



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4780-21/2020-1
Datum: 3. 2. 2020

GMS – 207

4780-21/2020-1

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 12. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Poslovno finančni načrt 2020, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: **Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor**

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Poslovno finančni načrt 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**

Priloga:
- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Dr. Samo Peter Medved,
po pooblastilu



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI
Sektor za gospodarjenje s poslovnimi in
upravnimi prostori

Številka: 4780-21/2020-1

Datum: 03.02.2020

4780-21/2020-1

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 12. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Poslovno finančni načrt 2020, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Poslovno finančni načrt 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor k Poslovno finančnemu načrtu 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem z dne 5.2.2020

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpisuje oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	5.2.2020	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	5.2.2020	
	Uroš Brodnjak Vodja Sektorja za gospod. s poslovnimi in upravnimi prostori	UGD	5.2.2020	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	05.02.2020	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	6.2.2020	
Gradivo pregledal v.d. direktorja MU	Mag. Mateja Cekić	Kabinet župana	6.2.2020	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K POSLOVNO FINANČNEMU NAČRTU 2020 Z LETNIM NAČRTOM RAVNANJA S
STVARNIM PREMOŽENJEM JMSS MARIBOR**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani Uroš BRODNJAK, Zvonko FIŠTRAVEC, Gorazd ADEMOVIČ, mag. Zorica ZAJC - KVAS ter Mojca KACJAN, je na svoji 6. redni seji, ki je bila dne 5.2.2020, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURA in članov Uroša BRODNJAKA, Zvonka FIŠTRAVCA, Gorazda ADEMOVIČA, mag. Zorice ZAJC - KVAS ter Mojce KACJAN, pregledal Poslovno finančni načrt 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Poslovno finančnega načrta 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor:

Nadzorni svet JMSS Maribor podaja pozitivno mnenje k Poslovno finančnemu načrtu 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, zato predlaga mestnemu svetu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

V Mariboru, dne 5.2.2020

**Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor
Gorazd ŠKRABAR, univ. dipl. prav.**



6-5.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT

2020

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Poslanstvo	4
1.3	Vizija	5
1.4	Cilji	5
1.5	Struktura Poslovno finančnega načrta	8
2	Statistični podatki	9
2.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva	9
2.2	Ostali statistični podatki	11
2.2.1	Število gospodinjstev	11
2.2.2	Delovna aktivnost prebivalstva po občinah	12
2.2.3	Naravni prirast prebivalstva po občinah	14
2.3	Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor	15
2.4	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	20
3	Prihodki	23
3.1	Nedavčni prihodki	23
3.1.1	Prihodki od obresti	23
3.1.2	Prihodki od premoženja	23
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	28
3.2	Kapitalski prihodki	28
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb po tržni vrednosti (javna dražba in neposredna pogodba)	28
3.2.2	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	30
3.2.3	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	30
3.3	Transforni prihodki	31

4	Odhodki	31
4.1	Tekoči odhodki	31
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	32
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	32
4.1.3	Plačila domačih obresti	40
4.2	Investicijski odhodki	40
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	40
4.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	49
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	51
5	Račun finančnih terjatev in naložb	54
6	Račun financiranja	54
6.1	Zadolževanje	54
6.2	Odplačila dolga	54
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	54
7	Prerazporejanje pravic porabe	55
8	Kadrovski načrt za leti 2020 in 2021	55
9	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	60
10	Razvojne usmeritve JMSS Maribor	62
10.1	Potrebe po neprofitnih stanovanjih	63
10.2	Možnosti gradenj v prihodnje	64
11	Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 – splošni del	69
11.1	Celotno premoženje	69
11.2	Namensko premoženje	72
11.3	Premoženje v upravljanju	75

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017 in 59/2019 – v nadaljevanju SZ-1) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

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

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

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

O ustanovitvi skupnega stanovanjskega sklada so se občine ustanoviteljice JMSS Maribor dogovorile že v letu 1997, in sicer v Dogovoru o delitvi skupnega premoženja občine Maribor iz leta 1997 (Medobčinski uradni vestnik - MUV, št. 23/1997), tako da se vsa neprodana stanovanja po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 prenesejo na skupni stanovanjski sklad.

S Pogodbo o prenosu nepremičnin so občine ustanoviteljice v letu 2001 prenesle v last oziroma v namensko premoženje JMSS Maribor vsa stanovanja, ki niso bila prodana po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, razen tistih, s katerimi v skladu z 88. členom Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91 s spremembami) ni bilo dopustno razpolaganje zaradi teka denacionalizacijskega postopka.

Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji.

Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

1.2 Poslanstvo

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

1.3 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in 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 kakovosti bivanja najemnikov,
- ustreznih tehnoloških rešitev, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

1.4 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

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

Na podlagi dolgoročnih in srednjeročnih ciljev bo JMSS Maribor v letu 2020 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi kot so:

- zagotavljati zadostno število primernih neprofitnih in tržnih stanovanj:
 - z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
 - z izgradnjo novih stanovanj,

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

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2020:

- oddati v najem okvirno 110 stanovanj, od tega:
 - 20 neprofitnih stanovanj (po končani obnovi) po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018;
 - 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2019;
 - 30 neprofitnih stanovanj za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj in za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika;
 - 10 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino;
- objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem,
- preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let,
- redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti,
- po metodi javne dražbe prodati za okvirno 370.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo,

- izvesti nakup okvirno 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram, v skupni okvirni vrednosti 280.000 €,
- izvesti menjavo (dela) zemljišča v Kamnici z MOM za potrebe dovozne poti gasilcev,
- izvesti menjavo 1 stanovanja s fizično osebo v Mestni občini Maribor,
- dvig deponiranih sredstev s fiduciarnega računa v višini 691.000 € za nakup stanovanj in investicijsko vzdrževanje,
- povečati namensko premoženje JMSS Maribor s prenosom nepremičnin, predvsem stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku v okvirni vrednosti 700.000 €,
- izvesti energetska prenova objektov Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 z lastnimi sredstvi in z delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada,
- sodelovati pri izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova),
- izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje ter izvesti rekonstrukcijo objekta, s katero bomo pridobili dve stanovanjski enoti v objektu Starše 12a,
- izvesti obnove večjega obsega v 30 stanovanjih,
- izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih,
- zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetska varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 80 stanovanjih,
- zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 700 zasedenih stanovanj,
- izdelati Pravilnik o rabi informacijske tehnologije JMSS Maribor.

1.5 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2020 in 2021.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2020.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2019, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2020.

Finačni načrt JMSS Maribor za leto 2020 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/2000 in 122/2000) in ima splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/2009, 58/2010, 104/2010, 104/2011, 97/2012, 108/2013, 94/2014, 100/2015, 84/2016, 82/2018 in 79/2019).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2018, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2018,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2019, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu 2019 (gre za neobvezno sestavino finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2019,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2020.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2020.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2020 (načelo denarnega toka).

2 Statistični podatki

2.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2000

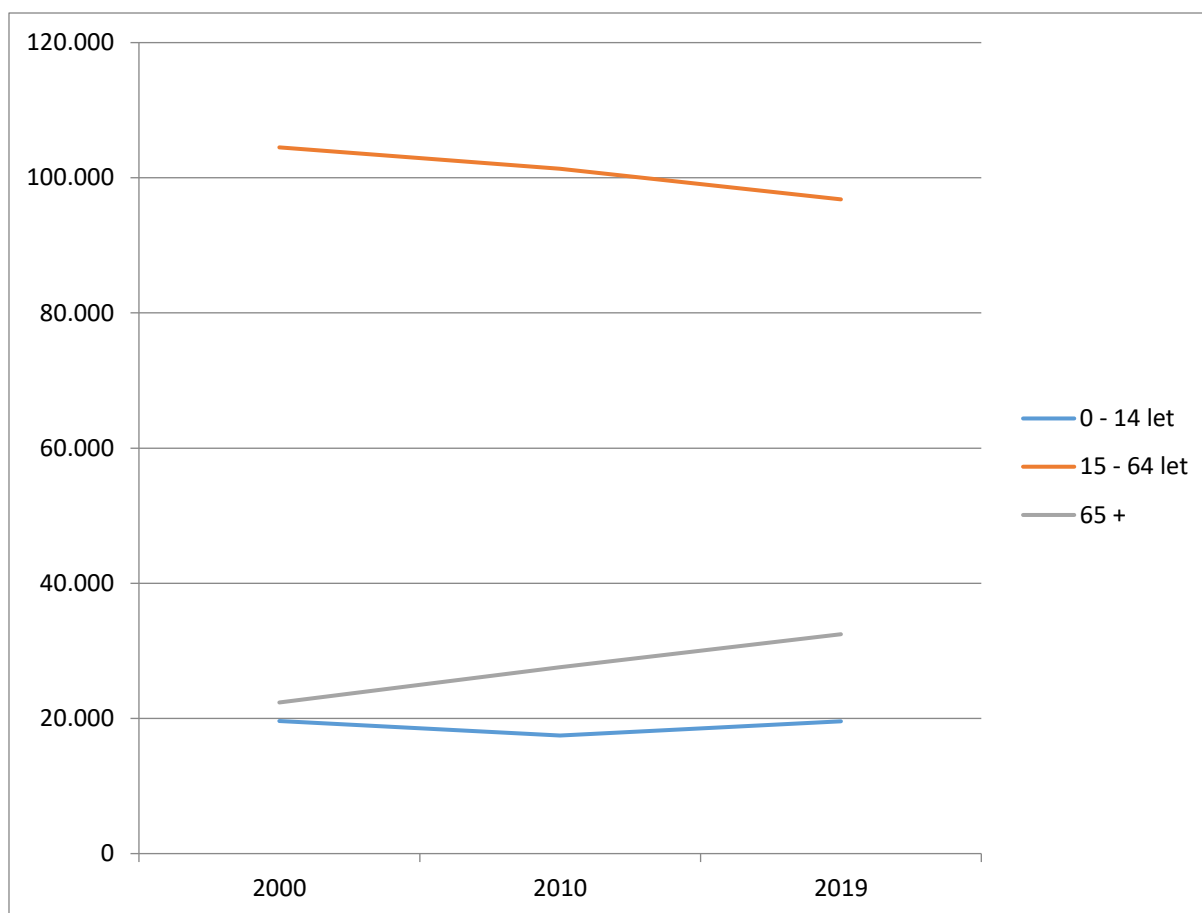
	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	910	4.328	651	5.889
Hoče – Slivnica	1.346	7.013	1.277	9.636
Maribor	15.102	81.831	18.364	115.297
Miklavž na Dravskem polju	801	4.275	670	5.746
Rače – Fram	891	4.289	808	5.988
Starše	570	2.764	592	3.926
Skupaj	19.620	104.500	22.362	146.482

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2010

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

Starostna struktura in število prebivalcev v letu 2019

	0 – 14 let	15 – 64 let	65 + let	Skupaj
Duplek	1.104	4.632	1.201	6.937
Hoče – Slivnica	1.689	7.787	2.292	11.768
Maribor	14.116	72.566	25.383	112.065
Miklavž na Dravskem polju	1.001	4.340	1.403	6.744
Rače – Fram	1.140	4.886	1.345	7.371
Starše	546	2.594	834	3.974
Skupaj	19.596	96.805	32.458	148.859



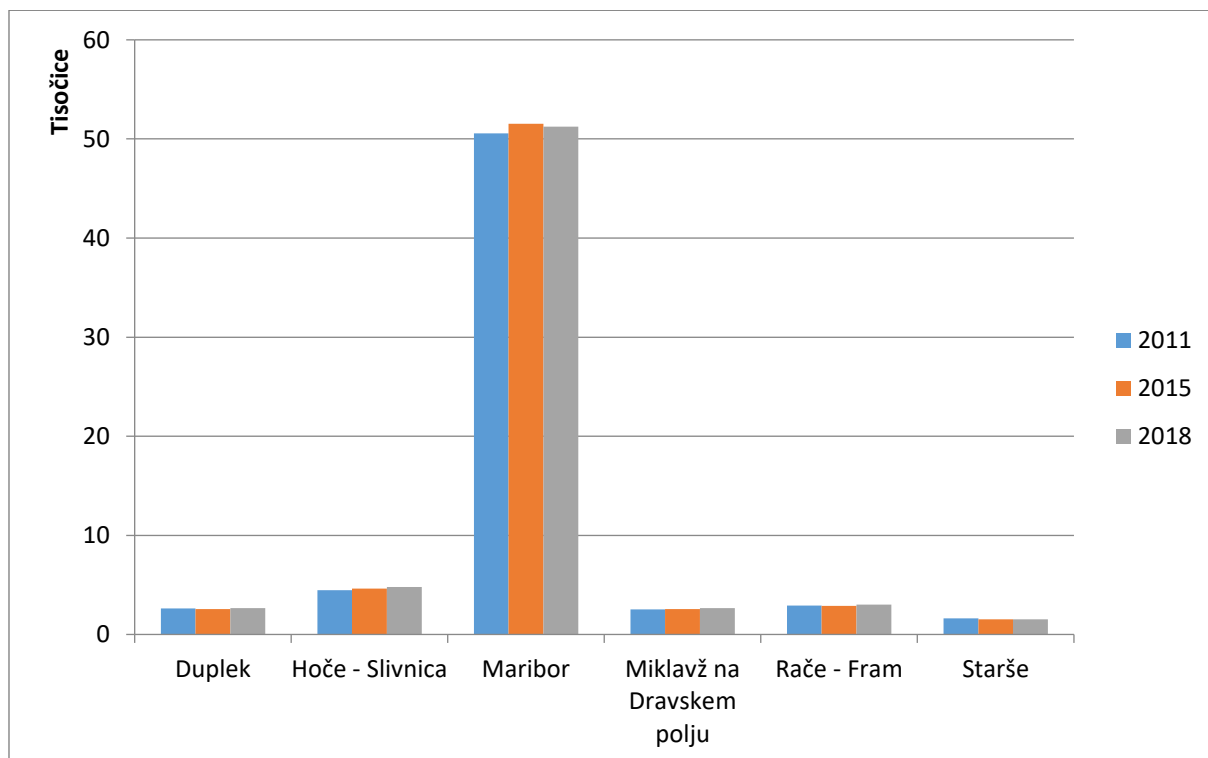
Iz zgornjih tabel ter grafa je razviden trend večanja števila starejšega prebivalstva, kar je pokazatelj, da bodo v prihodnje še naraščale potrebe po oskrbovanih stanovanjih.

2.2 Ostali statistični podatki

2.2.1 Število gospodinjstev

Število gospodinjstev	2011	2015	2018
Duplek	2.609	2.575	2.664
Hoče – Slivnica	4.469	4.613	4.794
Maribor	50.553	51.543	51.250
Miklavž na Dravskem polju	2.542	2.573	2.661
Rače – Fram	2.911	2.873	2.998
Starše	1.615	1.529	1.537
Skupaj	64.699	65.706	65.904

Opomba: Za leto 2019 Statistični urad RS podatkov o številu gospodinjstev ni objavil.

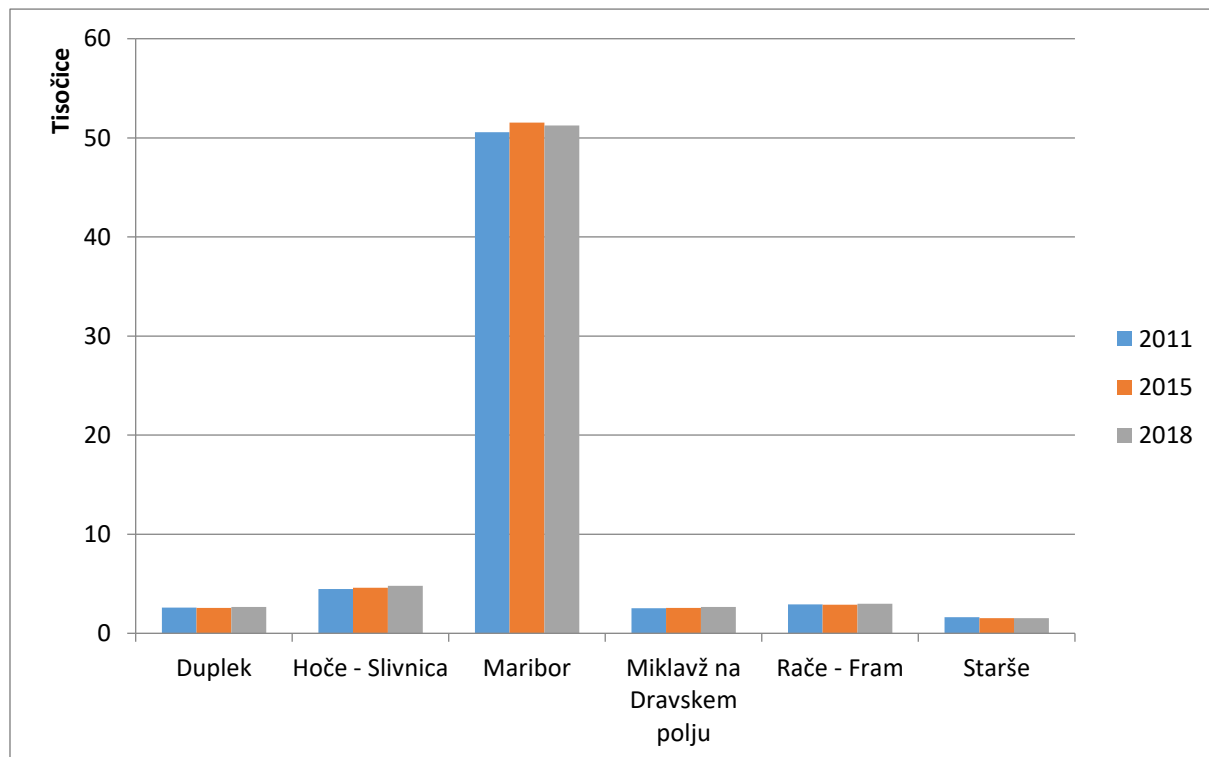


2.2.2 Delovna aktivnost prebivalstva po občinah

Delovno aktivno prebivalstvo

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Duplek	2.691	2.653	2.682	2.643	2.694	2.819	2.865	2.919
Hoče – Slivnica	4.300	4.289	4.278	4.410	4.492	4.699	4.905	4.997
Maribor	38.328	37.155	37.760	38.226	38.554	39.514	40.340	42.046
Miklavž na Dravskem polju	2.428	2.385	2.395	2.433	2.522	2.565	2.634	2.800
Rače – Fram	2.787	2.741	2.733	2.749	2.796	2.903	3.014	3.101
Starše	1.563	1.539	1.541	1.562	1.568	1.586	1.624	1.653
Skupaj	52.097	50.762	51.389	52.023	52.626	54.086	55.382	57.516

dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

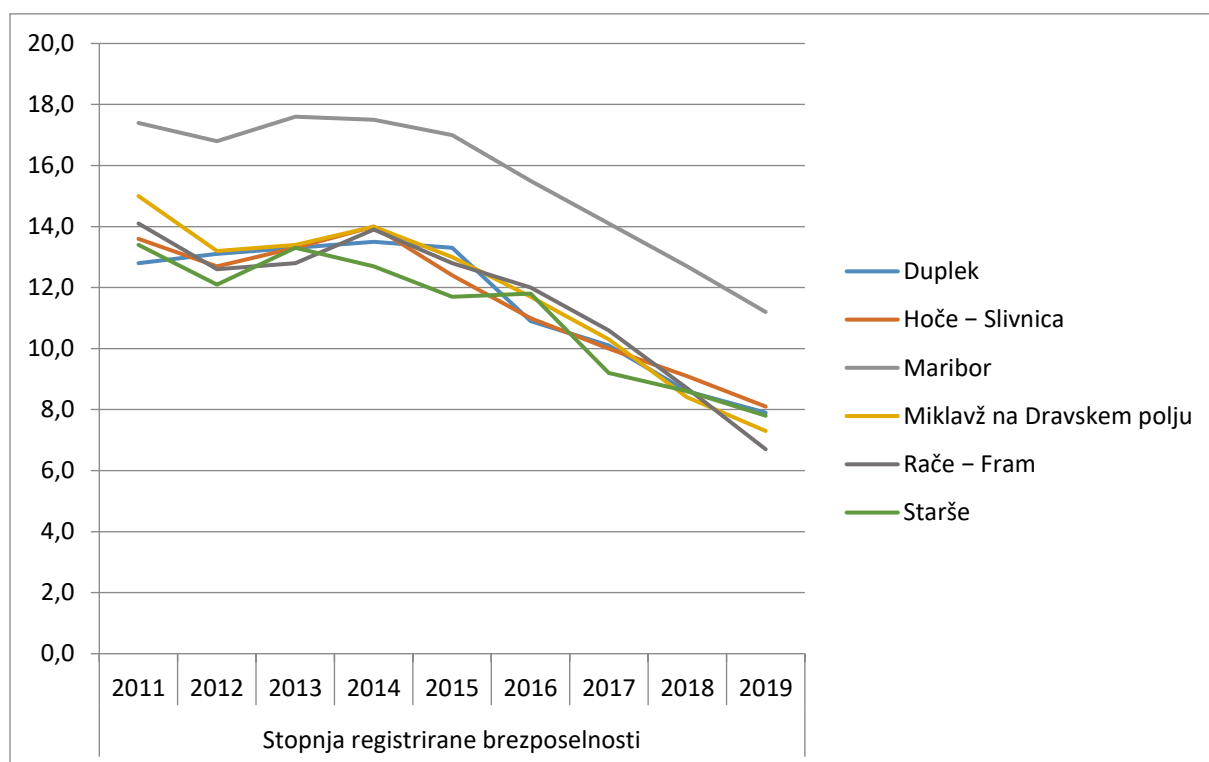


Stopnja registrirane brezposelnosti

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Duplek	12,8	13,1	13,3	13,5	13,3	10,9	10,1	8,6	7,9
Hoče – Slivnica	13,6	12,7	13,3	14,0	12,4	11	10	9,1	8,1
Maribor	17,4	16,8	17,6	17,5	17	15,5	14,1	12,7	11,2
Miklavž na Dravskem polju	15,0	13,2	13,4	14,0	13	11,7	10,3	8,4	7,3
Rače – Fram	14,1	12,6	12,8	13,9	12,8	12	10,6	8,7	6,7
Starše	13,4	12,1	13,3	12,7	11,7	11,8	9,2	8,6	7,8
Skupaj	14,38	13,42	13,95	14,26	13,37	12,15	10,72	9,35	8,17

Opomba: od leta 2017 dalje je vir podatkov Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

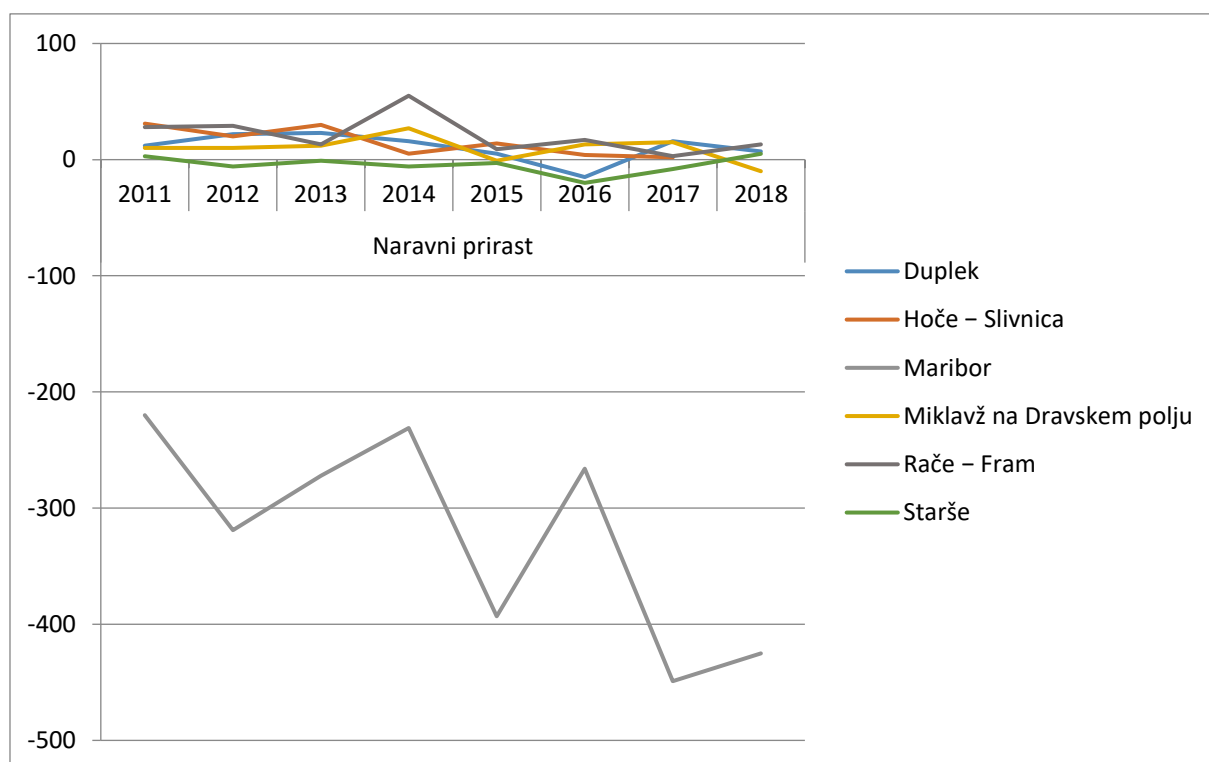
Iz tabele in grafa je razvidno, da stopnja brezposelnosti pada.



2.2.3 Naravni prirast prebivalstva po občinah

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Duplek	12	22	23	16	5	-15	16	7
Hoče – Slivnica	6	31	20	30	5	14	4	2
Maribor	-220	-319	-272	-231	-393	-266	-449	-425
Miklavž na Dravskem polju	10	10	12	27	-1	13	15	-10
Rače – Fram	28	29	13	55	9	17	3	13
Starše	3	-6	-1	-6	-3	-20	-8	5
Skupaj	-161	-233	-205	-109	-378	-257	-419	-408

Opomba: v času priprave tega poslovno finančnega načrta še ni bilo podatkov za leto 2019.



2.3 Analiza razpisov za najemna stanovanja v JMSS Maribor

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

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno tudi iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj v najem. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko iz prakse ugotovimo, da nekateri prosilci pridobijo stanovanje že po prvi prijavi na razpis, imamo pa primere, ko se prosilci na razpise prijavljajo tudi že več kot 5 let. V povprečju prosilec pridobi stanovanje s tretjo prijavo na razpis.

Neprofitna stanovanja

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

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	306	306	9	/	9	2,9
2.	2005	318	264	253	11	43	16,3
3.	2006	434	340	310	30	130	38,2
4.	2008	522	410	388	22	50	12,2
5.	2009	554	499	469	30	58	11,6
6.	2010	501	454	439	15	81	17,8
7.	2011	588	497	473	24	81	16,3
8.	2012	586	493	478	15	76	15,4
9.	2014	646	534	518	16	153	28,7
10.	2015	784	572	551	21	76	13,3
11.	2016	760	623	601	22	65	10,4
12.	2017	855	729	705	24	75	10,3
13.	2018	934	781	754	27	34*	4,4*
14.	2019**	1084					

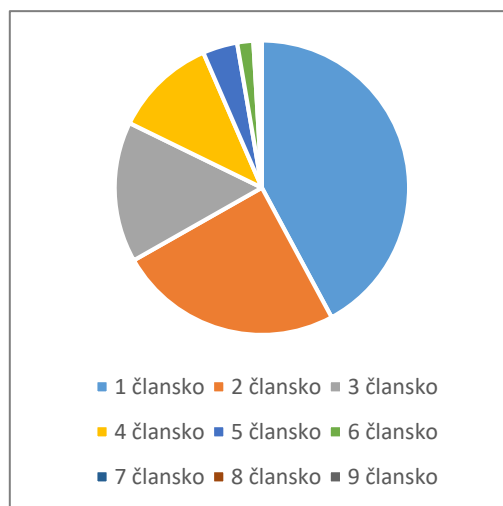
*dodeljevanje stanovanj je v teku

**razpis objavljen dne 1.10.2019 in še ni zaključen

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

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih. Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2019:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	453
2 člansko	nad 30 do 45	265
3 člansko	nad 45 do 55	166
4 člansko	nad 55 do 65	121
5 člansko	nad 65 do 75	41
6 člansko	nad 75 do 85	19
7 člansko	nad 81 do 91	4
8 člansko	nad 87 do 97	3
9 člansko	nad 93 do 103	3
Skupaj		1.075



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

Stanovanja za mlade in mlade družine

V letu 2020 bomo izvedli razpisa za oddajo okvirno 10 stanovanj, namenjenih mladim in mladim družinam, s tržno najemnino (po konceptu razpisa SSRS).

Tržna stanovanja

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo tržnih stanovanj v najem. V primeru sprostitev tržnih obnovljenih in/ali neobnovljenih stanovanj, bomo v letu 2020 le-ta oddali v nadaljnji najem.

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	39	39
2015	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	0 (ni bilo razpisa)	0
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2019	0	0 (ni bilo razpisa)	0

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Službena stanovanja

V letu 2019 nismo imeli razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem. V primeru izkazanih potreb in sprostitev službenih stanovanj, bomo v letu 2020 le-ta oddali v nadaljnji najem.

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

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2004	1	3	2	66,6
2.	2005	4	12	8	66,6
3.	2006	3	11	8	72,7
4.	2007	2	17	10	58,8
5.	2008	1	9	5	55,5
6.	2009	1	6	3	50
7.	2010	2	8	6	75
8.	2011	4	5	2	40
9.	2012	1	3	1	33,3
10.	2013	1	1	0*	0
11.	2014	2	0	0	0
12.	2015	0	/	/	/
13.	2016	1	2	2	100
14.	2017	3	6	6	100
15.	2018	1	3	0**	0
16.	2019	0	/	/	/

*prošilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

**vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen dveh stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih

21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2

V letu 2019 smo izvedli 2 dodelitvi oskrbovanih stanovanj (1 stanovanje v lasti JMSS Maribor in 1 stanovanje v lasti NS PIZ). Konec leta 2019 je bilo na čakalni listi 133 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

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

2.4 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor ob koncu leta 2019.

Vrsta stanovanja	Število enot konec leta 2019
Neprofitno	1.864
Neobnovljeno tržno	75
Obnovljeno tržno	29
Službeno	31
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	43
Hišniško	1
SKUPAJ	2.056

V nadaljevanju je podan tabelarični prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 15 letih (od leta 2005 do vključno leta 2019), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada. JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javne ponudbe (v letih od 2005 do 2008 tudi po metodi javno zasebnega partnerstva), saj pobrane najemnine komajda zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Neprofitne najemnine so zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije) bi se morale za ohranitev realne vrednosti najemnine do sedaj povišati za okvirno 30 %. Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkvalni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemnina posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskega izkaznika. V zadnjih letih je opaziti tudi porast najemnikov v postopku osebnega stečaja, zaradi česar je JMSS Maribor primoran odpisati terjatve po pravnomočnem sklepu o odpustu dolga.

Ustanovitelji JMSS Maribor so do leta 2010 v namensko premoženje sklada brezplačno prenašali stanovanja po zaključeni denacionalizaciji in zemljišča za gradnjo neprofitnih stanovanj, zadnjih nekaj let pa tudi tega vira uresničevanja občinske stanovanjske politike ni več.

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

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)	Zmanjšanje fonda (%)
2005	2.523		
2006	2.458	2,58	2,58
2007	2.438	0,81	3,37
2008	2.426	0,49	3,84
2009	2.380	1,90	5,67
2010	2.367	0,55	6,18
2011	2.288	3,34	9,31
2012	2.267	0,92	10,15
2013	2.225	1,85	11,81
2014	2.182	1,93	13,52
2015	2.149	1,51	14,82
2016	2.115	1,58	16,17
2017	2.080	1,65	17,56
2018	2.056	1,15	18,51
2019	2.056	0	18,51

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

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

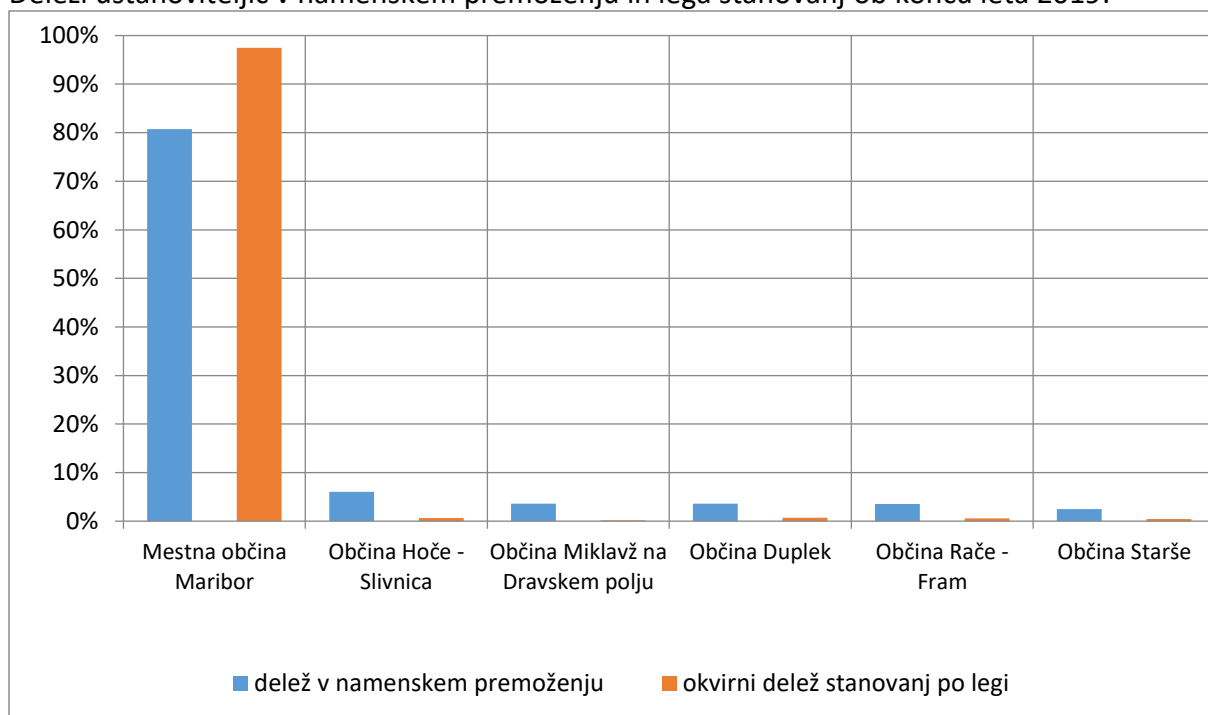
Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju:

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

Lega stanovanj ob koncu leta 2019:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.995	97,033
Občina Hoče – Slivnica	14	0,6809
Občina Miklavž na Dravskem polju	6	0,2918
Občina Duplek	16	0,7782
Občina Rače – Fram	13	0,6323
Občina Starše	12	0,5837
Skupaj	2.056	100,00

Deleži ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj ob koncu leta 2019:



3 Prihodki

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2020 skupaj 5.631.000 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 3.035.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 1.171.000 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.425.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2020 načrtujemo 3.035.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., itd.).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih. V letu 2020 jih načrtujemo v okvirni višini 13.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2020 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 3.000.000 €.

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

3.1.2.1 Dodeljevanje stanovanj in začasnih bivalnih enot

V letu 2020 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanj in začasnih bivalnih enot:

- nadaljevati z oddajo stanovanj po razpisu iz leta 2018 (okvirno 20 stanovanj po zaključeni obnovi);

- oddajati stanovanja po javnem razpisu iz leta 2019, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor; v primeru večjega števila razpoložljivih stanovanj bomo ohranili sorazmerni delež oddanih stanovanj po občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor),
- oddajo okvirno 30 stanovanj za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj in za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika;
- izvesti naslednji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem za okvirno 50 sproščenih enot, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj (oddali bomo okvirno 50 enot, od tega 40 enot za občane MOM in po 2 enoti za občane vsake od ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor),
- v okviru zmožnosti zagotovitve stanovanjskih enot izvesti razpis za mlade in mlade družine s tržno najemnino (okvirno 10 stanovanj);
- izvesti razpis za oddajo neobnovljenih tržnih stanovanj, v kolikor bi se med letom sprostilo večje število stanovanj, katerih zaradi pomanjkanja sredstev ne bi mogli obnoviti,
- v primeru izpraznitve oskrbovanih stanovanj oddati oskrbovana stanovanja v najem na lokaciji Panonska ulica 49 v Mariboru,
- dodeliti bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- preveriti upravičenost najemnikov do najema neprofitnih stanovanj, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let in najemnike, katerih preveritev upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja je bila opravljena v letu 2014.

Na tem mestu pojasnjujemo, da JMSS Maribor na podlagi Odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-144/14-6 z dne 9.3.2017 in Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1 z dne 17.6.2017, ki predpisuje dolžnost najemodajalca glede preveritve splošnih pogojev najemnika za pridobitev

neprofitnega stanovanja, preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki – bivši imetniki stanovanjske pravice. V letu 2019 je bilo zaključeno preverjanje za 166 najemnikov, za katere se je preveritev začela oktobra 2018. V letu 2020 bomo nadaljevali s preverjanjem 194 najemnikov, ki so sklenili najemne pogodbe v času od 1.11.2014 do 31.12.2015, torej tiste, ki izpolnjujejo zakonski pogoj za preveritev, in do sedaj še niso bili v postopku preveritve. Preverjanje bo predvidoma zaključeno v prvi polovici leta 2020. V letu 2020 se bo ponovno preverjalo najemnike, katerih preveritev je bila opravljena v letu 2014.

3.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

V letu 2020 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

V letu 2019 je bilo izdanih 5 odločb o preselitvi najemnikov iz stanovanj, za katera je Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja, pri čemer je bil 1 najemnik preseljen, 2 najemnika sta preselitev zavrnila, 2 najemnika pa bosta na podlagi izdane odločbe preseljena v začetku leta 2020.

Nadalje je po mnenju o neprimernosti stanovanja iz let 2017 in 2018 potrebno preseliti še 6 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujeno več nadomestnih stanovanj, pa so jih zavrnila).

3.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

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

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je bilo na dan 31.12.2019 uvrščenih 44 najemnikov. V letu 2020 bo za upravičence po navedenem seznamu čakajočih tako namenjeno okvirno 30 stanovanj.

3.1.2.4 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2020 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z aktivnim sodelovanjem ter kot do sedaj nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

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

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

Na dan 31.12.2019 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 499.111 €.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2008	0	1.119.669	1.119.669
2009	531.037	700.893	1.231.930
2010	857.509	477.744	1.335.253
2011	921.831	473.753	1.395.584
2012	1.011.683	427.994	1.439.677
2013	1.100.906	360.874	1.461.780
2014	1.127.158	313.852	1.441.010

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617

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

Iz zgornje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2008. JMSS Maribor bo preveril možnosti za izterjavo le-tega dolga pri zunanjih institucijah, specializiranih za to področje.

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15*	60	28
2018	65	7**	58	25
2019	44	6	38	18

*od tega sta 2 dolžnika dan pred deložacijo sama predala stanovanje v posest upniku

**od tega je ena dolžnica pred razpisano deložacijo sama predala stanovanje

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

JMSS Maribor je v začetku leta 2017 pričel aktivno sodelovati z Društvom za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice (v nadaljevanju društvo), ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Nudena je podpora ranljivim posameznikom in družinam, ki jim grozi deložacija zaradi neplačevanja, neprimerne rabe stanovanja, konfliktov s sosedi itd. V času delovanja je društvo z aktivnim sodelovanjem z JMSS Maribor preprečilo nekaj deložacij in več ljudem omogočilo, da so obdržali svoje bivališče ter si finančno in psihosocialno opomogli. V prihodnjem letu bo JMSS Maribor z društvom še naprej izvajal program preprečevanja izgube stanovanja.

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2020 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 22.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih 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 podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje osnovnih sredstev. Sem spadajo prihodki od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti (javna dražba nezasedenih nepremičnin in prodaja ali menjava nepremičnin po neposredni pogodbi), prihodki po javnem zbiranju ponudb za zasedena stanovanja in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč. V letu 2020 jih načrtujemo v skupni višini 1.171.000 €. V kapitalskih prihodkih je upoštevan prihodek iz naslova prodaje stavbnega zemljišča v letu 2018, ki je deponiran na fiduciarnem računu notarja v višini 691.000 €.

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

V letu 2020 načrtujemo prihodke od prodaje večstanovanjskih stavb in stanovanj po tržni vrednosti v višini 460.000 €, od tega 370.000 € od prodaje po javni dražbi in 90.000 € od prodaje po neposredni pogodbi.

3.2.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Prazna stanovanja, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. Princip prodaje na javni dražbi zagotavlja lojalno

konkurenco med ponudniki. Ta metoda prodaje sledi cilju gospodarnosti, in sicer, da se stvar proda po najvišje izklicani ceni.

JMSS Maribor prodaja nepremičnine na javni dražbi pod pogojem, da je Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi, podala predhodno soglasje k prodaji. V letu 2020 sta predvideni dve javni dražbi.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 370.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin za prodajo po tej metodi, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.

3.2.1.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor prodaja nepremičnine zgolj izjemoma na podlagi neposredne pogodbe v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in splošnimi pogoji poslovanja. Zakonski pogoji so natančneje obrazloženi v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020.

Upošteva Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v okvirni višini 90.000 €, in sicer:

- 60.000 € iz naslova menjave 1 stanovanja v lasti JMSS Maribor na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, s stanovanjem v lasti fizične osebe na drugem naslovu v Mestni občini Maribor,
- 30.000 € iz naslova prodaje po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom (predvsem solastniških deležev stanovanj in objektov oziroma skupnih delov objektov).

Obrazložitev menjav je podana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2020, pod točko »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

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

JMSS Maribor prodaja zasedena najemna stanovanja po postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter splošnimi pogoji poslovanja. JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja zgolj na podlagi vloge najemnika in pod pogojem, da je Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj podala predhodno soglasje (npr. zaradi slabega stanja stanovanja in/ali objekta ter potrebnih nadaljnjih vlaganj JMSS Maribor).

Upošteva določila splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2020 prodaje zasedenih stanovanj po tej metodi ne načrtujemo.

3.2.3 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje menjavo (dela) zemljišča z nepremičnino MOM, kar je natančneje opisano v točki »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020. Zemljišče se nahaja v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v izmeri 381 m² na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in parkirišča. Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 20.000 €.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje, da bo prihodke v višini 691.000 €, od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, dvignil s fiduciarne računa notarja, po predhodnem soglasju SSRS. Z delom prejete kupnine v višini 280.000 € se bo financiral nakup 4 stanovanj, kot je to zapisano v točki »4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)«, preostanek v višini 411.000 € pa bo namenjen energetske sanaciji, zapisani v točki »4.2.2.1. Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«.

Upošteva zgoraj navedeno JMSS Maribor v letu 2020 načrtuje prihodke od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo) v višini 711.000 €.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2020 načrtujemo 1.425.000 € transfernih prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče – Slivnica, Starše, Duplek, Rače – Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 755.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

Leto	2015	2016	2017	2018	2019
Subvencija najemnin (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	620.485	679.744	708.373	697.228	748.970

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

S strani MOM in občin ustanoviteljic načrtujemo v letu 2020 povrnitev sredstev v višini 160.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj v postopkih denacionalizacije, stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor in stanovanj v lasti MOM.

V letu 2020 načrtujemo sredstva iz državnega proračuna (sredstva iz kohezijskega sklada) za Engelsovo ulico 42, 44, 46, 48, 50 in 52 v višini 510.000 €.

4 Odhodki

V JMSS Maribor v letu 2020 načrtujemo odhodke v skupni višini 6.000.000 €, od tega 2.720.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 3.280.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2020 načrtujemo 2.720.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2020 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 850.000 €, ter prispevke v višini 120.000 €. Znesek je izračunan upoštevaje veljavno zakonodajo s področja plač. Za leto 2020 je upoštevana tudi zaposlitev direktorice, predvidena zaposlitev namestnika in javne uslužbenke po končanem pripravništvu ter morebitna zaposlitev javnega uslužbenca v Sektorju za investicije in vzdrževanje konec leta 2020. V letu 2020 bo tudi izplačilo jubilejne nagrade.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2020 načrtujemo 1.715.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarina pri Gospodarski zbornici Slovenije in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.517.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 230.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 650.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 75.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 460.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 55.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 47.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2020 načrtujemo sredstva v višini 230.000 €.

Za upravljanje stanovanj je bil na podlagi javnega naročila male vrednosti s postopkom zbiranja ponudb in po merilu najnižje cene izbran ponudnik Staninvest d.o.o. za obdobje treh mesecev, od 1.1.2020 do 31.3.2020. Javno naročilo za izbiro upravnika za obdobje 1 leta, objavljeno na Portalu javnih naročil, je v fazi revizije na Državni revizijski komisiji.

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, 40/2011, 79/2015 in 91/2015) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2020 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, oskrbovanih, tržnih in službenih stanovanj ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 650.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih. Vključena so tudi zasedena stanovanja po zaključeni denacionalizaciji, ki bi naj bila v letu 2020 s strani občin ustanoviteljic JMSSS Maribor prenešana v namensko premoženje sklada.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V letu 2019 je bilo izvedeno novo javno naročilo za zavarovanje stanovanj za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 1.1.2023. Javno naročilo je bilo objavljeno na Portalu javnih naročil. Izbrani ponudnik je Zavarovalnica Sava d.d.

Za zavarovanje stanovanj v letu 2020 načrtujemo 75.000 €.

Odškodninski zahtevki, ki jih prejemamo, se nanašajo predvsem na povračilo materialne škode, ki izvira iz etažne lastnine, in nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti povrne.

4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2020 porabo sredstev v višini 460.000 €, od tega sredstva v višini 360.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške taks, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti in tehničnega varovanja. Stroški v višini 100.000 € so namenjeni za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov. Dne 25.6.2008 je pričela veljati novela SZ-1, ki je spremenila 24. člen. Zakon je za lastnike neprofitnih stanovanj do spremembe 24. člena določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe izključno najemnik in je izključeval odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja za plačevanje obratovalnih stroškov najemnika. Z navedeno spremembo je zakonodajalec določil, da je sicer dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe še vedno najemnik, ampak da lastnik stanovanja odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika.

Zaradi subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja za neplačane obratovalne stroške najemnika bomo v letu 2020 še nadalje pozorno obravnavali najemnike, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov in kljub plačanim obveznostim iz naslova najemnine pričeli s postopki na odpoved najemnih pogodb. Na dan 31.12.2019 ima JMSS Maribor terjatve do najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika v višini 520.939 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939

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

4.1.2.1.5 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, 2000 Maribor (trenutno število uporabnikov je 264), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno je v program aktivno vključenih 20 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 47 uporabnikov. Upošteva se, da se na društvo obrača vse več naših najemnikov, ki potrebujejo pomoč, v 2020 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja z društvom.

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom, predvsem otrokom, zajema aktivnosti za složno sobivanje z namenom izpodbijanja pripadnosti stanovanjskemu okolju, in sicer:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic, opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne socialne pomoči,

- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- posredovanje v konfliktih med sosedi, v konfliktih zaradi souporabe kuhinje, sanitarij in skupnih prostorov,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju/bivalni enoti in okolici,
- razvijanje motivacije za osebno urejenost,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrac, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti,
- medinstitucionalno mreženje v zvezi s posameznimi primeri,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- informiranje najemnikov o možnostih za urejanje in izboljšanje socialnega in materialnega položaja,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 55.000 €, ki bodo predvidoma povrnjena s strani občin ustanoviteljic JMSS Maribor, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2020 sredstva višini 47.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«. Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 178.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 170.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, 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. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja.

Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2020 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj eno strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Za stroške varnosti in zdravja pri delu je namenjen znesek v višini 8.000 €.

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

Pri izvajanju varstva pri delu in varstva pred požarom sodelujemo z Ambulante doktor Lovše in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o. (prej Varnost Maribor d.d.).

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

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

Na osnovi sprejete izjave o varnosti z oceno tveganja se obdobji zdravniški pregledi vršijo po časovnih obdobjih, določenih s strani izbranega zdravnika. V letu 2020 bomo tako 10 zaposlenih napotili na obdobji zdravniški pregled.

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

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

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

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

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

4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), ki ga je pridobil dne 21.11.2014, v letih 2015 do 2019 izvedel nabor ukrepov v skladu z izvedbenim načrtom plana implementacije. V letu 2018 je JMSS Maribor prejel polni certifikat družini prijazno podjetje.



Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih situacijah. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata, se je v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani spremenil znak »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

V letu 2020 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov v sklopu pridobljenega polnega certifikata, ker stremimo k pozitivnim učinkom usklajevanja poklicnega in družinskega življenja. Danes namreč iskanje ravnovesja med poklicnim in družinskim življenjem predstavlja enega izmed ključnih izzivov zaposlenih. Uspešno reševanje te problematike ima pomemben pozitiven vpliv na dolgoročno uspešnost organizacije. Na skladu se dobro zavedamo pomembnosti človeškega kapitala in se zato v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo tudi s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 35.000 €. JMSS Maribor se je glede na visoke anuitete in trenutno ugodne razmere na trgu odločil v letu 2019 z vidika ekonomičnosti refinancirati obstoječe kredite v obliki dolgoročnega finančnega kredita. Po pregledu vseh prejetih ponudb je kot najugodnejšo izbral BKS AG banko. Pogodba je bila sklenjena meseca decembra 2019.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2020 načrtujemo investicijske odhodke v višini 3.280.000 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.088.000 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 1.722.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 470.000 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2020 načrtujemo sredstva v višini 1.088.000 €. Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 750.000 €,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 250.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 30.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 22.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 36.000 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj na različnih naslovih in izdelavo energetskega izkaznika za obnovljena stanovanja načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 750.000 €. V celoti bomo obnovili okvirno 30 stanovanj, v okvirno 50 stanovanjih načrtujemo delne obnove. Obnovljena stanovanja bodo pripravljena za oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu v letu 2020. Za vsa obnovljena stanovanja bomo naročili izdelavo energetskega izkaznika.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo pregled stanja in uporabe okvirno 700 zasedenih stanovanj.

Že izpraznjena stanovanja, ki jih bomo v celoti prenovili, predstavljamo v nadaljevanju.

Borova vas 1, stanovanje št. 14, površina 48 m²



V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode ter notranja in vhodna vrata, v celoti obnoviti sanitarije in kuhinjo, obnoviti električni stikalni blok ter vodovodno in odtočno instalacijo, novo stavbno pohištvo s senčili in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 13.300 €.

Borova vas 13, stanovanje št. 507, površina 41 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati stavbno pohištvo s senčili, vhodna in notranja vrata, v celoti obnoviti kopalnico, zamenjati stensko keramiko v kuhinji, zamenjati finalne pode, obnoviti električni stikalni blok in vodovodno ter odtočno instalacijo, zamenjati grelna telesa ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 14.500 €.



Borštnikova ulica 33, stanovanje št. 210, površina 34 m²



V stanovanju je potrebno delno zamenjati in delno obnoviti finalne pode, zamenjati notranja vrata, vhodna vrata, obnoviti električni stikalni blok, vodovodno ter odtočno instalacijo (odvod kondenza plinske peči), v celoti obnoviti sanitarije, vgraditi novo stavbno pohištvo s senčili, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela.

Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 12.100 €.

Borštnikova ulica 51, stanovanje št. 110, površina 66 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja vrata, vhodna vrata, popravilo stavbnega pohištva s senčili, obnoviti električni stikalni blok, vodovodno ter odtočno instalacijo, menjava grelnih teles, v celoti obnoviti sanitarije, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 18.000 €



Cesta zmage 99, stanovanje št. 6, površina 43 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, notranja in vhodna vrata, vodovodno, odtočno in električno instalacijo, urediti ogrevanje, v celoti obnoviti kopalnico in kuhinjo ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.

Endlicherjeva ulica 3, stanovanje št.5, površina 42m²

V stanovanju je potrebno obnoviti talno konstrukcijo, zamenjati finalne pode, notranja vrata, popravilo stavbnega pohištva s senčili, obnoviti vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti sanitarije, odstraniti stenske obloge in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 13.200 €

**Goriška ulica 12, stanovanje št. 24, površina 24 m²**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (okna, vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost

obnove znaša 11.200 €.

Goriška ulica 19a, stanovanje št. 8, površina 54 m²



V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, prepleskati stavbno pohištvo, zamenjati finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, odstraniti stenske obloge, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena

vrednost obnove znaša 8.500 €.

Gospovetska cesta 38, stanovanje št. 11, površina 70 m²

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (okna, vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, urediti elektro instalacije z vsemi pripadajočimi meritvami, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela, pregledati in servisirati plinsko peč. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 24.950 €.



Gospovetska cesta 56, stanovanje št. 3, površina 51 m²



V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, zamenjati stavbno pohištvo (vhodna vrata in vsa notranja vrata), finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, delna urediti elektro instalacije, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela.

Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.

Kolodvorska ulica 10, stanovanje št. 2, površina 58 m²

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti drvarnico, obnoviti vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, urediti elektro instalacije, izvesti silikatne plošče, ki so primerne za reševanje težav s kapilarno vlago. Stene je tako potrebno obdelati s primernimi silikatnimi materiali. Stene kjer se ne namestijo silikatne plošče se zgladi ter prebeli. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 19.600 €.

**Koroška cesta 41, stanovanje št. 4, površina 48 m²**

V sklopu obnove stanovanja je potrebno izprazniti kletni boks, nastaviti stavbno pohištvo, prepleskati notranja vrata, urediti finalne pode s predhodno pripravo tal (estriha), vodovodno ter odtočno instalacijo, v celoti obnoviti kopalnico, izvesti glajenje sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela, vgraditi novo plinsko peč. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 11.900 €.

Pajkova ulica 31, stanovanje št. 35, površina 15,70 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vhodna in notranja vrata, prestaviti steno da se lahko na novo uredi kopalnica s straniščem (sedaj je samo stranišče), elektro instalacije, vodovodne in odtočne instalacije v kuhinji ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 9.000 €.



Ruska ulica 15, stanovanje št. 10, površina 53,10 m²



V stanovanju je potrebno odstraniti laminat in obnoviti lamelni parket, zamenjati vhodna in notranja vrata, odstraniti montažno mavčno kartonsko steno, zamenjati stensko keramiko in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 8.000 €.

Shakespeareova ulica 2, stanovanje št. 14, površina 37,70 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, stavbno pohištvo (vhodna in notranja vrata, okna, balkonska vrata), v celoti obnoviti kopalnico s straniščem, elektro instalacije, vodovodne in odtočne instalacije v kuhinji, zamenjati radiatorje ter izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 16.500 €.



Ulica kneza Koclja 26, stanovanje št. 13, površina 89,70 m²



V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, vgraditi vsa notranja vrata, zamenjati nekatera dotrajana okna, vgraditi montažno steno in urediti prostor za vetrolov, urediti elektro instalacije in vodovodne ter odtočne instalacije v kuhinji in izvesti slikopleskarska dela. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 19.300 €.

Ulica Staneta Severja 5, stanovanje št. 12, površina 71,50 m²

V stanovanju je potrebno zamenjati finalne pode, zunanja in notranja vrata, obnoviti elektro instalacije, zamenjati radiatorje, izvesti slikopleskarska dela, zamenjati stensko keramiko v kuhinji in odstraniti montažno predelno steno ter vzpostaviti prvotno stanje. Projektantska ocenjena vrednost obnove znaša 10.900 €.

4.2.1.2 Vzdrževanje iz rezervnega sklada

Za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 250.000 €.

4.2.1.3 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 30.000 €. Za nakup novih mrežnih stikal in nadgradnjo brezžičnega omrežja ter redno zamenjavo dotrajane ostale računalniške opreme so predvidena sredstva višini 3.000 €. Zaradi racionalizacije poslovanja bomo za tiskanje dokumentov izbrali zunanjega ponudnika, ki bo skrbel za implementacijo in upravljanje tiskanja, za vzdrževanje in zalaganje naprav s potrošnim materialom.

S projektom integracije programske rešitve za zakonsko skladno e-hrambo, ki smo jo pričeli v letu 2019, bomo nadaljevali v letu 2020. Po zaključku integracije z obstoječim sistemom bomo prenesli tudi vso že digitalizirano dokumentacijo v novo certificirano elektronsko hrambo. Vrednost projekta znaša okvirno 15.000 €.

V letu 2020 bomo nadaljevali s projektom izmenjave podatkov o prosilcih ter naših najemnikih z bankami in družbami za upravljanje preko Ministrstva za javno upravo. Trenutno tečejo

podpisi dogovorov z bankami ter družbami za upravljanje, kar je osnova za prehod in testnega v dejanski sistem za izmenjavo podatkov.

V letu 2019 smo pričeli z nadgradnjo obstoječega sistema kontrole dostopa in evidence časa, ker obstoječi sistem ni več kompatibilen s sistemom MS Windows in večkrat prihaja do težav v delovanju sistema. Vrednost projekta ocenjujemo na okvirno 10.000 €.

Predvidoma 2.000 € je namenjenih za nakup dodatne oziroma dotrajane pisarniške opreme.

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, in sicer:

- praktična uporaba programa JMSS Maribor za vodenje evidenc o nepremičninah, najemnikih ter dolžnikih (interni program JMSS Maribor),
- praktična uporaba internetnega portala »web poštar« (interni program JMSS Maribor),
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij,
- praktična uporaba finančno računovodskega programa iPiramida.

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

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in po zaključeni denacionalizaciji ter nujnosti izvedbe del se bodo izvajala predvsem dela po inšpekcijskih odločbah in nujna vzdrževalna dela, za kar načrtujemo 22.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM in občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.2.1.5 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V tem Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.7 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« že navedeno, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo sredstev v višini 36.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov – preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2020 bomo za program obnove objektov (prenove in izboljšave stanovanj) namenili 1.722.000 €.

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

Celovita energetska sanacija za objekte v 100 % lasti JMSS Maribor na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52, ki so bili zgrajeni leta 1995 in v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem, bo izvedena predvidoma do konca avgusta 2020, obsega pa zamenjavo stavbnega



pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe, izvedbo krovsko kleparskih del, hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja in lokalno prezračevanje z rekuperacijo.

Sredi novembra 2019 smo z Ministrstva za infrastrukturo prejeli Odločitev o podpori za operacijo energetske sanacije Engelsove ulice 42 – 52, s čimer so zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike Slovenije v višini 510.000 €.

Na v letu 2019 razpisano javno naročilo za izbiro izvajalca se je prijavil zgolj en izvajalec, ki pa je ponudil ceno, višjo od razpoložljivih sredstev. V pogajanjih dogovor za znižanje ponudbe ni bil dosežen, tako da je bilo v začetku avgusta objavljena odločitev o neizbiri izvajalca.

Za izvedbo novega javnega naročila smo zato naročili predelavo popisov za potrebna dela na sklope in ustrezno prilagodili razpisno dokumentacijo, in sicer tako, da omogoča prijavo posameznega ponudnika na posamezen sklop sorodnih del (posebej gradbeno in fasaderska dela ter streha, posebej stavbno pohištvo in posebej instalacijska dela za celoten sistem ogrevanja in prezračevanja). Glede na novo projektantsko vrednost projekta, ki glede na sedaj pričakovane cene na trgu znaša 1.587.125 €, smo pred objavo javnega naročila prerazporedili finančna sredstva. Navedena vrednost predstavlja skupno ocenjeno vrednost vseh potrebnih del v zvezi s projektom in vključuje tudi finančna sredstva, ki so bila v preteklih letih že porabljen za investicijsko dokumentacijo (razširjen energetski pregled – REP, DIIP in IP) in projektno dokumentacijo (projekt za izvedbo – PZI) ter za menjavo stavbnega pohištva na vhodih Engelsova ulica 42 in 44. Planirana vrednost del za leto 2020, ko je predviden tudi zaključek vseh del, znaša 1.440.000 €.

Del vrednosti energetske sanacije v višini 411.000 € bomo pokrivali iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, deponirane na fiduciarnem računu notarja.

4.2.2.2 Panonska ulica 5b

Za stanovanjski blok s 44 stanovanji, (zgrajen je bil leta 1973) je predvidena zamenjava stavbnega pohištva, izvedba toplotno izolacijske fasade in dodatne toplotne ojačitve strehe ter zamenjava etažnih plinskih peči in ureditev lokalnega prezračevanja z rekuperacijo. Objekt spada v energetski razred E. Ocenjena vrednost energetske



preнове, skupaj z izdelavo varnostnega načrta in nadzorom nad izvedbo del, znaša 520.000 €. V kolikor bodo zagotovljena finančna sredstva, bomo s projektom energetske sanacije

nadaljevali v naslednjih letih. Za spremembo investicijske dokumentacije, ki je bila izdelana v letu 2019, načrtujemo sredstva v višini 2.000 €.

4.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2020 načrtujemo zamenjavo stavbnega pohištva v okvirno 80 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Za vgradnjo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 160.000 €.

4.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

V letu 2020 načrtujemo zamenjavo peči v okvirno 40 stanovanjskih enotah na različnih lokacijah na celotnem območju delovanja JMSS Maribor. Zamenjali bomo stare dotrajane atmosferske plinske peči, ki za svoje delovanje uporabljajo zrak v prostoru, z novejšimi kondenzacijskimi. Poleg zamenjave plinskih peči je potrebno vgraditi tudi nove dvoplaščne dimovodne cevi. Za menjavo plinskih peči smo predvideli sredstva v višini 120.000 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 470.000 €.

4.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

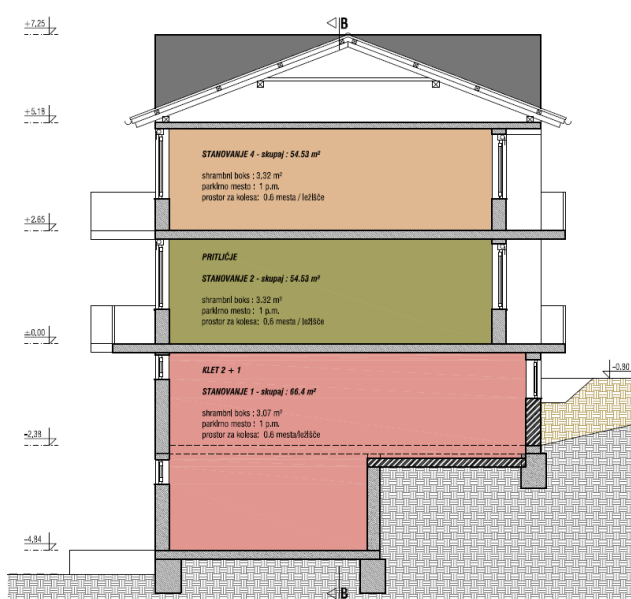
Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² so v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor ima v skladu z Idejnim projektom (IDP) namen zgraditi stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Ocenjena vrednost projekta znaša 4.400.000 €, za zapiranje finančne konstrukcije pa je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni.

Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/2014), ki gradnje v zelenem obsegu in želeni razporeditvi objektov ne omogoča, zato je predvidena izdelava novega OPPN. Za plačilo našega deleža pri izdelavi potrebne prostorske dokumentacije smo v letu 2020 predvideli sredstva v višini 10.000 €.



4.2.3.2 Starše 12a

V Staršah 12a je JMSS Maribor kupil polovico hiše, zgrajene kot dvojček, in v letu 2017 pridobil koncept idejne zasnove, po katerem je v odkupljenem delu objekta možna izgradnja štirih stanovanjskih enot. Po Odloku o občinskem prostorskem načrtu (v nadaljevanju OPN) Občine Starše je na tem območju dopustno graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, tri in večstanovanjske stavbe pa niso dovoljene. V skladu s tem je v letu 2020 predvidena izdelava projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja in izvedba rekonstrukcije dveh stanovanjskih enot. Za omenjeno izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja ter za obnovo dveh stanovanj smo v letu 2020 predvideli sredstva v višini 70.000 €.



4.2.3.3 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)

V letu 2020 načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m². Nakupe načrtujemo v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2020 predvidena sredstva v višini 280.000 €, okvirno 70.000 € za posamezno stanovanje. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, ki je deponirana na fiduciarnem računu notarja.

Skladno z načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem v letu 2020 načrtujemo z MOM menjavo (dela) zemljišča v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor. Zemljišče se nahaja v bližini objekta Vrbanska cesta 97 in meri 381 m². Vrednost zemljišča po menjavi znaša okvirno 20.000 €.

V letu 2020 prav tako načrtujemo v Mestni občini Maribor menjavo stanovanja v lasti JMSS Maribor, na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, s stanovanjem v lasti fizične osebe, na drugem naslovu. Vrednost pridobljenega stanovanja po menjavi znaša okvirno 60.000 €.

Načrtovane menjave so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« in »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)«.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 30.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami) načrtujejo sredstva v višini 390.000 €.

5 Račun finančnih terjatev in naložb

Pri financiranju terjatev in naložb v letu 2020 načrtujemo 200 € iz naslova obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu.

6 Račun financiranja

V računu financiranja za leto 2020 je prikazano odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 365.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačila domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

Glede na visoke anuitete, kot tudi revalorizacije kreditov ter plačevanje garancij, smo v decembru 2019 refinancirali obstoječe kredite (kar pomeni nižjo obrestno mero, nižje stroške najema kredita, kot tudi ugodnejše zavarovanje). BKS AG banka je bila najugodnejša ponudnica. Najeli smo kredit v vrednosti 2.600.000 €. Kredit smo namenili za poplačilo najetih kreditov iz preteklih let. Doba najetja kredita je 84 mesecev.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2020 sredstva v višini 365.000 €.

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

6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 31.12.2019:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2019	Povprečna mesečna glavnica v letu 2020	Povprečne mesečne obresti v letu 2020	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	2.600.000,00	29.849,87	2.436,19	6m EURIBOR + 1,20
SKUPAJ		2.600.000,00	2.600.000,00	29.849,87	2.436,19	

V letu 2020 bomo potrebovali okvirno 365.000 € za odplačilo glavnice dolga (v poglavju 6.2. so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 35.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki 4.1.3.), kar skupaj znaša okvirno 400.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 10 % vrednosti namenskega premoženja ter dodatno še do 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada (postopno 2 % letno) v kolikor najame kredit pri SSRS. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2018 (bilanca stanja) je znašalo 87.179.611 € (stanje za leto 2019 je v pripravi).

Na dan 31.12.2019 je JMSS Maribor zadolžen v višini 2.600.000 €.

7 Prerazporejanje pravic porabe

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

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor ter ob morebitnem rebalansu finančnega načrta oziroma v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

8 Kadrovski načrt za leti 2020 in 2021

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

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/sluzba	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018	Št. zaposlenih na dan 31.12.2019	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021
VODSTVO	4	2	1 (začasna prerazporeditev do 29.2.2020 iz Sektorja za investicije in vzdrževanje)	2	2
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	4	5 (od tega: 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2019)	5	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	10	8 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	9 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)	8 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	8
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	6	5	5	7	7
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	10 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	9 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	8	8
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu; 1 za določen čas nadomeščanje zaposlene na porodniškem dopustu, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	30	30

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2019	Št. zaposlenih na dan 31.12.2018	Št. zaposlenih na dan 31.12.2019	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2020	Predvideno število zaposlenih na dan 31.12.2021
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	3	2	2	2
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5	6 (od tega: 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	26	20 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	20 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu)	22	22
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 2 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu)	29 (od tega: 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 za krajši in določen delovni čas nadomeščanja zaposlene na starševskem dopustu; 1 za določen čas nadomeščanja zaposlene na porodniškem dopustu; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	30	30

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2019:

Meseca marca 2019 je materinski in nato starševski dopust nastopila javna uslužbenka, zaposlena na delovnem mestu Samostojna svetovalka za stanovanjske zadeve v Sektorju za finance in računovodstvo, začetni plačni razred 31. Za določen čas do vrnitve javne uslužbenke z materinskega in starševskega dopusta se je na njeno delovno mesto prerazporedila javna uslužbenka, ki je do takrat nadomeščala odsotno javno uslužbenko na delovnem mestu Svetnica za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za finance in računovodstvo.

Konec meseca avgusta 2019 je zaradi upokojitve prenehalo delovno razmerje javni uslužbenki na delovnem mestu Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo v Sektorju za finance in računovodstvo.

Dne 10.9.2019 je zaradi odpovedi delovnega razmerja s strani javne uslužbenke, ki je na delovnem mestu Višja svetovalka področja III (začetni plačni razred 35) v Sektorju za premoženjsko pravne zadeve nadomeščala začasno odsotno javno uslužbenko, le-tej prenehalo delovno razmerje. Za čas do vrnitve javne uslužbenke na starševskem dopustu do dne 31.12.2019 se je dne 23.9.2019 na navedenem delovnem mestu zaposlila javna uslužbenka za krajši delovni čas 20 ur na teden.

S Poslovno finančnim načrtom za leto 2019 je bila predvidena zaposlitev javnega uslužbenca v Splošni službi Sektorja za splošne zadeve in informatiko. Dne 28.10.2019 je bilo na podlagi razpisa za prosto delovno mesto sklenjeno delovno razmerje z javno uslužbenko za delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – pripravnik za določen čas osmih mesecev s plačnim razredom 25.

Dne 11.11.2019 je prenehal mandat dotedanji direktorici sklada in namestniku direktorice. V skladu s pogodbama o zaposlitvi, sklenjenima za nedoločen čas, sta bila javna uslužbenca z dnem 12.11.2019 razporejena:

- dotedanja direktorica na prosto delovno mesto Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I – vodja Službe za finance in računovodstvo (začetni plačni razred 36);

- dotedanji namestnik direktorice pa na prosto delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja Sektorja za investicije in vzdrževanje (začetni plačni razred 39).

Dne 12.11.2019 je nastopila štiriletni mandat novoimenovana direktorica, ki se je zaposlila na skladu dne 6.1.2020.

Z dnem 20.11.2019 se je na delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve, šifra delovnega mesta I017102, v organizacijski enoti Vodstvo sklada, za določen čas do 29.2.2020, z možnostjo podaljšanja, razporedil javni uslužbenec, zaposlen na delovnem mestu Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I - vodja službe, v Službi za vzdrževanje, Sektorju za investicije in vzdrževanje. Javni uslužbenec se bo po preteku časa, za katerega je bila sklenjena predmetna pogodba o zaposlitvi oziroma po poteku časa podaljšanja pogodbe, razporedil na delovno mesto, ki ga je zasedal pred sklenitvijo predmetne pogodbe.

V JMSS Maribor je bilo na dan 31.12.2019 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, pri čemer sta bili 2 javni uslužbenki zaposleni za določen čas do vrnitve javnih uslužbenk z materinskega in starševskega dopusta (od tega 1 za krajši delovni čas 20 ur na teden). Nadalje je na JMSS Maribor zaposlena pripravnica do konca meseca junija 2020, 1 javna uslužbenka pa opravlja delo s krajšim delovnim časom od polnega v trajanju 30 ur tedensko zaradi starševstva.

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2020 in 31.12.2021:

V letu 2020 se predvideva zaposlitev namestnika direktorice, tarifni razred VII/2 in s plačnim razredom 48.

Kot že navedeno, se na delovno mesto Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I - vodja službe, v Službi za vzdrževanje, Sektorju za investicije in vzdrževanje, vrača javni uslužbenec, ki je za določen čas do dne 29.2.2020 z možnostjo podaljšanja razporejen na delovno mesto Svetnik za stanovanjske zadeve, v organizacijski enoti Vodstvo sklada.

V primeru uspešno zaključenega pripravništva se konec meseca junija 2020 načrtuje zaposlitev na delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve v Splošni službi Sektorja za splošne zadeve in informatiko.

V kolikor bo JMSS Maribor sam prevzel opravljanje storitev upravljanja stanovanj in večstanovanjskih stavb, se konec leta 2020 predvideva sistemizacija dodatnega delovnega mesta in zaposlitev v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VII tarifni razred, gradbene ali tehniške smeri.

Drugih zaposlitev sklad v letu 2020 ne načrtuje. V primeru sprostitev delovnega mesta zaradi odpovedi pogodbe o zaposlitvi, bomo le-tega nadomestili pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

JMSS Maribor bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

9 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

Prenehanje veljavnosti Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, št. 19/2014)

V obdobju od leta 2012 do 2014 so občine ustanoviteljice sprejele Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je bil objavljen v MUV, št. 19/2014. Predmet navedenega odloka je bila določitev vrednosti namenskega premoženja sklada in deležev občin ustanoviteljic JMSS Maribor na dan 2.12.2011, upošteva cenitev namenskega premoženja sklada in prenos dodatnega namenskega premoženja iz občin ustanoviteljic na sklad (predvsem stanovanja po zaključeni denacionalizaciji). Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil vpisan v sodni register, saj MOM ni pristopila k stvarnopravnemu razpolagalnemu pravnemu poslu (tj. Aneksu št. 7 k pogodbi o prenosu nepremičnin). Strokovne službe JMSS Maribor so opravile strokovni posvet oziroma konferenco na sodnem registru Okrožnega sodišča v Mariboru glede možnosti vpisa namenskega premoženja v sodni register, skladno s sprejetim in objavljenim Odlokom o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (MUV, št. 19/2014). V razgovoru je bilo ugotovljeno, da kljub morebitno sklenjenemu Aneksu št. 7 k

60

pogodbi o prenosu nepremičnin in opravljenemu pregledu cenitev stvarnih vložkov (tj. nepremičnin) s strani revizorja s podanim mnenjem brez pridržka, vpis namenskega premoženja sklada v sodni register ni več mogoč, in sicer zaradi časovne oddaljenosti presečnega datuma vrednosti namenskega premoženja na dne 2.12.2011.

Skladno z navedenim je Nadzorni svet JMSS Maribor v septembru 2018 sprejel sklep, s katerim občinam ustanoviteljicam predlaga prenehanje veljavnosti Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki je bil objavljen v MUV, št. 19/2014. Prenehanje veljavnosti odloka je še v obravnavi na občinskih svetih občin ustanoviteljic JMSS Maribor.

Sprejem Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor

V letu 2019 se je občinam ustanoviteljicam predlagal sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki vključuje:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča 228/2, k.o. Tezno, iz MOM, v višini 63.000 €,
- povečanje namenskega premoženja s prenosom sredstev v upravljanju – Ribiška ulica v Mariboru (MOM v višini 435.628 €, Občina Hoče – Slivnica v višini 33.398 €, Občina Miklavž na Dravskem polju v višini 19.877 € in Občina Starše v višini 9.417 €),
- povečanje namenskega premoženja za vlaganja Občine Rače – Fram v večstanovanjsko stavbo Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €.

Skladno s četrtem odstavkom 7. člena ZJS-1 je načrtovano povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor v mesecu marcu 2019 revidirala VALUTA družba za revizijo d.o.o. in podala pozitivno poročilo k predlaganemu povečanju namenskega premoženja JMSS Maribor.

Sprejem zgoraj navedenega odloka Mestna občina Maribor ni uvrstila na sejo mestnega sveta.

Prenos stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih

V letu 2020 načrtujemo prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor. Predmet prenosa predstavljajo zasedana stanovanja, za katera je bil denacionalizacijski postopek zaključen in niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj ocenjujemo v okvirni višini 700.000 €. Predmetno povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02* (nepremičnine). Tabele 1, 2 in 3 vključujejo le prihodke in odhodke in ne vključujejo povečanja

namenskega premoženja. Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Načrtovan prenos s seznamom nepremičnin je podrobneje opisan v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku«.

V kolikor bo načrtovan prenos stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih v letu 2020 izveden, bo JMSS Maribor sočasno, skladno s priporočilom revizorja, ki je revidiral Poročilo o delu za leto 2018, izvedel novo cenitev obstoječega namenskega premoženja in le-tega vpisal v sodni register.

10 Razvojne usmeritve JMSS Maribor

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine). Upošteva se še podatke Zavoda za statistiko zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati predvsem manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

Stanovanjski zakon opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. V kolikor ohranimo dvoposteljne začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, obstoječe kapacitete, zadostujejo. V kolikor pa z oddajo le-teh pričnemo kot samostojne – enoposteljne enote, bomo po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor bo v prihodnjih letih posebno pozornost namenil reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin.

10.1 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v občinah. Analiza potreb po neprofitnih stanovanjih je razvidna iz točke 2.3 tega poslovno finančnega načrta, ki prikazuje pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem po posameznih letih in strukturo prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu iz leta 2018.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 1.10.2019, je prispelo 1.084 vlog, od katerih je bilo 9 vlog prepoznih.

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2019 po posamezni občini:

Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*	
MOM	1.000
Občina Hoče – Slivnica	19
Občina Miklavž na Dravskem polju	26
Občina Duplek	15
Občina Rače – Fram	11
Občina Starše	3
ni občina ustanoviteljica JMSS Maribor	1
SKUPAJ:	1.075

*podatek je zbran na osnovi vlog prosilcev in še ni preverjen na Upravni enoti Maribor

Iz vsega navedenega tako izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih. Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 neprofitnih stanovanj, do leta 2025 pa še okvirno 300 neprofitnih stanovanj, skupaj tako 600 neprofitnih stanovanj do leta 2025.

10.2 Možnosti gradenj v prihodnje

V nadaljevanju so predstavljeni možni projekti za prihodnje obdobje. O izvajanju vsakokratnega projekta se bo odločalo v naslednjih poslovno finančnih načrtih glede na razpoložljiva finančna sredstva sklada.

Studenci – Korenčanova ulica: Za območje, katerega del so tudi zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 - Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, bo v izdelavi novi OPPN. V skladu z Idejnim projektom (IDP) ima JMSS Maribor možnost zgraditi



stanovanjsko sosesko s 65 stanovanji, skupne površine 3.600 m² (od tega 33 enoinpolsobnih, 16 dvoinpolsobnih in 16 triinpolsobnih stanovanj) ter pripadajočimi 65 parkirnimi mesti v podzemni garaži. Za izgradnjo treh stolpičev, ocenjene vrednosti 4.400.000 €, je predvideno iskanje finančnih virov za gradnjo stanovanj na lokalni, državni in evropski ravni. Glede na predvidene aktivnosti, podrobno obrazložene v poglavju 4.2.3.1, projekt v letu 2020 še ne bo zaključen, tako da bodo ostale aktivnosti opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.

Tezno: površina zemljišča 9.475 m²: lokacija ob Ulici heroja Nandeta. Po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki). Območje omogoča gradnjo okvirno 100 stanovanj, za katera ocenjena vrednost projekta znaša 7.200.000 €.



Kamnica: površina zemljišča 3.842 m²: za predmetno območje (za gasilskim domom in ob njem) je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt, ob upoštevanju dodatnih omejitev prostora zaradi zagotovitve dostopne poti in manipulacijskih površin za gasilce. V zvezi s tem od leta 2019 poteka postopek parcelacije zemljišča z namenom prenosa dela zemljišča v površini 381 m² za potrebe gasilcev. Obravnavano območje omogoča gradnjo okvirno 25 stanovanj, vrednost projekta pa je ocenjena na 2.500.000 €.



Pohorska ulica 43: Skupna velikost zemljišč s parcelnimi št. 914, 915, 918/2 in 919/3, vse k.o. Zgornje Radvanje, je 1603 m². Površine so primerne za stanovanja in dopolnilne dejavnosti. Na območju je možno zgraditi prostostoječe eno in dvostanovanjske stavbe. Na zemljiščih bi bilo mogoče zgraditi večstanovanjski objekte s skupaj cca. 800 m² bruto tlorisnih površin maksimalne etažnosti P+1+M.



Orožnova ulica 7: Hiša na Orožnovi 7, Maribor, v lasti JMSS Maribor, je varovana kot spomenik lokalnega pomena v centru starega mestnega jedra in v štirih etažah obsega več kot 900 m² tlorisnih površin. Za ohranitev kulturnega spomenika je potrebno izvesti njegovo celovito obnovo, ki vključuje tudi restavratorska dela predvsem na fasadi in stavbnem pohištvu. JMSS Maribor je v letu 2018 naročil izdelavo idejne zasnove za rekonstrukcijo objekta. Projektantska ocena rekonstrukcije znaša 895.473 €. Nadaljnje aktivnosti bodo opredeljene v poslovno finančnih načrtih za naslednja leta.



Trajnostna urbana strategija (TUS)

V skladu s tem poslovno finančnim načrtom je v letu 2020 predvidena dokončna izvedba celovite energetske sanacije za dva objekta na naslovih Engelsova 42-52, ki sta v 100 % lasti JMSS Maribor in sta bila zgrajena leta 1995 ter v katerih se nahajata 102 stanovanji z daljinskim ogrevanjem (podrobno obrazloženo v točki »4.2.2.1. Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«).

Poleg navedenega ima JMSS Maribor v 100 % lasti več objektov, ki so primerni za izvedbo energetskih sanacij po smernicah operativnega programa Evropske kohezijske politike. Glede sanacije teh objektov se bo JMSS Maribor v prihodnosti opredeljeval v poslovno finančnih načrtih in sicer glede na razpoložljiva finančna sredstva, pogoje razpisov in možnosti pridobivanja nepovratnih sredstev.

Nekaj osnovnih podatkov objektov:

- Panonska ulica 5B, letnik gradnje 1973, število stanovanj 44, ocenjena vrednost sanacije 520.000 €



- Domnova ulica 18 in 20, letnik gradnje 2000, skupno število stanovanj 24, ocenjena vrednost sanacije 330.000 €



- Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, letnik gradnje 1996, skupno število stanovanj 94, ocenjena vrednost sanacije 1.230.000 €



11 Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2020 – splošni del

11.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (t. preračunljivost)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.542.511	5.399.400	4.151.355	5.631.000	124	104	136
71 NEDAVNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.990.699	3.057.000	2.947.009	3.035.000	101	99	103
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.946.140	3.017.000	2.918.594	3.013.000	102	100	103
7102 a. Prihodki od obresti	15.017	17.000	13.079	13.000	87	76	99
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.931.123	3.000.000	2.905.515	3.000.000	102	100	103
714 2. Drugi nedavni prihodki	44.559	40.000	28.415	22.000	49	55	77
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	701.571	873.900	339.279	1.171.000	167	134	345
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	701.571	873.900	339.279	1.171.000	167	134	345
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	313.900	313.900	339.279	460.000	66	147	136
a. Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)	531.591	213.900	338.559	460.000	87	215	136
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	169.980	100.000	720	0	0	0	0
7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	0	560.000	0	711.000			
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	850.241	1.468.500	865.067	1.425.000	168	97	165
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b)	850.241	958.500	865.067	915.000	108	95	106
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b+c)	850.241	958.500	865.067	915.000	108	95	106
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	697.228	750.000	748.970	755.000	108	101	101
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
7403 1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	0	0	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	510.000	0	510.000	0	100	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	510.000	0	510.000	0	100	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	3.288.655	5.725.400	3.944.348	6.000.000	182	105	152
40 TEKUČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.318.909	2.589.900	2.466.793	2.720.000	117	105	110
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	698.167	750.000	685.991	850.000	122	113	124
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	110.811	119.000	112.765	120.000	108	101	106
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.427.057	1.648.600	1.596.420	1.715.000	120	104	107
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f+g)	1.257.484	1.453.000	1.408.696	1.517.000	121	104	108
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	199.886	220.000	203.845	230.000	115	105	113
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	519.611	623.000	614.614	650.000	125	104	106
c. Zavarovanje stanovanj	58.132	68.000	65.942	75.000	129	110	114
d. Obročno vodenje kupnin	26	0	0	0	0	0	0
e. Ostali stroški stanovanj	398.801	450.000	439.184	460.000	115	102	105
f. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v denac. postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	40.564	45.000	41.372	55.000	136	122	133
g. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	40.464	47.000	43.739	47.000	116	100	107
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	151.545	170.000	162.182	178.000	117	105	110
a. Stroški postovanja sklada	147.766	165.000	158.462	170.000	115	103	107
b. Varnost in zdravje pri delu	3.779	5.000	3.720	8.000	212	160	215
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	18.028	25.600	25.542	20.000	111	78	78

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z preizporeditvami)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
403 4.	82.874	72.300	71.617	35.000	42	48	49
4/a.	82.874	72.300	71.617	35.000	42	48	49
a.	60.154	50.125	50.121	0	0	0	0
b.	8.738	7.900	7.885	0	0	0	0
c.	13.982	12.315	12.312	0	0	0	0
d.		1.960	1.299	35.000	0	1.786	0
41	0	0	0	0	0	0	0
41.3 1.	0	0	0	0	0	0	0
41.32 1/a.	0	0	0	0	0	0	0
a.	0	0	0	0	0	0	0
42	969.746	3.135.500	1.477.555	3.280.000	338	105	222
420 1.	969.746	3.135.500	1.477.555	3.280.000	338	105	222
A.	810.330	1.046.000	867.113	1.088.000	134	104	125
a.	486.432	683.848	617.851	750.000	154	110	121
b.	232.230	215.652	208.935	250.000	108	116	120
c.	19.683	30.000	9.341	30.000	152	100	321
d.	28.216	81.500	26.191	22.000	78	27	84
e.	43.769	35.000	4.795	36.000	82	103	751
B.	137.911	1.541.000	80.561	1.722.000	1.249	112	2.138
B/1.	137.911	1.541.000	80.561	1.722.000	1.249	112	2.138
a.	2.318	1.440.000	0	1.440.000	62.123	100	0
b.	1.901	1.000	0	2.000	105	200	0
c.	59.661	50.000	39.489	160.000	268	320	405
d.	74.031	50.000	41.072	120.000	162	240	292
C.	21.505	548.500	529.881	470.000	2.186	86	89
C/1.	21.505	548.500	529.881	470.000	2.186	86	89
a.	10.944	0	0	0	0	0	0
b.	0	10.000	3.831	10.000	0	100	261
c.	965	10.000	0	70.000	7.254	700	0
d.	9.596	0	0	0	0	0	0
e.	0	528.500	526.050	390.000	0	74	74
III.	1.253.856	-326.000	207.007	-369.000	-29	113	-178
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERIJATEV IN NALOŽB							
75 IV.	882	200	3.247	200	23	100	6
750 1.	0	0	0	0	0	0	0
751 2.	882	200	3.247	200	23	100	6
752 3.	0	0	0	0	0	0	0
44 IV.	0	0	0	0	0	0	0

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z prerazporeditvami)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	882	200	3.247	200	23	100	6
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	3.100.000	2.600.000	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	3.100.000	2.600.000	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
a. Oplačilo posojil	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
b. Vrnitev lastnih udeležb	0						
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-583.879	-554.000	-550.676	-365.000	63	66	66
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	670.859	-879.800	-340.422	-733.800	-109	83	216
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.792.102	2.462.961	2.462.961	2.462.961	137	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.462.961	1.583.161	2.122.539	1.729.161	70	109	81

V poslovno finančnem načrtu za leto 2020 je prikazan presežek odhodkov nad prihodki v znesku 369.000 €. Omenjeni presežek bomo pokrivali iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

11.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	4.389.498	5.190.900	4.035.258	5.471.000	125	105	136
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	2.990.699	3.057.000	2.947.009	3.035.000	101	99	103
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.946.140	3.017.000	2.918.594	3.013.000	102	100	103
7102 a. Prihodki od obresti	15.017	17.000	13.079	13.000	87	76	99
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.931.123	3.000.000	2.905.515	3.000.000	102	100	103
714 2. Drugi nedavčni prihodki	44.559	40.000	28.415	22.000	49	55	77
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	701.571	873.900	339.279	1.171.000	167	134	345
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	701.571	873.900	339.279	1.171.000	167	134	345
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a+b)	701.571	313.900	339.279	460.000	66	147	136
a. Prihodki od prodaje stanovanj in večstanovanjskih stavb (javna dražba, neposredna pogodba)	531.591	213.900	338.559	460.000	87	215	136
b. Prihodki po javni ponudbi (zasedena stanovanja)	169.980	100.000	720	0	0	0	0
7221 1/b. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč (vključno z menjavo)	0	560.000	720	711.000	0	127	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	697.228	1.260.000	748.970	1.265.000	181	100	169
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+2)	697.228	750.000	748.970	755.000	108	101	101
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	697.228	750.000	748.970	755.000	108	101	101
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	697.228	750.000	748.970	755.000	108	101	101
2000 1/b. Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	0	0	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	0	510.000	0	510.000	0	100	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	510.000	0	510.000	0	100	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 41 + 42)	3.135.642	5.516.900	3.828.251	5.840.000	186	106	153
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.237.881	2.497.900	2.381.682	2.618.000	117	105	110
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	698.167	750.000	685.991	850.000	122	113	124
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	110.811	119.000	112.765	120.000	108	101	106
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.346.029	1.556.600	1.511.309	1.613.000	120	104	107
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e)	1.176.456	1.361.000	1.323.585	1.415.000	120	104	107
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	199.886	220.000	203.845	230.000	115	105	113
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	519.611	623.000	614.614	650.000	125	104	106
c. Zavarovanje stanovanj	58.132	68.000	65.942	75.000	129	110	114
d. Obročno vodenje kupnin	26	0	0	0	0	0	0
e. Ostali stroški stanovanj	398.801	450.000	439.184	460.000	115	102	105
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	151.545	170.000	162.182	178.000	117	105	110
a. Stroški poslovanja sklada	147.766	165.000	158.462	170.000	115	103	107
b. Varnost in zdravje pri delu	3.779	5.000	3.720	8.000	212	160	215
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	18.028	25.600	25.542	20.000	111	78	78

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z prerezporeditvami)	OČENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	82.874	72.300	71.617	35.000	42	48	49
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d)	82.874	72.300	71.617	35.000	42	48	49
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	60.154	50.125	50.125	0	0	0	0
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	8.738	7.900	7.885	0	0	0	0
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	13.982	12.315	12.312	0	0	0	0
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranja 2019	0	1.960	1.299	35.000	0	1.786	0
TEKOČI TRANSFERI (B) (1)	0	0	0	0	0	0	0
41 1. Drugi tekoči domači transferi (1/a)	0	0	0	0	0	0	0
413 1/a. Tekoči transferi v javne sklade (a)	0	0	0	0	0	0	0
4132 a. Obvezni prispevki iz kupnin	0	0	0	0	0	0	0
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (C) (1)	897.761	3.019.000	1.446.569	3.222.000	359	107	223
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	897.761	3.019.000	1.446.569	3.222.000	359	107	223
A. <i>Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)</i>	738.345	929.500	836.127	1.030.000	140	111	123
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	486.432	683.848	617.851	750.000	154	110	121
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	232.230	215.652	208.935	250.000	108	116	120
c. Investicijska oprema in informatika	19.683	30.000	9.341	30.000	152	100	321
B. <i>Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</i>	137.911	1.541.000	80.561	1.722.000	1.249	112	2.138
B/1 <i>Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a-b-c-d-f-g-h)</i>	137.911	1.541.000	80.561	1.722.000	1.249	112	2.138
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 50 in 52 - energetska prenova stavb	2.318	1.440.000	0	1.440.000	62.123	100	0
b. Patonška ulica 5b - energetska prenova stavb	1.901	1.000	0	2.000	105	200	0
c. Menjava stavbnega pohištva	59.661	50.000	39.489	160.000	268	320	405
d. Menjava plinskih peči	74.031	50.000	41.072	120.000	162	240	292
C. <i>Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</i>	21.505	548.500	529.881	470.000	2.186	86	89
C/1 <i>Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c)</i>	21.505	548.500	529.881	470.000	2.186	86	89
a. Šentjiska cesta 19	10.944	0	0	0	0	0	0
b. Soseska "Študenti"	0	10.000	3.831	10.000	0	100	261
c. Starše 12a	965	10.000	0	70.000	7.254	700	0
d. Orožnova ulica 7	9.596	0	0	0	0	0	0
e. Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	0	528.500	526.050	390.000	0	74	74
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	1.253.856	-326.000	207.007	-369.000	-29	113	-178
(I. - II.) [skupaj prihodki minus skupaj odhodki]							
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2 + 3)	882	200	3.247	200	23	100	6
750 1. Prejeta vračila danih posojil - komisijski krediti	0	0	0	0	0	0	0
751 2. Sredstva pridobljena s prodajo kapitalističnih deležev	0	0	0	0	0	0	0
752 3. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	882	200	3.247	200	23	100	6
44 IV. DANA POSOJILA							

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
	882	200	3247	200	23	100	6
VI. PRIETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)							
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	3.100.000	2.600.000	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	3.100.000	2.600.000	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
a. Odplačilo posojil	583.879	3.654.000	3.150.676	365.000	63	10	12
b. Vrnitev lastnih udeležb							
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-583.879	-554.000	-550.676	-365.000	63	66	66
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	670.859	-879.800	-340.422	-733.800	-109	83	216
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.611.627	2.462.961	2.462.961	2.462.961	94	100	100
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	2.462.961	1.583.161	2.122.539	1.729.161	70	109	81

11.3 Premožanje v upravljanju

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA FN ZA LETO 2018	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2019 (z preračunskimi vrednostmi)	OCENA REALIZACIJE ZA LETO 2019	PFN ZA LETO 2020	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV						
7 I.	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
	SKUPAJ PRIHODKI (74)						
74	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
740	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
7401 1.	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
a.	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
	Transforni prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju						
4 II.	153.013	208.500	116.097	160.000	105	77	138
	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)						
40	81.028	92.000	85.111	102.000	126	111	120
402 1.	40.564	45.000	41.372	55.000	136	122	133
	40.464	47.000	43.739	47.000	116	100	107
	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM						
42	71.985	116.500	30.986	58.000	81	50	187
420 1.	28.216	81.500	26.191	22.000	78	27	84
	43.769	35.000	4.795	36.000	82	103	751
2.	0	0	0	0	0	0	0
III.	0	0	0	0	0	0	0
	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)						
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)						



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2020

KAZALO

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.2.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	7
3.2.2	Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	11
3.2.3	Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)	12
3.2.4	Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	13
4	Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku	14

1 Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva je zakon in uredbu je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

2 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

V skladu z zakonom in uredbu je načrt sestavljen iz:

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

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2020 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2020 načrtujemo nakup 4 stanovanj, velikosti približno 50 m². Nakupe načrtujemo v 4 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače - Fram. Za nakup 4 stanovanj imamo v letu 2020 predvidena sredstva v višini 280.000 €, okvirno 70.000 € za posamezno stanovanje. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil iz dela kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici, ki je deponirana na fiduciarnem računu notarja.

Z Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) načrtujemo menjavo dela zemljišča v Kamnici, podrobneje opisano v poglavju »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za menjavo dela zemljišča v lasti JMSS Maribor z nepremičnino v lasti MOM načrtujemo odhodke v okvirni višini 20.000 €.

Prav tako načrtujemo menjavo 1 stanovanja v Mestni občini Maribor, podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za realizacijo te menjave načrtujemo odhodke v višini 60.000 €.

Skladno z zakonom se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Nadalje v letu 2020 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 30.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 390.000 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

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

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

1. Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

3. Neposredna pogodba

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

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo namere in nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe mora preteči najmanj 20 dni.

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

3.2.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe.

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. V letu 2020 sta predvideni dve javni dražbi.

Posplošena vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 6. alineje 3. odstavka 3. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 982.223 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posameznih nepremičnin ne bo prodal na javni dražbi, lahko skladno z zakonom izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost nepremičnin zniža za največ 30 %.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 370.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in kupne moči prebivalstva.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 1. korespondenčni seji, ki je potekala od dne 30.5.2019 do 3.6.2019, sprejel sklep, da se določi komisija, ki bo na terenu pogledala dejansko stanje stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi in cenitvena poročila ter pripravila analizo stanja, na podlagi katere bo Nadzorni svet JMSS Maribor odločal o nadaljnjem postopanju glede prodaje nepremičnin na javni dražbi.

Na 2. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 9.7.2019, so člani razpravljali v smeri, da bi se v skladu s sklepom, sprejetim na 1. korespondenčni seji, pristojnosti Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor razširile na način, da bi zajemale predhodni pregled in pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi. V skladu z navedenim je Mestna občina Maribor predlagala preimenovanje obstoječe komisije tako, da se glasi Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi, v skladu s tem pa tudi razširitev njenih pristojnosti.

Seznam praznih stanovanj, stavb s stavbnimi zemljišči in drugih posameznih delov nepremičnin, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev strokovnih služb JMSS Maribor in komisije, da so nepremičnine zaradi tehnične neprimernosti neuporabne za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	12.257	958
2.	DELAVSKA ULICA 14	1	34,30	1934	659 – TABOR	2550	3	32.917	960
3.	DELAVSKA ULICA 14	6	33,60	1934	659 – TABOR	2550	6	33.543	998
4.	DELAVSKA ULICA 20	2	101,40	1938	659 – TABOR	2592	3	60.524	597
5.	ENDLICHERJEVA ULICA 5	103	50,90	1954	659 – TABOR	3127	103	47.647	936
6.	*GREGORČIČEVA ULICA 8	6	68,50	1896	657 – MARIBOR GRAD	1246	6	62.598	914
7.	KORBUNOVA ULICA 10	2	39,50	1962	660 – STUDENCI	3233	2	32.129	813
8.	KOZINOVA ULICA 5	1	41,00	1980	639 – POČEHOVA	420	1	34.004	829
9.	KOZINOVA ULICA 5	2	64,50	1980	639 – POČEHOVA	420	2	51.401	797

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
10.	LACKOVA CESTA 162	4	48,90	1879	676 – PEKRE	83	4	32.901	673
11.	**PARTIZANSKA CESTA 29	7	55,90	1886	657 – MARIBOR GRAD	1305	7	49.525	886
12.	POBREŠKA CESTA 46	1	48,00	1890	681 – POBREŽJE	262	1	42.935	894
13.	PREGLJEVA ULICA 12	16	40,30	1938	659 – TABOR	3062	17	19.662	488
14.	SMETANOVA ULICA 34	18	55,00	1927	658 – KOROŠKA VRATA	176	29	43.636	793
15.	STRELIŠKA CESTA 16	3	53,50	1900	678 – SPODNJE RADVANJE	1773	3	43.422	812
16.	ULICA HEROJA VOJKA 17	3	35,00	1917	681 – POBREŽJE	2585	4	29.185	834
SKUPAJ								628.286	

*Komisija soglaša s prodajo stanovanja pod pogojem, da izklicna vrednost ni nižja od 44.000 €.

**Komisija soglaša s prodajo stanovanja pod pogojem, da izklicna vrednost ni nižja od 49.500 €.

Seznam kletnih shramb, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	MAISTROVA ULICA 10	43	13,40	1941	657 – MARIBOR GRAD	878	53	482	36
2.	MAISTROVA ULICA 12	/	12,60	1941	657 – MARIBOR GRAD	877	132	454	36
SKUPAJ								936	

Seznam garažnih mest, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	GARAŽNI BOKS ŠT. 210 NA PLATOJU GAMBRINUS	/	12,90	1988	657 – MARIBOR GRAD	1324	936	8.003	620

Seznam stavb s stavbnim zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2020

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	ROŠPOH DEL 24	176/5 176/9*	637 – ROŠPOH DEL	420	324	1900	190.930	589
2.	ŠENTILJSKA CESTA 19	402/24	638 – KRČEVINA	328	497	1905	154.068	310
SKUPAJ							344.998	

*V času priprave tega letnega načrta je v teku postopek odmere pripadajočega zemljišča k stavbi.

3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

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

Pred izvedbo postopkov razpolaganja z nepremičninami po neposredni pogodbi se bodo le-te ocenile pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.

V pretežni meri se po tem postopku prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik, in solastniški deleži na nepremičninah kot so skupni deli stavb, ki so enaki ali manjši od 50 %, vse v skladu s prejetimi vlogami med letom.

V letu 2020 načrtujemo menjavo stanovanja, v lasti JMSS Maribor, na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, ID znak 657-1250-6, z drugim stanovanjem, v lasti fizične osebe, na naslovu Krekova ulica 12, Maribor, ID znak 657-1094-17. Stanovanje v lasti JMSS Maribor je po podatkih GURS površine 73,70 m² in vrednosti 58.429 €. Stanovanje v lasti fizične osebe je po podatkih GURS površine 47,30 m² in vrednosti 60.872 €. Predmetna menjava je v interesu

JMSS Maribor, saj sta tako stavba na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, iz leta 1868, kot stanovanje potrebna celovite obnove. Na tem naslovu je JMSS Maribor lastnik le tega stanovanja. Glede na dejstvo, da so na ponujenem stanovanju do konca leta 2019 v teku obnovitvena dela, bo cenitev vrednosti stanovanja izvedena v letu 2020, po zaključeni celoviti obnovi le-tega. Upošteva se navedeno, bo JMSS Maribor predlagano zamenjavo realiziral po pridobitvi ocenjene vrednosti, v primeru ekonomske utemeljenosti prodaje.

Za realizacijo menjave stanovanja načrtujemo prihodke v višini 60.000 €.

Ob tem ocenjujemo še realizacijo prihodkov okvirni višini 30.000 € iz prodaje nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali prejetimi vlogami med letom.

Upošteva se vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) v okvirni višini 90.000 €.

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

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je v letu 2019 obravnavala 22 vlog najemnikov. Upošteva se določila splošnih pogojev poslovanja, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2020 prodaje zasedenih stanovanj po tej metodi ne načrtujemo.

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

Na podlagi izkazanega interesa MOM načrtuje JMSS Maribor menjavo stavbnega zemljišča v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v izmeri 381 m² na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za ureditev nujne dovozne poti do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in parkirišč. Navedeno zemljišče bo JMSS Maribor menjal s primerno nepremičnino v lasti MOM.

Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 20.000 €

Nadalje JMSS Maribor načrtuje, da bo prihodke v višini 691.000 €, od prodaje stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici iz leta 2018, dvignil s fiduciarnega računa notarja, po predhodnem soglasju SSRS.

Upošteva se navedeno v letu 2020 načrtujemo iz naslova prodaje (vključno z menjavo) stavbnih zemljišč prihodke v skupni višini 711.000 €.

4 Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj po zaključenem denacionalizacijskem postopku

V letu 2020 načrtujemo prenos stanovanj v namensko premoženje JMSS Maribor. Predmet prenosa predstavljajo zasedena stanovanja, za katera je bil denacionalizacijski postopek zaključen in niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj ocenjujemo v okvirni višini 700.000 €. Orientacijska vrednost, skladno s 6. alinejo 3. odstavka 3. člena uredbe in 20. točko 3. člena zakona, temelji na podlagi lastne ocene nabora nepremičnin, v smislu čim večjega približka dejanske vrednosti na trgu. Skupna vrednost vseh nepremičnin po podatkih GURS znaša 1.010.444 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je treba upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti, ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, po zaključenih denacionalizacijskih postopkih po večini dotrajane in potrebne celovite obnove. Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost, cenitev bo nato revidiral pooblaščen revizor. Na podlagi navedenega bo obstoječa vrednost namenskega premoženja vpisana v sodni register, od občin ustanoviteljic JMSS Maribor pa je odvisno ali bo do realizacije načrtovanega dejansko prišlo.

Seznam enot, predvidenih za prenos v namensko premoženje JMSS Maribor:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Kraj	ID znak	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)
1.	GOSPOSKA ULICA 26	1	MARIBOR	657-2568-1	41,72	49,40	do celote (1/1)	48.322
2.	GOSPOSKA ULICA 26	3	MARIBOR	657-2568-3	81,98	93,60	do celote (1/1)	53.415
3.	GOSPOSKA ULICA 32	3	MARIBOR	657-1498-3	46,21	51,9	do celote (1/1)	39.742
4.	JURČIČEVA ULICA 6	3	MARIBOR	657-1706-3	59,19	65,1	do 1/2 od celote	27.978
5.	KAMNIŠKA ULICA 12	3	MARIBOR	658-809-3	87,3	101,4	do celote (1/1)	81.578

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Kraj	ID znak	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Površina GURS (m ²)	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)
6.	KOROŠKA CESTA 5	3	MARIBOR	657-2046-3	42,17	48,3	do celote (1/1)	31.970
7.	PARTIZANSKA CESTA 18	6	MARIBOR	657-1464-3	96	87,7	do celote (1/1)	74.029
8.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	MARIBOR	657-1342-5	74,37	69,7	do celote (1/1)	72.291
9.	PREŠERNOVA ULICA 20	3	MARIBOR	657-832-3	76,04	84,7	do celote (1/1)	77.971
10.	RUŠKA CESTA 3	1	MARIBOR	659-4593-10 659-4593-11 klet 659-209-3 drvarnica	54,78	51,2 12 3,3	do celote (1/1)	34.971 360 97
11.	RUŠKA CESTA 3	7	MARIBOR	659-4593-9 659-209-2 drvarnica 659-252-1 drvarnica	71,45	82 3,3 3,4	do celote (1/1)	57.637 97 100
12.	SLOVENSKA ULICA 24	1	MARIBOR	657-1433-1	106,69	110,5	do celote (1/1)	55.397
13.	SLOVENSKA ULICA 24	3	MARIBOR	657-1433-3	57,21	70,5	do celote (1/1)	48.412
14.	ULICA CARJA LAZARJA 5	1	MARIBOR	660-2621-1	69,82	56	do celote (1/1)	35.819
15.	ULICA CARJA LAZARJA 5	5	MARIBOR	660-2621-3	18,93	23	do celote (1/1)	18.068
16.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	7	MARIBOR	657-2148-7	73,47	75,2	do celote (1/1)	68.930
17.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	MARIBOR	657-2148-12	72,28	70,7	do celote (1/1)	61.890
18.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	17	MARIBOR	657-2148-17	58,6	65,3	do celote (1/1)	58.951
19.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	19	MARIBOR	657-2148-19	33,1	37,4	do celote (1/1)	37.416
20.	VALVASORJEVA ULICA 22	11	MARIBOR	659-319-11	34,57	37,9	do celote (1/1)	25.003
SKUPAJ								1.010.444