



## REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2017



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

Oktober 2017

## KAZALO

1	UVOD	2
2	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV	3
2.1	PRIHODKI	3
2.1.1	Nedavčni prihodki	3
2.1.2	Kapitalski prihodki	3
2.1.3	Transforni prihodki	4
2.2	ODHODKI	5
2.2.1	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	5
2.2.2	Tekoče vzdrževanje stanovanj	5
2.2.3	Ostali stroški stanovanj	6
2.2.4	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	6
2.2.5	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	6
2.2.6	Plačila domačih obresti	6
2.2.7	Obvezni prispevki iz kupnin	7
2.2.8	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	7
2.2.9	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	7
2.2.10	Investicijska oprema in informatika	7
2.2.11	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	8
2.2.12	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	8
2.2.13	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	8
2.2.14	Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)	10
3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	10
4	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	10

## 1 UVOD

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2017 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem je dne 24.3.2017 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) dne 13.4.2017, občinskega sveta Občine Hoče – Slivnica dne 19.4.2017, občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju dne 13.4.2017, občinskega sveta Občine Duplek dne 19.4.2017 in občinskega sveta Občine Starše dne 21.6.2017.

Na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov JMSS Maribor podaja Predlog rebalansa finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 (v nadaljevanju Rebalans).

	FN 2017 (vključene prerazporeditve sredstev) (EUR)	Rebalans FN 2017 (EUR)	INDEKS (%)
<b>a) Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I. Prihodki	6.638.702	4.859.730	73
II. Odhodki	6.638.702	4.784.830	72
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	0	74.900	
<b>b) Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	1.000	250	25
V. Dana posojila	0	0	
VI. Prejeta minus dana posojila	1.000	250	25
VII. Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV) – (II+V)	1.000	250	25
<b>c) Račun financiranja</b>			
VIII. Zadolževanje sklada	0	0	
IX. Odplačilo dolga	564.000	564.000	100
X./1 Neto zadolževanje (VIII-IX)	0	0	
X./2 Neto odplačila dolga (IX-VIII.)	564.000	564.000	100
XI. Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VII-X./2)	-563.000	-488.850	87
XII. Stanje na računih konec preteklega leta (31.12.2016)	1.940.768	1.940.768	100
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta (31.12.2017)	1.377.768	1.451.918	105

Iz razpredelnice je razvidno, da znaša Rebalans na prihodkovni strani 4.859.730 EUR, kar je 27 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2017 in Rebalans na odhodkovni strani 4.784.830 EUR, kar je 28 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2017. V računu finančnih terjatev in naložb bo prišlo do zmanjšanja v višini 75 % zaradi manjših vračil kupnin po Stanovanjskem zakonu.

## 2 BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 2.1 PRIHODKI

Predvideni celotni prihodki za leto 2017 znašajo 4.859.730 EUR, kar je za 27 % manj, kot je bilo prvotno predvideno. V strukturi prihodkov za leto 2017 so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2017 predvidene naslednje spremembe:

#### 2.1.1 Nedavčni prihodki, zmanjšanje za 60.000 EUR

##### a) Prihodki od obresti, zmanjšanje za 8.000 EUR

V letu 2017 je JMSS Maribor načrtoval 25.000 EUR prihodkov od obresti. Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. Glede na oceno realizacije JMSS Maribor ugotavlja, da bo v letu 2017 zmanjšanje prihodkov od obresti na 17.000 EUR, kar predstavlja zmanjšanje načrtovanega za 32 %. Razlog za znižanje prihodkov od obresti je v nizki obrestni meri EURIBOR, vezani na kratkoročne depozite, in v številu dolžnikov, saj je le-teh manj kot v preteklih letih.

##### b) Drugi nedavčni prihodki, zmanjšanje za 52.000 EUR

V letu 2017 je JMSS Maribor načrtoval 172.000 EUR drugih nedavčnih prihodkov. Ti se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in na vračilo preveč plačanih akontacij iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb v letu 2017. Glede na oceno realizacije za leto 2017 je druge nedavčne prihodke potrebno znižati na 120.000 EUR.

#### 2.1.2 Kapitalski prihodki, zmanjšanje za 114.320 EUR

##### a) Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja), povečanje za 235.680 EUR in zmanjšanje za 340.000 EUR

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval 450.000 EUR prihodkov od prodaje stanovanj po metodi javne dražbe. Prihodki po metodi prodaje stanovanj po sistemu javne dražbe na dan 16.10.2017 znašajo 685.680 EUR. Realizacija prihodkov iz prodaje nepremičnin po metodi javne dražbe presega načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2017 za 235.680 EUR, kar pomeni, da JMSS Maribor zvišuje postavko iz 450.000 EUR na 685.680 EUR. Razlika med načrtovanimi in realiziranimi prihodki je posledica množične udeležbe na javni dražbi in zato velikega števila dražiteljev, ki so dražili ponujene nepremičnine.

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval 340.000 EUR prihodkov od menjave nepremičnin z MOM. Menjava nepremičnin, načrtovana v Poslovno finančnem

načrtu 2017, ne bo realizirana. MOM v Proračunu MOM za leto 2017 ni načrtoval sredstev za menjavo nepremičnin med MOM in JMSS Maribor, zato JMSS Maribor znižuje načrtovana sredstva za 340.000 EUR.

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval tudi 50.000 EUR iz naslova prodaje solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov. Načrtovani prihodki v višini 50.000 EUR se ohranijo v isti višini.

Skladno z zgoraj navedenim se postavka zmanjša za 104.320 EUR.

**b) Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč, zmanjšanje za 10.000 EUR**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval 10.000 EUR prihodkov od menjave nepremičnin z MOM (zamenjava stavbnega zemljišča ob gasilskem domu v Kamnici). Menjava nepremičnin, načrtovana v Poslovno finančnem načrtu 2017, ne bo realizirana, saj MOM v Proračunu MOM za leto 2017 ni načrtovala sredstev za menjavo nepremičnin med MOM in JMSS Maribor. Skladno z navedenim JMSS Maribor znižuje načrtovana sredstva za 10.000 EUR.

**2.1.3 Transforni prihodki, zmanjšanje za 1.604.652 EUR**

**a) Tekoči transforni prihodki – subvencije najemnin, povečanje za 30.000 EUR**

Za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju je JMSS Maribor načrtoval prihodke v višini 680.000 EUR. Glede na oceno realizacije za leto 2017 JMSS Maribor zvišuje postavko na 710.000 EUR.

**b) Transforni prihodki iz proračuna MOM za energetska prenova stavb, zmanjšanje za 904.652 EUR**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval 904.652 EUR prihodkov za energetska prenova stavb na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52. Sredstva bi črpal v celoti iz Proračuna MOM za leto 2017, v katerem so bila sredstva tudi načrtovana. MOM je v Rebalansu proračuna MOM za leto 2017 izločila postavko iz proračuna in jo prenesla v leto 2018, zato JMSS Maribor znižuje postavko v celoti.

**c) Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije, zmanjšanje za 200.000 EUR**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval 200.000 EUR prihodkov za rekonstrukcijo objekta na naslovu Šentiljska cesta 19 s strani SSRS kot sofinancerja. JMSS Maribor je v letu 2017 naročil idejne projekte in projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja, javno naročilo za izvedbo rekonstrukcije pa bo izvedel v letu 2018, saj pričakuje izdajo gradbenega dovoljenja konec leta 2017 oziroma v začetku leta 2018. JMSS Maribor znižuje postavko v celoti.

**d) Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada, zmanjšanje za 530.000 EUR**

JMSS Maribor je v letu 2017 načrtoval za energetska prenova stavb na naslovu Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) v višini 510.000 EUR in za rekonstrukcijo objekta na naslovu Šentiljska cesta 19 20.000 EUR s strani državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada). Ker projekta v letu 2017 ne bosta izvedena, se sredstva na postavki v celoti zmanjšajo.

## **2.2 ODHODKI**

Predvideni celotni odhodki za leto 2017 znašajo 4.784.830 EUR, kar je za 28 % manj, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2017. V strukturi odhodkov so glede na sprejeti Poslovno finančni načrt 2017 predvidene naslednje spremembe:

### **2.2.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj, zmanjšanje za 10.000 EUR**

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) je JMSS Maribor v letu 2017 načrtoval sredstva v višini 220.000 EUR. V skladu s 118. členom veljavnega Stanovanjskega zakona in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008, 62/2010-ZUPJS, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Glede na oceno realizacije za leto 2017 so sredstva za upravljanje stanovanj znižana za 10.000 EUR oziroma na 210.000 EUR, kar predstavlja 5 % zmanjšanje postavke.

### **2.2.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj, uskladitev s prerazporeditvijo**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za tekoče vzdrževanje stanovanj ter večstanovanjskih stavb predvidel sredstva v višini 570.000 EUR. Glede na oceno realizacije je s sklepom o prerazporeditvi sredstev postavko povečal za 80.000 EUR, ki bodo do konca leta 2017 namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Sredstva so se prerazporedila s postavke »Šentiljska cesta 19«, ki je posebej opredeljena v točki 2.2.13.3 tega Rebalansa.

### **2.2.3 Ostali stroški stanovanj, zmanjšanje za 90.000 EUR**

Za ostale stroške stanovanj je bilo v poslovno finančnem načrtu načrtovano 825.000 EUR. 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, davke od dohodka pravnih oseb, stroške vpisa etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške varovanja stanovanj (Murkova ulica 2, 4 in 6, Makedonska ulica 31, Preradovičeva ulica 17, 17a in 17b, Panonska ulica 47 in 49, Panonska 5b, V borovju 7 in ostala stanovanja po izkazani potrebi) ter odhodke namenjene za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov. Na podlagi prejetih računov in ocene porabe je ocenjeno, da sredstva na postavki »Ostali stroški stanovanj« ne bodo v celoti porabljeni, zato se zmanjšujejo za 90.000 EUR na 735.000 EUR.

### **2.2.4 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, uskladitev s prerazporeditvama**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor predvidel sredstva v višini 25.000 EUR. Glede na oceno realizacije je s sklepoma o prerazporeditvi sredstev postavko povečal za 10.000 EUR. Po opravljenih prerazporeditvah so na postavki zagotovljena sredstva v višini 35.000 EUR, ki bodo do konca leta 2017 namenjena za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor. Sredstva so se prerazporedila s postavke »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«, kar je razvidno iz točke 2.2.5 tega Rebalansa.

### **2.2.5 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM, uskladitev s prerazporeditvama**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM predvidel sredstva v višini 70.000 EUR. Glede na oceno realizacije je s sklepoma o prerazporeditvi sredstev postavko zmanjšal za 10.000 EUR. Po opravljenih prerazporeditvah so na postavki zagotovljena sredstva v višini 60.000 EUR, ki bodo do konca leta 2017 namenjena za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM. Sredstva so se prerazporedila na postavko »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«, kar je razvidno iz točke 2.2.4 tega Rebalansa.

### **2.2.6 Plačila domačih obresti, zmanjšanje za 5.500 EUR**

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) je JMSS Maribor načrtoval sredstva v višini 111.000 EUR. Odplačilo obresti od posojil SSRS je načrtovano v višini 81.000 EUR, sredstva v višini 13.000 EUR se nanašajo na odplačilo obresti kredita najetega pri banki Abanka d.d. za nakup začasnih bivalnih enot ter sredstva v višini 17.000 EUR na odplačilo obresti kredita

najetega pri banki Sberbank d.d., ki ga je JMSS Maribor najel v letu 2012 za nakup stanovanj. Na podlagi prejetih amortizacijskih načrtov se obresti od posojil pri SSRS znižujejo za 6.000 EUR in obresti od posojil pri Sberbank d.d. povišujejo za 500 EUR. Postavka se zniža iz 111.000 EUR na 105.500 EUR.

#### **2.2.7 Obvezni prispevki iz kupnin, zmanjšanje za 34 EUR**

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, je JMSS Maribor v letu 2017 načrtoval sredstva v višini 100 EUR. JMSS Maribor je v celoti poravnal obveznosti, za kar je porabil sredstva v višini 66 EUR.

#### **2.2.8 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, uskladitev s prerazporeditvama in zmanjšanje za 37.303 EUR**

JMSS Maribor je za investicijsko vzdrževanje stanovanj, vključno z izdelavo energetskih izkaznic, v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval sredstva v višini 523.274 EUR. S sklepoma o prerazporeditvi sredstev je postavko povečal za 280.000 EUR na 803.274 EUR. Sredstva so se v višini 300.000 EUR prerazporedila s postavke »Šentiljska cesta 19«, ki je posebej opredeljena v točki 2.2.13.3 tega Rebalansa in v višini 20.000 EUR na postavko »Menjava plinskih peči«, ki je posebej opredeljena v točki 2.2.13.4 tega Rebalansa. Glede na oceno realizacije za leto 2017 JMSS Maribor sredstev iz predhodne prerazporeditve ne bo v celoti porabil, zato se postavka znižuje na 765.971 EUR.

#### **2.2.9 Vzdrževanje iz rezervnega sklada, zmanjšanje za 80.000 EUR**

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada je JMSS Maribor v letu 2017 načrtoval sredstva v višini 460.000 EUR. V letu 2017 je obseg izvedb izolacijskih fasad na večstanovanjskih objektih manjši kot predhodna leta (izvedba je bila v manjšem obsegu), zato JMSS Maribor znižuje postavko za 80.000 EUR na 380.000 EUR.

#### **2.2.10 Investicijska oprema in informatika, uskladitev s prerazporeditvijo**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 načrtoval sredstva v višini 20.000 EUR. S sklepom o prerazporeditvi sredstev je postavko povečal za 5.000 EUR na skupaj 25.000 EUR. Sredstva je bilo potrebno povečati zaradi nakupa strežnika in pripadajoče programske opreme (Windows strežnik 2016, SQL strežnik 2016 in licence za Office 365). V letu 2017 je JMSS Maribor ob posodobitvi programske opreme naletel na težave v delovanju informacijskega sistema, ki jih ob pripravi Poslovno finančnega načrta 2017 ni mogel predvideti.

V letu 2009 nabavljen strežnik s programsko opremo ne omogoča več popolne povezljivosti s programskim paketom MS Office 2016, predvsem na področju povezovanja s poštnim strežnikom. Ob nakupu novih računalnikov je nanje že naložen programski paket MS Office



2016, ki ne omogoča poveztivosti z obstoječim strežnikom in zaradi tega JMSS Maribor ne more nadgrajevati svojega informacijskega sistema. Nadalje obstoječi strežnik administratorju ne omogoča popolnega nadzora nad operacijskim sistemom Windows 10. Sredstva so se prerazporedila s postavke »Šentiljska cesta 19«, ki je posebej opredeljena v točki 2.2.13.3 tega Rebalansa.

#### **2.2.11 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor**, uskladitev s prerazporeditvijo

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za investicijsko vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor predvidel sredstva v višini 20.000 EUR. Glede na oceno realizacije je JMSS Maribor s sklepom o prerazporeditvi sredstev postavko povečal za 3.600 EUR na 23.600 EUR. Sredstva so se prerazporedila s postavke »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«, kar je razvidno iz točke 2.2.12 tega Rebalansa.

#### **2.2.12 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM**, uskladitev s prerazporeditvijo

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM predvidel sredstva v višini 35.000 EUR. Glede na oceno realizacije je s sklepom o prerazporeditvi sredstev postavko zmanjšal za 3.600 EUR na 31.400 EUR. Sredstva so se prerazporedila na postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«, kar je razvidno iz točke 2.2.11 tega Rebalansa.

#### **2.2.13 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj**, uskladitev s prerazporeditvami in zmanjšanje za 1.251.035 EUR

Na postavki »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« je JMSS Maribor v letu 2017 načrtoval sredstva v višini 2.010.268 EUR. Po opravljenih prerazporeditvah so na postavki za leto 2017 zagotovljena sredstva v višini 1.645.268 EUR. Glede na v nadaljevanju navedene obrazložitve JMSS Maribor zmanjšuje sredstva za 76 % na 394.233 EUR:

##### **2.2.13.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb**, zmanjšanje za 1.239.641 EUR

JMSS Maribor je v letu 2017 načrtoval sredstva na postavki »Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb« v višini 1.280.268 EUR. Glede na oceno realizacije bodo v letu 2017 porabljeni sredstva zgolj v višini 40.627 EUR za delno menjavo stavbnega pohištva (dela so bila izvedena v letu 2016, plačilo računa pa izvedeno v letu 2017), za izdelavo razširjenega energetskega pregleda in izdelavo investicijske dokumentacije. JMSS Maribor znižuje postavko za 1.239.641 EUR, ker ni prejel zagotovljenih sredstev s strani MOM, kot je bilo predvideno v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017.

### **2.2.13.2 Vurberk 90 in 93, uskladitev s prerazporeditvama**

JMSS Maribor je v poslovno finančnem načrtu za objekta Vurberk 90 in 93 predvidel sredstva v višini 40.000 EUR. S sklepoma o prerazporeditvi sredstev je bila postavka povečana za 18.000 EUR na 58.000 EUR.

Prerazporeditvi sta bili potrebni zaradi:

- spremembe deleža delitve stroškov obnove strehe na objektu Vurberk 90 (prvotna predvidena delitev 50 % Občina Duplek - 50 % JMSS Maribor se je spremenila zaradi naknadne izdelave elaborata etažne lastnine, ki za JMSS Maribor predvideva lastniški delež 73,17 %),
- povečanih količin glede na osnovni popis pri odstranitvi stare in izvedbi nove fasade na objektu Vurberk 93 (pri osnovnem popisu je sodeloval Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, čigar zahteva je bila ohranitev čim večjega dela obstoječe fasade; pri sami izvedbi se je zahteva izkazala za tehnično neizvedljivo - omet je odstopil od opeke in ga je bilo potrebno, ne glede na količine iz popisa, skoraj v celoti odstraniti),
- obsežnejše zamenjave strešne konstrukcije na objektu Vurberk 90 (potrebna je bila izravnava strešine po celotni površini strehe, predvidena je bila samo delna izravnava).

Sredstva so se prerazporedila s postavke »Šentiljska cesta 19«, ki je posebej opredeljena v točki 2.2.13.3 tega Rebalansa.

### **2.2.13.3 Šentiljska cesta 19, uskladitev s prerazporeditvami in zmanjšanje za 11.394 EUR**

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2017 na postavki »Šentiljska cesta 19« načrtoval sredstva v višini 450.000 EUR. S sklepi o prerazporeditvah je sredstva zmanjšal skupaj za 403.000 EUR na vrednost 47.000 EUR.

JMSS Maribor je v letu 2017 naročil idejne projekte in projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja, javno naročilo za izvedbo rekonstrukcije pa bo izvedel v letu 2018, saj pričakuje izdajo gradbenega dovoljenja v začetku leta 2018. V letu 2017 bo realizirano 35.606 EUR, kar pomeni, da JMSS Maribor dodatno znižuje postavko za 11.394 EUR.

### **2.2.13.4 Menjava plinskih peči, uskladitev s prerazporeditvijo**

V letu 2017 je JMSS Maribor načrtoval zamenjavo plinskih peči na različnih lokacijah v višini 60.000 EUR. Sredstva v višini 9.349 EUR so bila porabljena za menjave plinskih peči iz leta 2016 (plačilo je zapadlo v leto 2017). V letu 2017 je bilo izvedeno javno naročilo za zamenjavo 15 plinskih peči v vrednosti 42.489 EUR. Za interventne zamenjave plinskih peči (okvare, neracionalno popravilo glede na dotrajanost) do konca leta 2017 je bilo potrebno s sklepom o prerazporeditvi zagotoviti dodatna sredstva v višini 20.000 EUR. Interventnih zamenjav plinskih peči ni mogoče v celoti vnaprej predvideti, saj o tem upravniki JMSS Maribor obveščajo sprotno glede na okvare, največ težav pa se pojavlja prav ob začetku kurilne sezone. Sredstva so se prerazporedila iz postavke 2.2.8 tega Rebalansa.

#### **2.2.14 Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo), zmanjšanje za 380.000 EUR**

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2017 je JMSS Maribor načrtoval nakup 5 stanovanj, vsako okvirne velikosti 50 m<sup>2</sup>, in sicer 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše). Za nakupe stanovanj so bila predvidena sredstva v višini 300.000 EUR. Upošteva je ponudbo stanovanj na trgu je JMSS Maribor že izvedel nakup novega stanovanja v Občini Rače – Fram, Sadjarska ulica 57, letnik 2017, v izmeri 60,50 m<sup>2</sup> za 70.000 EUR. V fazi sklenitve kupoprodajne pogodbe je nakup rabljenega stanovanja – letnik 2007 v Občini Duplek, Cesta k Dravi 6A, letnik 2007, v izmeri 66,50 m<sup>2</sup> za 73.000 EUR. Nadalje je v zaključni fazi nakupa novejšega stanovanja v Občini Miklavž na Dravskem polju, Ulica Marjana Nemca 2, letnik 2010, velikosti 98,70 m<sup>2</sup>, za okvirno 100.000 EUR. V Občini Starše potekajo razgovori za nakup rabljenega - starejšega stanovanja okvirne velikost 60 m<sup>2</sup>. V ta namen se načrtujejo sredstva v okvirni višini 60.000 EUR. V Občini Hoče – Slivnica trenutno na trgu ni stanovanj za prodajo.

Upošteva vse navedeno JMSS Maribor povečuje sredstva na tej postavki za 10.000 EUR, iz dosedanjih 300.000 EUR na 310.000 EUR.

JMSS Maribor je po neposredni pogodbi načrtoval nakupe solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov v okvirni višini 50.000 EUR. Glede na izkazane potrebe in prejete vloge JMSS Maribor znižuje sredstva na postavki za 40.000 EUR na 10.000 EUR.

JMSS Maribor je načrtoval menjave z MOM v okvirni skupni vrednosti 350.000 EUR. Menjava nepremičnin načrtovana v Poslovno finančnem načrtu 2017 ne bo realizirana saj MOM v Proračunu MOM za leto 2017 ni načrtovala sredstev za menjavo nepremičnin. Skladno z navedenim JMSS Maribor znižuje načrtovana sredstva v celoti.

### **3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**

#### **Prejeta vračila danih posojil – obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, zmanjšanje za 750 EUR**

V letu 2017 je JMSS Maribor načrtoval prihodke v višini 1.000 EUR. Glede na oceno realizacije za leto 2017 JMSS Maribor znižuje postavko za 750 EUR na 250 EUR.

### **4 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE**

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu finančnega načrta oziroma pri Realizaciji finančnega načrta. Poročilo o opravljenih prerazporeditvah je v Tabeli 4 tega Rebalansa in v besedilu Rebalansa.

Direktorica JMSS Maribor je v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor, od sprejetja tega Rebalansa do konca leta 2017, odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in odhodkov v višini največ 5 % načrtovane porabe v sprejetem Rebalansu Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017.

Priloge:

- Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 - celotno premoženje
- Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 - namensko premoženje
- Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2017 - stanovanja v upravljanju
- Tabela 4: Poročilo o prerazporeditvah sredstev v obdobju od 1.1.2017 do 26.10.2017

TABELA 1:

Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
<b>7</b>	<b>5.070.439</b>	<b>6.638.702</b>	<b>4.859.730</b>	<b>73</b>	<b>96</b>
<b>71</b>	<b>3.112.973</b>	<b>3.197.000</b>	<b>3.137.000</b>	<b>98</b>	<b>101</b>
<b>710 1.</b>	<b>2.969.964</b>	<b>3.025.000</b>	<b>3.017.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
7102 a.	23.222	25.000	17.000	68	73
7103 b.	2.946.742	3.000.000	3.000.000	100	102
<b>714 2.</b>	<b>143.009</b>	<b>172.000</b>	<b>120.000</b>	<b>70</b>	<b>84</b>
<b>72</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>88</b>	<b>76</b>
<b>720 1.</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>88</b>	<b>76</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>1.124.096</b>	<b>967.050</b>	<b>862.730</b>	<b>89</b>	<b>77</b>
a.	1.043.496	840.000	735.680	88	71
b.	80.600	127.050	127.050	100	158
<b>7221 1/b.</b>	<b>5.248</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>828.122</b>	<b>2.464.652</b>	<b>860.000</b>	<b>35</b>	<b>104</b>
<b>740 1.</b>	<b>828.122</b>	<b>1.934.652</b>	<b>860.000</b>	<b>44</b>	<b>104</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>828.122</b>	<b>1.734.652</b>	<b>860.000</b>	<b>50</b>	<b>104</b>
a.	679.744	680.000	710.000	104	104
b.	148.378	150.000	150.000	100	101
c.	0	904.652	0	0	0
<b>7403 1/b.</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>741 2.</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7413 2/a.</b>	<b>0</b>	<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>4.946.075</b>	<b>6.638.702</b>	<b>4.784.830</b>	<b>72</b>	<b>97</b>
<b>40</b>	<b>2.758.308</b>	<b>2.950.060</b>	<b>2.844.560</b>	<b>96</b>	<b>103</b>
<b>400 1.</b>	<b>636.278</b>	<b>710.000</b>	<b>710.000</b>	<b>100</b>	<b>112</b>
<b>401 2.</b>	<b>91.755</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>100</b>	<b>120</b>
<b>402 3.</b>	<b>1.892.205</b>	<b>2.019.060</b>	<b>1.919.060</b>	<b>95</b>	<b>101</b>
<b>A.</b>	<b>1.727.455</b>	<b>1.846.060</b>	<b>1.746.060</b>	<b>95</b>	<b>101</b>
a.	196.315	220.000	210.000	95	107

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
b.	548.872	650.000	650.000	100	118
c.	52.498	56.000	56.000	100	107
d.	48	60	60	100	125
e.	810.740	825.000	735.000	89	91
f.	55.077	35.000	35.000	100	64
g.	63.905	60.000	60.000	100	94
<b>B.</b>	<b>143.717</b>	<b>153.000</b>	<b>153.000</b>	<b>100</b>	<b>106</b>
a.	140.496	145.000	145.000	100	103
b.	3.221	8.000	8.000	100	248
<b>C.</b>	<b>21.033</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>100</b>	<b>95</b>
<b>403 4.</b>	<b>138.070</b>	<b>111.000</b>	<b>105.500</b>	<b>95</b>	<b>76</b>
<b>4/a.</b>	<b>138.070</b>	<b>111.000</b>	<b>105.500</b>	<b>95</b>	<b>76</b>
a.	93.551	81.000	75.000	93	80
b.	12.303	13.000	13.000	100	106
c.	32.216	17.000	17.500	103	54
<b>41</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
<b>413 1.</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
<b>4132 1/a.</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
a.	92	100	66	66	72
<b>42</b>	<b>2.187.675</b>	<b>3.688.542</b>	<b>1.940.204</b>	<b>53</b>	<b>89</b>
<b>420 1.</b>	<b>2.187.675</b>	<b>3.688.542</b>	<b>1.940.204</b>	<b>53</b>	<b>89</b>
<b>A.</b>	<b>1.149.289</b>	<b>1.343.274</b>	<b>1.225.971</b>	<b>91</b>	<b>107</b>
a.	666.132	803.274	765.971	95	115
b.	425.349	460.000	380.000	83	89
c.	28.412	25.000	25.000	100	88
d.	8.622	23.600	23.600	100	274
e.	20.774	31.400	31.400	100	151
<b>B.</b>	<b>261.748</b>	<b>1.645.268</b>	<b>394.233</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
<b>B/1.</b>	<b>261.748</b>	<b>1.645.268</b>	<b>394.233</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
a.	95.117	1.280.268	40.627	3	43
b.	28.267	58.000	58.000	100	205
c.		47.000	35.606	76	
d.		10.000	10.000	100	
e.		20.000	20.000	100	
f.	10.799	150.000	150.000	100	1.389
g.	96.791	80.000	80.000	100	83

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
h. Ulica Veljka Vlahovića 23 - 29	0	0	0		
i. Domnova ulica 18, 20	0	0	0		
j. Makedonska ulica 31	0	0	0		
k. Ptujška cesta 55	30.774	0	0		0
<b>C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (C/1)</b>	<b>776.638</b>	<b>700.000</b>	<b>320.000</b>	<b>46</b>	<b>41</b>
<b>C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (a+b+c)</b>	<b>776.638</b>	<b>700.000</b>	<b>320.000</b>	<b>46</b>	<b>41</b>
a. Nakup stanovanj in začasnih bivalnih enot (vključno z menjavo)	776.638	700.000	320.000	46	41
b. Nakup poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	0	0	0		
c. Trajnostna urbana gradnja	0	0	0		
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>	124.364	0	74.900		60
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)</b>	<b>3.484</b>	<b>1.000</b>	<b>250</b>	<b>25</b>	<b>7</b>
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0		
751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalnih deležev	1.043	0	0		0
752 3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	2.441	1.000	250	25	10
<b>44 V. DANA POSOJILA</b>	0	0	0		
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>3.484</b>	<b>1.000</b>	<b>250</b>	<b>25</b>	<b>7</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
500 Najem kreditov	0	0	0		
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>567.190</b>	<b>564.000</b>	<b>564.000</b>	<b>100</b>	<b>99</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	567.190	564.000	564.000	100	99
a. Odplačilo posojil	551.847	564.000	564.000	100	102
b. Vrnitev lastnih udeležb	15.343	0	0		0
<b>IX NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>-567.190</b>	<b>-564.000</b>	<b>-564.000</b>	<b>100</b>	<b>99</b>
<b>IX NETO ODPLAČILO DOLGA (VIII. - VII.)</b>					

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
X	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-439.342	-488.850	87	111
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.380.110	1.940.768	100	82
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.940.768	1.451.918	105	75



**TABELA 2:**  
Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
<b>7</b>	<b>4.922.061</b>	<b>6.488.702</b>	<b>4.709.730</b>	<b>73</b>	<b>96</b>
<b>71</b>	<b>3.112.973</b>	<b>3.197.000</b>	<b>3.137.000</b>	<b>98</b>	<b>101</b>
<b>710 1.</b>	<b>2.969.964</b>	<b>3.025.000</b>	<b>3.017.000</b>	<b>100</b>	<b>102</b>
7102 a.	23.222	25.000	17.000	68	73
7103 b.	2.946.742	3.000.000	3.000.000	100	102
<b>714 2.</b>	<b>143.009</b>	<b>172.000</b>	<b>120.000</b>	<b>70</b>	<b>84</b>
<b>72</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>88</b>	<b>76</b>
<b>720 1.</b>	<b>1.129.344</b>	<b>977.050</b>	<b>862.730</b>	<b>88</b>	<b>76</b>
<b>7200 1/a.</b>	<b>1.124.096</b>	<b>967.050</b>	<b>862.730</b>	<b>89</b>	<b>77</b>
a.	1.043.496	840.000	735.680	88	71
b.	80.600	127.050	127.050	100	158
<b>7221 1/b.</b>	<b>5.248</b>	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>74</b>	<b>679.744</b>	<b>2.314.652</b>	<b>710.000</b>	<b>31</b>	<b>104</b>
<b>740 1.</b>	<b>679.744</b>	<b>1.784.652</b>	<b>710.000</b>	<b>40</b>	<b>104</b>
<b>7401 1/a.</b>	<b>679.744</b>	<b>1.584.652</b>	<b>710.000</b>	<b>45</b>	<b>104</b>
a.	679.744	680.000	710.000	104	104
b.		904.652	0	0	0
<b>7403 1/b.</b>		<b>200.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>741 2.</b>		<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7413 2/a.</b>		<b>530.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	<b>4.797.697</b>	<b>6.488.702</b>	<b>4.634.830</b>	<b>71</b>	<b>97</b>
<b>40</b>	<b>2.639.326</b>	<b>2.855.060</b>	<b>2.749.560</b>	<b>96</b>	<b>104</b>
<b>400 1.</b>	<b>636.278</b>	<b>710.000</b>	<b>710.000</b>	<b>100</b>	<b>112</b>
<b>401 2.</b>	<b>91.755</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	<b>100</b>	<b>120</b>
<b>402 3.</b>	<b>1.773.223</b>	<b>1.924.060</b>	<b>1.824.060</b>	<b>95</b>	<b>103</b>

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>A.</b>	<b>Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)</b>	<b>1.608.473</b>	<b>1.651.060</b>	<b>94</b>	<b>103</b>
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	196.315	220.000	95	107
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	548.872	650.000	100	118
c.	Zavarovanje stanovanj	52.498	56.000	100	107
d.	Obročno vodenje kupnin	48	60	100	125
e.	Ostali stroški stanovanj	810.740	825.000	89	91
<b>B.</b>	<b>Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	<b>143.717</b>	<b>153.000</b>	<b>100</b>	<b>106</b>
a.	Stroški poslovanja sklada	140.496	145.000	100	103
b.	Varnost in zdravje pri delu	3.221	8.000	100	248
<b>C.</b>	<b>Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>21.033</b>	<b>20.000</b>	<b>100</b>	<b>95</b>
<b>403 4.</b>	<b>Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>138.070</b>	<b>111.000</b>	<b>95</b>	<b>76</b>
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	138.070	111.000	95	76
a.	Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	93.551	81.000	93	80
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	12.303	13.000	100	106
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	32.216	17.000	103	54
	<b>TEKOČI TRANSFERI (B) (1)</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
<b>41 1.</b>	<b>Drugi tekoči domači transferi (1/a)</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
<b>413 1/a.</b>	<b>Tekoči transferi v javne sklade (a)</b>	<b>92</b>	<b>100</b>	<b>66</b>	<b>72</b>
4132 a.	Obvezni prispevki iz kupnin	92	100	66	72
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)</b>	<b>2.158.279</b>	<b>3.633.542</b>	<b>52</b>	<b>87</b>
<b>420 1.</b>	<b>Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	<b>2.158.279</b>	<b>3.633.542</b>	<b>52</b>	<b>87</b>
<b>A.</b>	<b>Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)</b>	<b>1.119.893</b>	<b>1.288.274</b>	<b>91</b>	<b>105</b>
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	666.132	803.274	95	115
b.	Vzdrževanje iz rezervnega sklada	425.349	460.000	83	89
c.	Investicijska oprema in informatika	28.412	25.000	100	88
<b>B.</b>	<b>Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	<b>261.748</b>	<b>1.645.268</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
<b>B/1</b>	<b>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d+f+g+h)</b>	<b>261.748</b>	<b>1.645.268</b>	<b>24</b>	<b>151</b>
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	95.117	1.280.268	3	43
b.	Vurberk 90 in 93	30.774	58.000	100	188
c.	Šentiljska cesta 19	28.267	47.000	76	126
d.	Soseska "Studenti"		10.000	100	
e.	Panonska ulica 5b - energetska prenova stavb		20.000	100	
f.	Menjava stavbnega pohištva	10.799	150.000	100	1.389
g.	Menjava plinskih peči	96.791	80.000	100	83
h.	Ulica Veljika Vlahovića 23 - 29	0	0	0	

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
i.	0	0	0		
j.	0	0	0		0
k.	30.774	0	0		
C.	776.638	700.000	320.000	46	41
C/1	776.638	700.000	320.000	46	41
a.	776.638	700.000	320.000	46	41
b.	0	0	0		
c.	0	0	0		
III.	124.364	0	74.900		60
	<b>PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANIKLIJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)</b>				
	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75 IV.	3.484	1.000	250	25	7
750 1.	0	0	0		
751 2.	1.043	0	0		0
752 2.	2.441	1.000	250	25	10
44 V.					
VI.	3.484	1000	250	25	7
	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
50 VII.	0	0	0		
500	0	0	0		
55 VIII.	567.190	564.000	564.000	100	99
550	567.190	564.000	564.000	100	99
a.	551.847	564.000	564.000	100	102
b.	15.343	0	0		0
IX	-567.190	-564.000	-564.000	100	99
IX					
X	-439.342	-563.000	-488.850	87	111

**TABELA 3:**  
Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2016	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2017 (z vključenimi prerazporeditvami)	REBALANS FN ZA LETO 2017	INDEKS 4=3/2	INDEKS 5=3/1
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
7	148.378	150.000	150.000	100	101
74	148.378	150.000	150.000	100	101
740	148.378	150.000	150.000	100	101
7401 1.	148.378	150.000	150.000	100	101
a.	148.378	150.000	150.000	100	101
	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju				
4	148.378	150.000	150.000	100	101
40	118.982	95.000	95.000	100	80
402 1.	55.077	35.000	35.000	100	64
2.	63.905	60.000	60.000	100	94
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM				
42	29.396	55.000	55.000	100	187
420 1.	8.622	23.600	23.600	100	274
2.	20.774	31.400	31.400	100	151
	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM				

Tabela 4: Poročilo o prerazporeditvah sredstev v obdobju od 1.1.2017 do 26.10.2017

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	13.7.2017	<p>»Šentiljska cesta 19«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 450.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 300.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 150.000 €</li> </ul> <p>Prerazporeditev na postavki je bila še 17.7.2017, 10.10.2017, 12.10.2017 in 20.10.2017.</p>	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 523.274 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 300.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 823.274 €</li> </ul> <p>Prerazporeditev na postavki je bila še 26.10.2017.</p>	<p>Postavka »Šentiljska cesta 19« je bila načrtovana v višini 450.000 €. JMSS Maribor je v letu 2017 naročil idejne projekte in projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja. Javno naročilo za izvedbo rekonstrukcije bo izvedel v letu 2018, saj pričakuje izdajo gradbenega dovoljenja konec leta 2017 oziroma v začetku leta 2018.</p> <p>Postavka »Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« je bila povečana za 300.000 €. Sredstva so bila namenjena za obnove stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki jih je JMSS Maribor namenil oddaji po razpisu.</p>	300.000 €
2.	17.7.2017	<p>»Šentiljska cesta 19«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 13.7.2017) 150.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 3.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 147.000 €</li> </ul> <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 10.10.2017, 12.10.2017 in 20.10.2017.</p>	<p>»Vurberk 90 in 93«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 40.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 3.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 43.000 €</li> </ul> <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 10.10.2017.</p>	<p>Upoštevaje navedeno pod zap. št. 1 (Šentiljska cesta 19), so se načrtovana sredstva zmanjšala dodatno za znesek 3.000 €.</p> <p>Na postavki »Vurberk 90 in 93« znašajo načrtovana sredstva v PFN 2017 40.000 €. Sredstva je bilo potrebno povečati zaradi obsežnejše zamenjave strešne konstrukcije na objektu Vurberk 90 (potrebna je bila izravnava strešine po celotni površini strehe, predvidena je bila samo delna izravnava).</p>	3.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
3.	3.8.2017	<p>»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 70.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 7.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 63.000 €</li> </ul> <p>Prerazporeditev na postavki je bila še 17.10.2017.</p>	<p>»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« je JMSS Maribor ocenil nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so se le-ta prerazporedila na postavko »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku«, na kateri sredstva, glede na oceno realizacije za leto 2017, ne bodo zadoščala.</p>	<p>Na postavki »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« je JMSS Maribor ocenil nižjo porabo sredstev od načrtovane, zato so se le-ta prerazporedila na postavko »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku«, na kateri sredstva, glede na oceno realizacije za leto 2017, ne bodo zadoščala.</p>	7.000 €
		<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 35.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 3.600 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 31.400 €</li> </ul>	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 20.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 3.600 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 23.600 €</li> </ul>		3.600 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
4.	10.10.2017	<p>»Šentiljska cesta 19«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditve z dne 13.7.2017 in 17.7.2017) 147.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 132.000 €</li> </ul> <p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 12.10.2017 in 20.10.2017.</p>	<p>»Vurberk 90 in 93«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 17.7.2017) 43.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 58.000 €</li> </ul>	<p>Upošteva je navedeno pod zap. št. 1 in 2 (Šentiljska cesta 19), so se načrtovana sredstva zmanjšala še za znesek 15.000 €.</p> <p>Postavka »Vurberk 90 in 93« je bila že povečana pod zap. št. 2. Dodatna prerazporeditev je bila potrebna zaradi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>spremembe deleža delitve stroškov obnove strehe na objektu Vurberk 90 (prvotna predvidena delitev 50 % Občina Duplek - 50 % JMSS Maribor se je spremenila zaradi naknadne izdelave elaborata etažne lastnine, ki za JMSS Maribor predvideva lastniški delež 73,17 %) in</li> <li>povečanih količin glede na osnovni popis pri odstranitvi stare in izvedbi nove fasade na objektu Vurberk 93 (pri osnovnem popisu je sodeloval Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, čigar zahteva je bila ohranitev čim večjega dela obstoječe fasade; pri sami izvedbi se je zahteva izkazala za tehnično neizvedljivo - omet je odstopil od opeke in ga je bilo potrebno, ne glede na količine iz popisa, skoraj v celoti odstraniti).</li> </ul>	15.000 €
5.	12.10.2017	<p>»Šentiljska cesta 19«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditve z dne 13.7.2017, 17.7.2017 in 10.10.2017) 132.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 5.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 127.000 €</li> </ul>	<p>»Investicijska oprema in informatika«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 20.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 5.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 25.000 €</li> </ul>	<p>Upošteva je navedeno pod zap. št. 1, 2 in 4 (Šentiljska cesta 19), so se načrtovana sredstva zmanjšala še za znesek 5.000 €.</p> <p>Za postavko »Investicijska oprema in informatika« je imel JMSS Maribor v PFN 2017 predvidena sredstva v višini 20.000 €. Sredstva je bilo potrebno povečati zaradi nakupa strežnika in pripadajoče programske opreme (Windows strežnik 2016, SQL strežnik 2016 in licence za Office 365). V letu 2017 je JMSS Maribor ob posodobitvi programske opreme naletel na težave v delovanju informacijskega sistema, ki jih ob pripravi Poslovno finančnega načrta 2017 ni mogel predvideti.</p>	5.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
6.	17.10.2017	<p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 20.10.2017.</p> <p>»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 3.8.2017) 63.000 €</li> <li>• zmanjšanje vrednosti na postavki za 3.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 60.000 €</li> </ul>	<p>Opomba: Prerazporeditev na postavki je bila še 19.10.2017.</p> <p>»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 3.8.2017) 32.000 €</li> <li>• povečanje vrednosti na postavki za 3.000 €</li> <li>• vrednost po prerazporeditvi 35.000 €</li> </ul>	<p>V letu 2009 nabavljen strežnik s programsko opremo ne omogoča več polne povezljivosti s programskim paketom MS Office 2016, predvsem na področju povezovanja s poštnim strežnikom. Ob nakupu novih računalnikov je nanje že naložen programski paket MS Office 2016, ki ne omogoča povezljivosti z obstoječim strežnikom in zaradi tega JMSS Maribor ne more nadgrajevati svojega informacijskega sistema. Nadalje obstoječi strežnik administratorju ne omogoča popolnega nadzora nad operacijskim sistemom Windows 10.</p>	3.000 €



Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
7.	20.10.2017	<p>»Šentiljska cesta 19«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 13.7.2017, 17.7.2017, 10.10.2017 in 12.10.2017) 127.000 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 80.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 47.000 €</li> </ul>	<p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN) 570.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 80.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 650.000 €</li> </ul>	<p>Upošteva se navedeno pod zap. št. 1, 2, 4 in 5 (Šentiljska cesta 19), so se načrtovana sredstva zmanjšala še za znesek 80.000 €.</p> <p>Sredstva so se prerazporedila na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj« v skladu z oceno realizacije do konca leta 2017.</p>	80.000
8.	26.10.2017	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017 in prerazporeditev z dne 13.7.2017) 823.274 €</li> <li>zmanjšanje vrednosti na postavki za 20.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 803.274 €</li> </ul>	<p>»Menjava plinskih pečī«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2017) 60.000 €</li> <li>povečanje vrednosti na postavki za 20.000 €</li> <li>vrednost po prerazporeditvi 80.000 €</li> </ul>	<p>Upošteva se navedeno pod zap. št. 1 (Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb), so se glede na oceno realizacije do konca leta 2017 načrtovana sredstva zmanjšala za 20.000 €.</p> <p>Sredstva so bila namenjena za interventne zamenjave plinskih pečī, ki jih ni mogoče v celoti vnaprej predvideti, saj o tem upravniki JMSS Maribor obveščajo sprotno glede na okvare, največ težav pa se pojavlja prav ob začetku kurilne sezone.</p>	20.000 €
<b>Skupaj:</b>					<b>436.600 € (6,6 %)</b>