| OBČINA HOČE - SLIVNICA | 6,0263 | 8.333.562,97 |
| OBČINA MIKLAVŽ | 3,6191 | 5.004.728,89 |
| OBČINA STARŠE | 2,4845 | 3.435.729,58 |
| OBČINA RAČE - FRAM | 3,5255 | 4.875.292,67 |
| OBČINA DUPEK | 3,6130 | 4.996.293,41 |
| SKUPAJ | 100 | 138.286.560,00 |

Preglednica 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2016

| STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV. | DELEŽ | ZNESEK |
|---|------------|----------------------|
| MOM | 80,7316 | 77.788.340,96 |
| OBČINA HOČE - SLIVNICA | 6,0263 | 5.806.597,16 |
| OBČINA MIKLAVŽ | 3,6191 | 3.487.157,26 |
| OBČINA STARŠE | 2,4845 | 2.393.921,75 |
| OBČINA RAČE - FRAM | 3,5255 | 3.396.969,66 |
| OBČINA DUPEK | 3,6130 | 3.481.279,65 |
| SKUPAJ | 100 | 96.354.266,43 |

2.11 PODBILANCE ZA PREJETA SREDSTVA V UPRAVLJANJE

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2016 (Mestna občina Maribor)

| SREDSTVA | | |
|----------|--|------------------|
| | A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03) | 3.158.451 |
| 02 | NEPREMIČNINE | 5139.040 |
| 03 | POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN | 1.980.589 |
| | B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17) | 123.023 |
| 17 | DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE | 123.023 |
| | I. AKTIVA SKUPAJ | 3.281.474 |
| | OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV | |
| | D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28) | 123.023 |
| 28 | NEPLAČANI PRIHODKI | 123.023 |
| | E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980) | 3.158.451 |
| 980 | OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA | 3.158.451 |
| | I. PASIVA SKUPAJ | 3.281.474 |

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:
mag. Tanja Vindiš Furman



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

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBCINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31.12.2016 (Občina Hoče - Slivnica)**

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

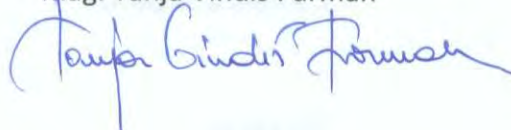
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2016 (Občina Miklavž)**

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

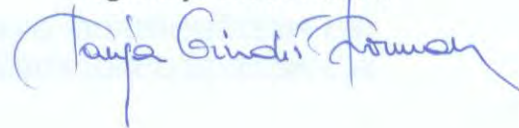
Pripravila:

Darja Rajšp, spec.



Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



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

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE

od 1. januarja do 31. decembra 2016

| | |
|--|----------------|
| 7 I. SKUPAJ PRIHODKI | 148.378 |
| 74 TRANSFERNI PRIHODKI | 148.378 |
| TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH | |
| 740 JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ | 148.378 |
| 7401 PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV | 148.378 |
| | |
| 4 II. SKUPAJ ODHODKI | 148.378 |
| | |
| 40 TEKOČI ODHODKI | 118.982 |
| 402 IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE | 118.982 |
| 4022 ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE | 23.874 |
| 4025 TEKOČE VZDRŽEVANJE | 47.322 |
| 4029 DRUGI OPERATIVNI ODHODKI | 47.786 |
| | |
| 42 INVESTICIJSKI ODHODKI | 29.396 |
| | |
| 420 NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV | 29.396 |
| 4205 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE | 29.396 |
| | |
| III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4) | 0 |
| III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7) | 0 |

Pripravila:

Darja Rajšp, spec.

Direktorica:

mag. Tanja Vindiš Furman



JMSS Maribor je v letu 2016 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

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

4 VLOŽENE TOŽBE ZOPER JMSS MARIBOR

Zoper JMSS Maribor so vložene tožbe 4 fizičnih oseb v skupni vrednosti 47.812,97 EUR in 2 tožbi s strani podjetij, v skupni vrednosti 3.674,48 EUR.

5 ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

V letu 2016 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 DOGODKI PO DNEVU BILANCE STANJA

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2016.