



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: 0100-1/2021-2

Datum: 03.03.2021

0100-1/2021-2

GMS – 410

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: **Letno poročilo JMSS Maribor za leto 2020**

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 Letno poročilo JMSS Maribor 2020.**

Letno poročilo 2020 vsebuje:

- **Revizijsko poročilo 2020,**
- **Poročilo o delu 2020,**
- **Realizacijo finančnega načrta 2020,**
- **Računovodsko poročilo 2020 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2020.**

Presežek odhodkov nad prihodki v letu 2020, ki znaša 321.938 €, se pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki prejšnjih let.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloga:

- **podpisni list z gradivom**



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 0100-1/2021-2

Datum: 03.03.2021

0100-1/2021-2

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 21. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Letno poročilo JMSS Maribor za leto 2020
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Letno poročilo JMSS Maribor 2020 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpisuje oziroma parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	5.3.2021	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Sekretar - Vodja urada	UGD	09.03.2021	
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 <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.3.2021	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal . direktorja MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana		
-----------------------------------	---------------------	----------------	--	--

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVARSKI SKLAD
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2020

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 10. redni seji, ki je bila dne 5.3.2021, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURA in članov Uroša BRODNJAKA, Zvonka FIŠTRAVCA, mag. Zorice ZAJC - KVAS ter Mojce KACJAN, pregledal Letno poročilo 2020 JMSS Maribor in s 6 glasovi ZA od skupaj 7 glasov (1 član odsoten) sprejel naslednje

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila 2020:

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2020, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2020, Poročilo o delu 2020, Realizacijo finančnega načrta 2020 in Računovodsko poročilo 2020 s priloženim Poročilom o popisu na dan 31.12.2020, obravnaval na svoji 10. redni seji, dne 5.3.2021. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2020 sprejmejo in da se presežek odhodkov nad prihodki v letu 2020, ki znaša 321.938 €, pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki prejšnjih let.

V Mariboru, dne 5.3.2021

Gorazd ŠKRABAR
Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



150
A



JAVNI MEĐOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNO POROČILO

2020



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO REVIZORJA

2020

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. 12. 2020 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priložena računovodska izkaza **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljata finančni položaj na dan 31. decembra 2020 in njeno finančno uspešnost za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljujejo delovanje javnega sklada.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

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

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z zakoni in predpisi;
- na podlagi poznavanja in razumevanja revidirane organizacije in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s podzakonskimi predpisi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo vodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je pri pripravi računovodskih izkazov odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije, kot podlago za računovodenje, razen če nameravajo ustanoviteljice stanovanjskega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov, nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov, ustanoviteljice pa za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega

poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega sklada;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, če smo jih zaznali med našo revizijo.

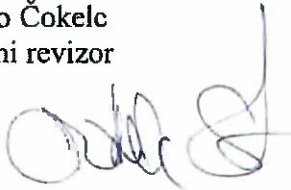
Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**, na dan 31. 12. 2020, v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2020 sklad ni izdajal poroštev. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2020 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2020 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 25. februar 2021

REVIDICOM, revizijska družba, d. o. o.
Dr. Stanko Čokelec
pooblaščen revizor



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



JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU

2020

KAZALO

1	Uvod	3
2	Prihodki	9
2.1	Nedavčni prihodki	9
2.1.1	Prihodki od obresti	9
2.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	9
2.1.3	Drugi nedavčni prihodki	29
2.2	Kapitalski prihodki	30
2.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	30
2.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	39
2.2.3	Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	39
2.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	40
2.3	Transforni prihodki	42
2.3.1	Subvencije najemnin	42
2.3.2	Prihodki iz proračuna MOM	42
2.3.3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna in proračuna Evropske unije	43
3	Odhodki	43
3.1	Tekoči odhodki	43
3.1.1	Izdatki za blago in storitve	43
3.1.2	Plačila domačih obresti	55
3.2	Investicijski odhodki	55
3.2.1	Investicijsko vzdrževanje	56
3.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	65

3.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	69
4	Račun finančnih terjatev in naložb	72
5	Račun financiranja	72
5.1	Zadolževanje	72
5.2	Odplačilo dolga	73
5.2.1	Odplačilo posojil	73
6	Javna naročila	73
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	75
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	76
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	81
10	Seje nadzornega sveta	84
11	Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor	86

1 Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2020 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2020 in Rebalansom Poslovno finančnega načrta z dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2020. Glede na sprejet rebalans poslovno finančnega načrta se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa. Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2020:

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
Oddati v najem okvirno 110 stanovanj, od tega:	Oddanih je bilo 98 stanovanj, od tega:
- 20 neprofitnih stanovanj (po končani obnovi) po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018;	- 22 neprofitnih stanovanj (po končani obnovi) po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2018;
- 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2019;	- 37 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2019 (z oddajo nadaljujemo v letu 2021);
- 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;	- 25 neprofitnih stanovanj za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja, od tega 6 zaradi neprimernosti stanovanj in 19 za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika;
	- dodatno smo oddali Društvu Kralji ulice 2 stanovanji in Zavodu Franku 1 stanovanje, vse za potrebe izvajanja kriznih namestitev.
- 10 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino.	- v mesecu oktobru je bil izveden razpis za oddajo 10 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam, od katerih je bilo oddanih 8 stanovanj
	- v septembru 2020 je bil objavljen razpis za oddajo 2 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2020; oddano je bilo 1 tržno stanovanje.

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
	<p>- konec leta 2020 smo objavili razpis za oddajo 2 službenih stanovanj v najem, ki sta bili oddani dosedanjemu najemniku s sklenjeno najemno pogodbo za določen čas.</p>
<p>Objaviti naslednji javni razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem.</p>	<p>V mesecu oktobru 2020 smo objavili razpis za dodelitev okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem.</p>
<p>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.</p>	<p>Na novo smo oddali 6 začasnih bivalnih enot. Obstoječim 38 najemnikom smo podaljšali najemne pogodbe za najem začasnih bivalnih enot.</p>
	<p>Dodatno smo Civilni zaščiti MOM in Društvu Kralji ulice oddali vsakemu po 1 začasno bivalno enoto za potrebečasne namestitve.</p>
<p>Društvo Kralji ulice – antideložacijska dejavnost</p>	<p>V letu 2020 smo nadaljevali s sodelovanjem z Društvom Kralji ulice, ki izvaja program preprečevanja izgube stanovanj oziroma ohranjanja obstoječih nastanitev, namenjen najemnikom stanovanj in začasnih bivalnih enot.</p>
<p>/</p>	<p>Rešenih je bilo 143 vlog, ki se nanašajo na obstoječa najemna razmerja - vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememba podatkov o stanovanju.</p>
<p>Preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, ki jim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo obdobje 5 let.</p>	<p>V letu 2020 smo zaključili preverjanje upravičenost do nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja za 194 najemnikov. Izdanih je bilo 12 sklepov o ustavitvi postopka, 13 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja zaradi lastništva nepremičnin, ter 169 odločb o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. V letu 2020 smo pričeli s preverjanjem 460 najemnikov, ki do sedaj še niso bili preverjeni ali pa je od zadnjega postopka preveritve minilo 5 let.</p>
<p>Redno izterjevati najemnine in obratovalne stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti.</p>	<p>Skupaj poslanih 1.252 opominov pred izvršbo na transakcijski račun iz naslova najemnin in poravnane subsidiarne odgovornosti lastnika.</p>

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
<p>V septembru 2020 je bila sklenjena pogodba o upravljanju terjatev do fizičnih in pravnih oseb s podjetjem Izterjava d.o.o., ki izvaja postopke izterjave dolžnikov.</p>	<p>Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani je bilo vloženih s strani JMSS Maribor in podjetja Izterjava d.o.o. skupaj 277 izvršilnih predlogov na transakcijski račun v skupni višini 78.431 €.</p>
	<p>Izdanih je bilo 122 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, in sicer 107 zaradi neplačevanja najemnine in stroškov ter 15 zaradi kršenja temeljnih pravil sosedskega sožitja.</p>
	<p>Vloženih je bilo 30 tožb na sodišče, in sicer 28 na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev zaradi neplačevanja najemnine in stroškov ter 2 izpraznitev in vrnitev kleti zaradi uporabe brez pravne podlage.</p>
	<p>Na podlagi pravnomočnih sodb je bilo vloženih 13 izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja.</p>
	<p>Izvedeni sta bili 2 prisilni izpraznitvi stanovanj (deložacij), en dolžnik pa je začasno bivalno enoto zapustil pred izvedbo prisilne izpraznitve, od skupaj razpisanih 39 deložacij (za 23 različnih uporabnikov), odloženih pa jih je bilo 36, bodisi zaradi zmanjšanja dolga ali pa so bile ustavljene zaradi celotnega poplačila dolga. Po poplačilu celotnega dolga v letu 2020 je bilo ponovno sklenjenih 15 najemnih pogodb.</p>
<p>Po metodi javne dražbe prodati za okvirno 370.000 € nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti neekonomične za obnovo.</p>	<p>Izvedli smo 2 javni dražbi za prodajo nezasedenih nepremičnin, katerih obnova ni bila racionalna. Skupno smo prodali 13 nepremičnin in iztržili 487.100 €.</p>
	<p>Po metodi javno zasebnega partnerstva iz leta 2007 smo z dokončnim odplačilom obrokov kupnine prodali solastniški delež na stanovanju in zanj prejeli preostanek kupnine v višini po javno zasebnem partnerstvu v višini 14.602 €.</p>
	<p>Na podlagi neposredne pogodbe smo prodali manjše solastniške deleže na skupnih delih stavb, vse na različnih naslovih v Mariboru, v skupni vrednosti 1.533 €.</p>

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
<p>Nakup objektov Dvorakova ulica 5 in 7, Maribor, v okvirni višini 1.000.000 €.</p>	<p>Za namen gradnje stanovanj za mlade in mlade družine smo z nakupom in menjavo pridobili stavbi na naslovu Dvorakova ulica 5 in 7, Maribor, v skupni vrednosti 964.000 €.</p>
<p>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 €.</p>	<p>Izvedli smo nakup 2 stanovanj na območju občin ustanoviteljic (v Občini Rače – Fram in v Občini Hoče – Slivnica) v skupni vrednosti 138.000 €.</p> <p>Z Občino Miklavž na Dravskem polju smo izvedli menjavo nepremičnin - za 1 prazno stanovanje v vrednosti 52.000 € smo z doplačilom 13.000 € pridobili 2 zasedeni stanovanji na območju Občine Miklavž na Dravskem polju, v skupni vrednosti 65.000 €.</p>
<p>Izvesti menjavo 1 stanovanja s fizično osebo v MOM.</p>	<p>Izvedli smo menjavo stanovanja na območju MOM - na podlagi neposredne pogodbe smo za stanovanje v vrednosti 63.000 € brez doplačila pridobili stanovanje v vrednosti 66.000 €.</p>
<p>Izvesti menjavo (dela) zemljišča v Kamnici z MOM za potrebe dovozne poti gasilcev.</p>	<p>Z MOM smo izvedli menjavo nepremičnin – za stavbno zemljišče v vrednosti 10.300 € v Kamnici (za potrebe dovozne poti gasilcev), smo z doplačilom 2.632 € pridobili stavbno zemljišče v vrednosti 12.932 € v Rošpohu (okrog naše stavbe Rošpoh – del 24).</p>
	<p>Odkupili smo 2/10 solastniškega deleža na stanovanju v višini 9.400 €, kjer je bil JMSS Maribor 8/10 solastnik in tako pridobili lastništvo na celotnem stanovanju.</p>
<p>Dvig deponiranih sredstev s fiduciarnega računa v višini 691.000 € za nakup stanovanj in investicijsko vzdrževanje.</p>	<p>SSRS je v septembru 2018 za nakup zemljišča ob Kamenškovi ulici nakazal kupnino v višini 691.000 € na fiduciarni račun notarke Ines Bukovič.</p> <p>Na podlagi soglasja SSRS za predčasen dvig kupnine je bil dne 30.7.2020 znesek v višini 691.000 € iz fiduciarnega računa notarke nakazan na TRR JMSS Maribor.</p>

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
<p>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 €.</p>	<p>Zasedena stanovanja, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku in se bodo prenesla na JMSS Maribor, se trenutno cenijo. Težavo predstavljajo ogledi zasedenih stanovanj s strani cenilca zaradi COVID-19. Realizacijo povečanja namenskega premoženja JMSS Maribor s prenosom nepremičnin, predvsem zasedenih stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor, načrtujemo za leto 2021.</p> <p>Komisija za neposredno prodajo nepremičnin JMSS Maribor je pregledala prazna stanovanja, za katera je bil denacionalizacijski postopek zaključen in niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Od skupno 79 praznih stanovanj je 9 stanovanj primernih za obnovo, medtem ko se ostala stanovanja predlagajo za prodajo. Občine ustanoviteljice JMSS Maribor so v drugi polovici leta 2020 sklenile pogodbo o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja z dejanskim, kjer so uredile lastniške deleže na teh stanovanjih.</p>
<p>Izvesti energetska prenovo objektov Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 z lastnimi sredstvi in z delnim povračilom sredstev iz kohezijskega sklada.</p>	<p>Dela izvedena. Končna vrednost projekta na podlagi sklenjenih pogodb in listinsko izkazanih dokumentov je znašala 1.539.317 € z DDV in zajema vse stroške od začetka projekta iz leta 2015. Poravnani stroški, ki so bili upravičeni do sofinanciranja so znašali 510.000 € (delež EU je znašal 433.500 €, delež Republike Slovenije je znašal 76.500 €). Preostali del stroškov v višini 1.029.317 € je poravnal JMSS Maribor. Skupna vrednost del, ki je bila poravnana v letu 2020, je znašala 1.381.482 €.</p>
<p>Sodelovati pri izdelavi Občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova).</p>	<p>Urbanistični natečaj v organizaciji MOM ni bil izveden, tako da niso nastali nobeni stroški v zvezi s tem projektom.</p>
<p>Izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje ter izvesti rekonstrukcijo objekta, s katero bomo pridobili dve stanovanjski enoti v objektu Starše 12a.</p>	<p>Projektna dokumentacija izdelana, gradbeno dovoljenje pridobljeno in Izvedba rekonstrukcije objekta zaključena. Vrednost del 161.824 €.</p>

Cilji 2020 zastavljeni v PFN 2020 in Rebalansu 2020	Realizacija 1.1. – 31.12.2020
Izvesti delne obnove v predvidoma 50 stanovanjih.	Delne obnove so bile izvedene v 41 stanovanjih.
Zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 80 stanovanjih	Stavbno pohištvo je bilo zamenjano v 12 stanovanjih. Vrednost del je znašala 28.110 €.
Zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih	Plinske peči smo zamenjali v 21 stanovanjih. Vrednost del je znašala 53.797. €.
Pregledati stanje in uporabo okvirno 700 zasedenih stanovanj.	Izveden je bil ogled 445 zasedenih stanovanj.
Izdelati Pravilnik o rabi informacijske tehnologije JMSS Maribor.	Izdelan 3.11.2020. Prav tako so izdelana navodila za učinkovito rabo elektronske pošte na JMSS Maribor.
Gradnja »Dvorakova ulica 5 - 7«.	Izdelan je bil geodetski načrt, programska preveritve zemljišča in del investicijske dokumentacije (dokument identifikacije investicijskega programa). Vrednost del je znašala 21.330 €.
Družini prijazno podjetje	Na podlagi uspešno izvedene zunanje presoje smo v letu 2020 nadaljevali z ukrepi v okviru pridobljenega polnega certifikata družini prijazno podjetje.
Varna točka za otroke »UNICEF«	V okviru projekta »Otrokom prijazno Unicef-ovo mesto Maribor« je JMSS Maribor nadaljeval z delom v mreži VARNIH TOČK.

2 Prihodki

V letu 2020 smo ustvarili 5.978.787 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.086.773 €, kapitalski prihodki 1.489.885 € in transferni prihodki 968.629 €.

2.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.086.773 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d.).

2.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 10.117 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

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

V letu 2020 smo prejeli 3.014.745 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

2.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2020 smo na novo oddali 59 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2018 smo oddali dodatnih 22 neprofitnih stanovanj.

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2018 skupaj v letih 2019 in 2020 oddali 54 neprofitnih stanovanj.

- Po razpisu iz leta 2019 smo do 31.12.2020 oddali 37 neprofitnih stanovanj, 28 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.

Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2019 nadaljujemo tudi po 31.12.2020, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi.

Upravičenci po razpisu iz leta 2019 (40 iz MOM) in po 2 iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor), ki so jim bila do 31.12.2020 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	15 (821 upravičencev, 11 odstopov)	1 (36 upravičencev, 1 odstop)	1 (17 upravičencev, 4 odstopi)	2 (16 upravičencev, 2 odstopa)	0 (10 upravičencev, 2 odstopa)	1 (7 upravičencev)
LISTA B	17 (31 upravičencev, 8 odstopov)	/	/	/	/	/
SKUPAJ:	32	1	1	2	0	1

DO KONCA LETA 2020 SKUPAJ ODDANIH 37 STANOVANJ, ŠE OKVIRNO 15 BO ODDANIH PO ZAKLJUČENI OBNOVI STANOVANJ

Dne 15.10.2020 je bil na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor objavljen nov javni razpis za oddajo okvirno 50 sproščenih neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se bodo stanovanja oddajala glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj. Od skupaj okvirno 50 razpisanih stanovanj bo zagotovljeno okvirno 40 stanovanj prosilcem s stalnim bivališčem v MOM, okvirno po 2 stanovanji pa prosilcem s stalnim bivališčem v ostalih občinah ustanoviteljic JMSS Maribor.

Na neprofitni razpis, objavljen dne 15.10.2020, je prispelo 1.128 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih.

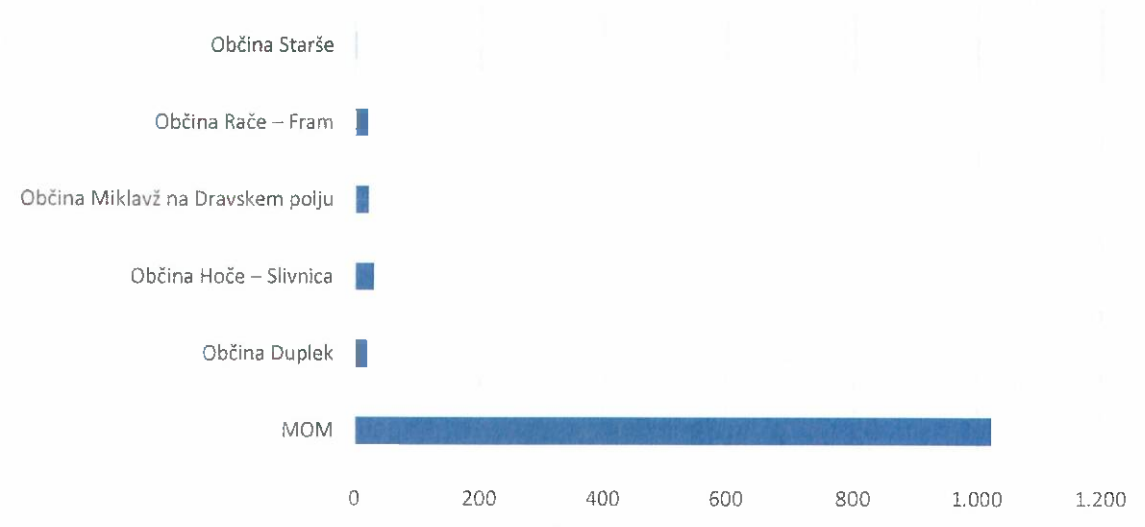
Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2020 po posamezni občini:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	1.017
Občina Duplek	21
Občina Hoče – Slivnica	32
Občina Miklavž na Dravskem polju	23
Občina Rače – Fram	22

Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*	
Občina Starše	2
SKUPAJ:	1.117

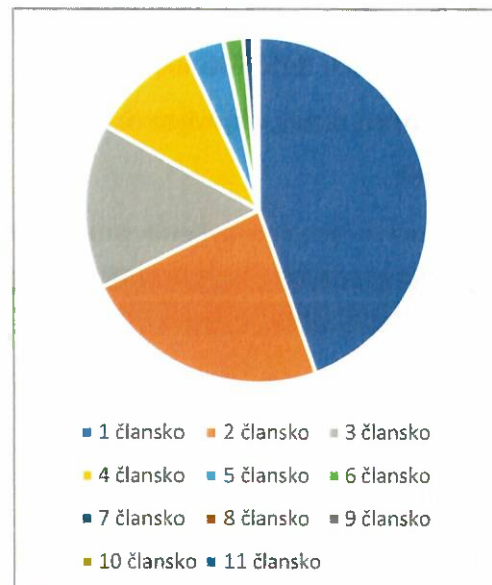
*podatek je zbran na osnovi vlog prosilcev in še ni preverjen na Upravni enoti Maribor.

Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini



Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2020:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	496
2 člansko	nad 30 do 45	257
3 člansko	nad 45 do 55	174
4 člansko	nad 55 do 65	114
5 člansko	nad 65 do 75	40
6 člansko	nad 75 do 85	20
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	2
9 člansko	nad 93 do 103	2
10 člansko	nad 99 do 109	1
11 člansko	nad 105 do 115	1
Skupaj		1.117



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

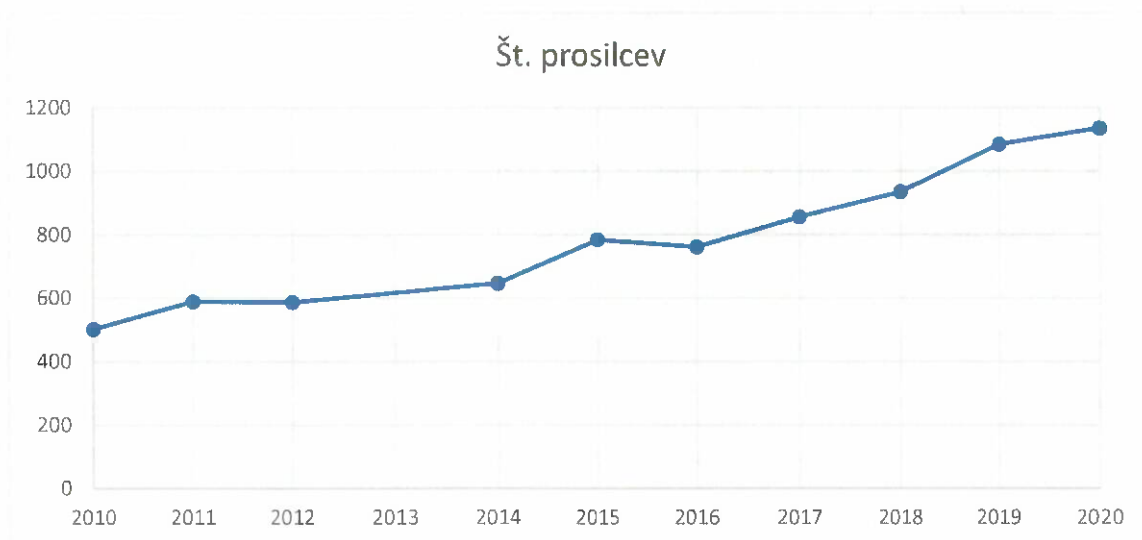
V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem od leta 2010 dalje:

Zap. št.	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2010	501	454	439	15	81	17,8
2.	2011	588	497	473	24	81	16,3
3.	2012	586	493	478	15	76	15,4
4.	2014	646	534	518	16	153	28,7
5.	2015	784	572	551	21	76	13,3
6.	2016	760	623	601	22	65	10,4
7.	2017	855	729	705	24	75	10,3
8.	2018	934	781	754	27	54	6,9
9.	2019	1084	938	907	31	37*	3,9
10.	2020**	1128					

Vir: interni podatki JMSS Maribor.

*dodeljevanje stanovanj je v teku

**razpis objavljen dne 15.10.2020 in še ni zaključen



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev po letih narašča in 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.

JMSS Maribor je v letu 2020 izven razpisa po sklepu Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas 5 let oddal 3 stanovanja nevladnima organizacijama, in sicer 2 stanovanji Društvu Kralji ulice za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« in 1 stanovanje Zavodu Franko za izvajanje programa »Prehodna stanovanjska skupina«.

2.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor (v nadaljevanju SIV) je v letu 2020 izdal 7 novih mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestno stanovanje. Na podlagi navedenega so bile izdane odločbe o preselitvi, in sicer iz:

- stanovanja št. 6, Cankarjeva ulica 26a, Maribor;
- stanovanja št. 2, Kamniška graba 6, Maribor;
- stanovanja št. 1, Komenskega ulica 9, Maribor;
- stanovanja št. 1, Koroška cesta 11, Maribor;
- stanovanja št. 1, Lekarniška ulica 9, Maribor;
- stanovanja št. 16, Pregljeva ulica 14, Maribor;
- stanovanja št. 1, Usnjarska ulica 3, Maribor.

V letu 2020 smo od zgoraj navedenih v nadomestna stanovanja dejansko preselili 3 najemnike, in sicer iz:

- stanovanja št. 6, Cankarjeva ulica 26a, Maribor;
- stanovanja št. 2, Kamniška graba 6, Kamnica;
- stanovanja št. 1, Lekarniška ulica 9, Maribor.

Najemnica stanovanja št. 1, Koroška cesta 11, Maribor, preselitev v nadomestno stanovanje zavrača, ker želi ostati v sedanjem stanovanju. Preselitev ostalih 3 najemnikov pa bo izvedena v letu 2021.

Nadalje sta bila v letu 2020 zaradi požara v večstanovanjski stavbi Jocova ulica 4, Maribor, v nadomestna stanovanja preseljena 2 najemnika, 1 najemnika pa smo zaradi neprimernosti stanovanja v lasti Občine Rače-Fram, preselili v nadomestno stanovanje v lasti JMSS Maribor. Tako je bilo v letu 2020 skupaj izvedenih 6 preselitev v nadomestna stanovanja.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 6 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujenih več nadomestnih stanovanj, pa so jih zavrnil).

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

2.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj v lasti JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik - MUV, št. 7/2015 in 9/2015) je bilo v letu 2020 izdanih 19 pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj, od katerih je bilo realiziranih 10 zamenjav (medsebojne zamenjave). Ostali prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 20 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2020 realiziranih 9 zamenjav stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2020 uvrščenih 50 najemnikov.

Oddaja službenih stanovanj v najem

Konec leta 2020 smo objavili razpis za oddajo 2 službenih stanovanj v najem, ki sta bili oddani dosedanjemu najemniku s sklenjeno najemno pogodbo za določen čas.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v najem od leta 2010 dalje:

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2010	2	8	6	75
2.	2011	4	5	2	40
3.	2012	1	3	1	33,3
4.	2013	1	1	0*	0
5.	2014	2	0	0	0
6.	2015	0	/	/	/
7.	2016	1	2	2	100
8.	2017	3	6	6	100
9.	2018	1	3	0**	0
10.	2019	0	/	/	/
11.	2020	1	2	2	100

*prošilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

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

2.1.2.4 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine

V mesecu oktobru 2020 je bil izveden Razpis za oddajo 10 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam, za določen čas 5 let in s tržno najemnino. Na razpis je prispelo 23 vlog, od katerih so bile 3 vloge prepozne. Oddanih je bilo 8 stanovanj, za 2 stanovanji ni bil izkazan interes.

Konec leta 2020 je potekla najemna pogodba, s katero je Ministrstvo za notranje zadeve oddalo JMSS Maribor v najem 3 stanovanja, le-ta pa so bila oddana v podnajem mladim in mladim družinam za določen čas 3 let. Najemna pogodba in s tem podnajemne pogodbe so bile podaljšane za nadaljnja 3 leta.

2.1.2.5 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V septembru 2020 je bil objavljen razpis za oddajo 2 obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2020. Na podlagi razpisa je bilo oddano 1 tržno stanovanje.

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
2020	1	0 (ni bilo razpisa)	1

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.

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem je v letu 2020 opravila 7 sej, pri čemer je na 6 sejah opravila tudi terenske ogleda stanovanjskih razmer prosilcev. V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 58 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 9 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer so 3 prosilci kasneje odklonili najem, tako da je bilo dejansko oddanih 6 začasnih bivalnih enot,
- 10 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 38 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 1 negativni sklep za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti.

Nadalje je JMSS Maribor v letu 2020 oddal 1 začasno bivalno enoto Civilni zaščiti MOM za namen reševanja stanovanjskih potreb v zvezi z epidemijo COVID-19 in 1 začasno bivalno enoto Društvu Kralji ulice za izvajanje začasnih kriznih namestitev.

V letu 2020 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljene začasne bivalne enote.

2.1.2.7 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

Oskrbovana stanovanja so 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 2 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

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2018	2	2	4
2019	1	1	2
2020	0	0	0

V letu 2020 ni bilo oddano nobeno oskrbovano stanovanje. Prispelo je 26 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem – prosilci so bili uvrščeni na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2020 je bilo na navedenem seznamu 164 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2019 je bilo na seznamu čakajočih 139 prosilcev).

Kot 3,4070 % 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.

2.1.2.8 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2020 je zaključil s preveritvami 194 najemnikov in njihovih družinskih članov, čigar preverjanje se je pričelo v letu 2019. Izdanih je bilo 179 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 12 sklepov o ustavitvi postopka bodisi zaradi smrti najemnikov, izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 13 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Izdanih je bilo 13 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine. Najemniku se z dnem podpisane nove najemne pogodbe v skladu s Spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja (MUV, 16/2019), obračunava tržna najemnina, ki je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine in se bo letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Najemne pogodbe z novo najemnico so se sklepale do konec leta 2020, in sicer v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe JMSS Maribor je prispelo šest pritožb. Vseh 6 pritožb je bilo zavrženih.

V mesecu oktobru 2020 je JMSS Maribor začel preverjati 460 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki so sklenili najemno razmerje v obdobju od 1.1.2000 do 31.12.2015. Preverjanje v tem delu je še v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2021.

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

JMSS Maribor je v letu 2020 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 143 vlog, ki so se nanašala na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo 15 najemnih pogodb zaradi plačila celotnega dolga pred izvršeno prisilno izpraznitvijo in po vložnem predlogu za prisilno izpraznitev, 17 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 7 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 3 najemne pogodbe po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 4 najemne pogodbe po 12. členu splošnih pogojev poslovanja – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnico z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrenih je bilo 10 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.

- Odobrenih je bilo 17 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo izvedenih 21 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 8 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 445 zasedenih stanovanj.
- Prejetih in obdelanih je bilo 37 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 30 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 18.874 €. Za 15 najemnikov je bila varščina zadržana delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v višini 6.904 €, 15 najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena v znesku 8.610 €. Skupni znesek vračila varščin je v višini 11.970 €.
- Obdelanih je bilo 146 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddanih 85 stanovanj in prevzetih 61 stanovanj.
- Sklenjenih je bilo 16 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS (SSRS), na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

2.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

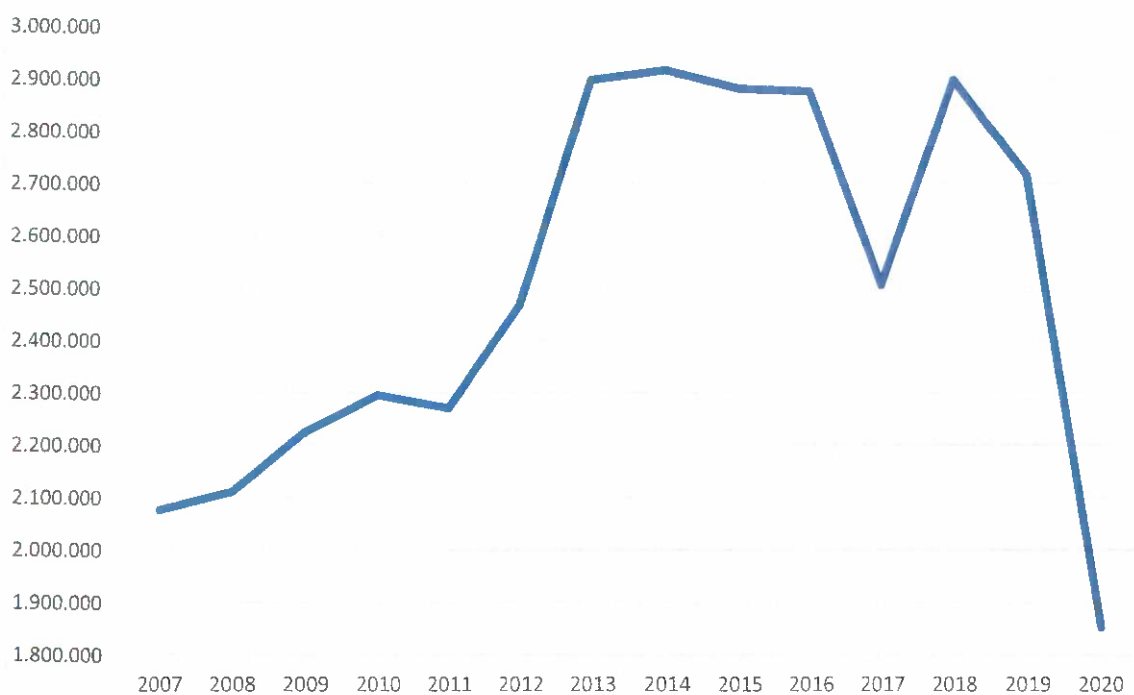
JMSS Maribor ima na dan 31.12.2020 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih stroškov v skupni višini 1.853.275 € (za primerjavo: 31.12.2019 v skupni višini 2.714.390 €). Skupni dolg terjatev je nižji predvsem zaradi poplačila terjatve iz naslova deponiranih sredstev s strani SSRS za kupnino po prodajni pogodbi zemljišča v višini 691.000 €, ki jo je JMSS Maribor dvignil iz fiduciarnega računa.

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 180.182 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 826.734 €,

- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 483.630 €
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 264.437 €,
- neplačani obratovalni stroški začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 29.858 €,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 728 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 36.430 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 31.276 € (najemnine za skupne prostore, varščine, ceditve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).

Gibanje odprtih kratkoročnih terjatev JMSS Maribor (€)



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, nenaden padec v letu 2017 in 2018 pa je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja. V letu 2020 je nenaden padec predvsem posledica dviga denarja iz fiduciarnega računa v višini 691.000 €.

Najemnikom je bilo poslanih 895 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za terjatve, ki še niso bile v izvršbi z zapadlostjo do vključno oktober 2020, ter 357 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo v letu 2020 vloženi 83 izvršb zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do vključno marca 2020, v vrednosti 21.269 €. Na dan 31.12.2020 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 456.598€. Izvršbe za dolg do oktobra 2020 so bile vložene s strani podjetja Izterjava d.o.o. v januarju 2021.

Na dan 31.12.2020 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 406.311 €, skupni znesek dolga iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti znaša 483.836 €. V letu 2020 je JMSS Maribor vlagal tudi izvršbe iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov za vse terjatve, plačane do vključno 30.6.2020. S strani JMSS Maribor je bilo vloženi 80 izvršb zoper najemnike v višini 19.370 €. JMSS Maribor je v mesecu septembru sklenil pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Tako je bilo s strani podjetja Izterjava d.o.o. vloženi 96 izvršb za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca prve polovice leta 2020 v višini 31.225 €. Dokumentacijo za dolžnike, zoper katere se že vodijo izvršilni postopki, JMSS Maribor predaja dnevno, redne terjatve dolžnikov pa 60 dni po zapadlosti valute. Do 31.12.2020 je JMSS Maribor predal v izterjavo terjatve dolžnikov v višini 1.108.506 €. S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bil izterjan dolg v višini 19.895 €. Do konca meseca februarja 2021 bo JMSS Maribor predal podjetju Izterjava d.o.o. v izterjavo vse terjatve z zapadlostjo večjo kot 60 dni.

Gibanje števila vloženi izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženi izvršb – najemnine	Vrednost vloženi izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	83*	18.030*	528.161
2019	298***	90.626****	499.111
2020	83	21.269	456.598

* od tega je 13 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

** od tega predstavlja znesek v višini 3.244 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

*** od tega je 11 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

**** od tega predstavlja znesek v višini 4.787 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	145**	46.133***	439.149
2019	160	49.477	512.919
2020	176	50.595	406.311

*V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017.

** od tega je 10 izvršb vloženih hkrati zoper najemnika in zoper poroka

***od tega predstavlja znesek v višini 2.019 €, znesek istega dolga najemnika in poroka

Zmanjšanje terjatev vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti je delno posledica odpisov terjatev iz naslova osebnega stečaja in odpisov terjatev mrtvih v skupni višini 40.052 €.

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
2020*	104.497	483.630

V letu 2020 so prihodki iz naslova izterjave glavnih najemnin v izvršbi znašali 26.485 € in iz izterjave glavnih plačane subsidiarne odgovornosti lastnika (za vse terjatve v izvršbi in terjatve, ki niso v izvršbi) 90.879 €, kar je skupaj znašalo 117.364 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin

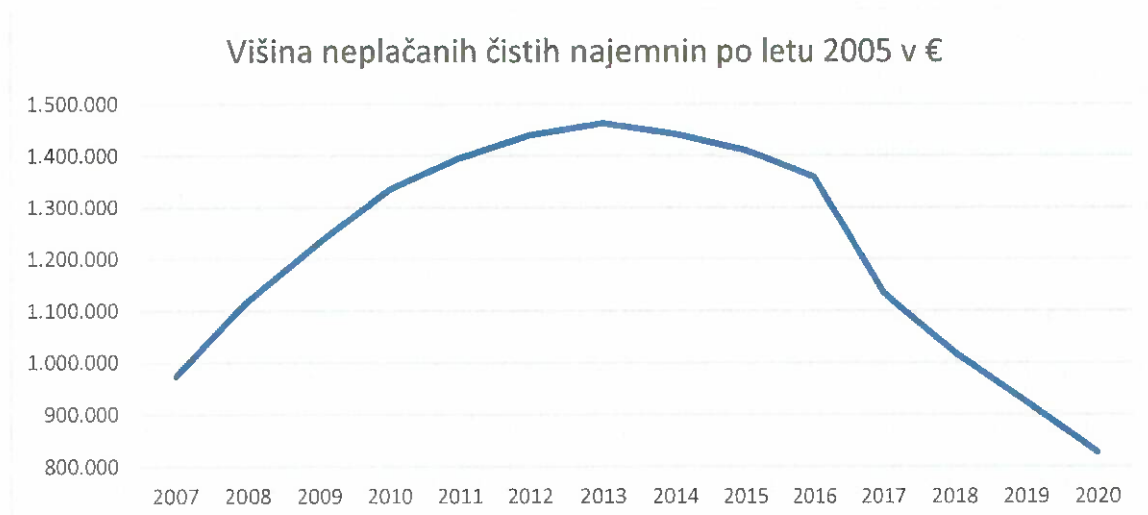
Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25
31.12.2019	922.617	-95.150	-9,37
31.12.2020	826.734	-95.883	-10,39

Iz spodnje tabele je razviden odpis dolga iz naslova čistih najemnin najemnikov po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja in najemnikov, ki so jim bile terjatve odpuščene iz naslova pravnomočnega sklepa o odpustu terjatev.

Datum stanja	Odpis terjatev iz naslova čistih najemnin (skupaj)	Odpisi terjatev glavnice najemnin po smrti najemnika	Odpis terjatev glavnice najemnin po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja	Odpis terjatev iz naslova najemnin - preplačil in dolga v višini + - 5 €
31.12.2014	57.018	57.018	/	/
31.12.2015	49.476	49.746		/
31.12.2016	38.751	38.751		/
31.12.2017	205.436	39.104	166.332	/
31.12.2018	120.527	5.338	115.189	
31.12.2019	65.177	12.732	52.445	
31.12.2020	67.503	26.585	40.935	-17

Iz spodnjega grafa je razvidno, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev.



Skupaj vseh odpisanih terjatev po smrti najemnikov v letu 2020 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 58.557 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2020 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 107.359 €. Prav tako je JMSS Maribor izvedel odpis terjatev iz naslova dolga ali preplačila v višini +5,00 € in – 5,00 € (nesmotrnost izterjave glede na višino glavnice, saj so stroški previsoki) v višini -36 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2020 znašajo 165.879 €.

2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2020 je bilo poslanih in vročenih 107 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja in 15 opominov pred tožbo zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja), skupaj tako 122 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

Vloženih je bilo 28 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 18 sodnih odločb, od tega največ zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili). Sodne postopke smo vodili praviloma sami, z izjemo 7 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 2 tožb na izpraznitev in izročitev kleti.

Na dan 31.12.2020 je bilo v teku 10 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 2 tožbi na izpraznitev in izročitev kleti. Zaradi sprejetih ukrepov za preprečevanje širjenja COVID-19 je bilo delo sodišč prekinjeno, razen v nujnih zadevah. Procesni roki na sodiščih niso tekli od 16.3.2020 do 1.6.2020 ter od 16.11.2020 naprej.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženi tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejemu opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Nenazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo v letu 2020 15 (več kot izvršenih deložacij, ki sta bili le 2, eden najemnik je bivalno enoto zapustil pred izvedbo prisilne izpraznitve).

V letu 2020 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. V letu 2020 JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem, razen v 7 primerih, ko je tožbo na odpoved najemne pogodbe za JMSS Maribor vložila odvetniška družba. Postopke vložitve izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja je JMSS Maribor v celoti vodil sam. Vložil je 14 izvršilnih predlogov na nedenarno terjatev, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 39 deložacij (za 23 različnih najemnikov). Izvršeni sta bili 2 deložaciji, en najemnik je začasno bivalno enoto zapustil pred izvedeno prisilno izpraznitvijo. 36 deložacij (za 23 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga po sklepih o izvršbi ponovno sklenjenih 15 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2020 je bilo skupno aktivnih 12 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2019 in 2020. V letu 2020 zaradi epidemije COVID-19 niso tekli zakonski roki in na podlagi tega ni bilo možnosti izvrševati sklepov o izvršbi na nadenarno terjatev izpraznitev in izročitev nepremičnin, ki so postali pravnomočni v drugi polovici leta 2020. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov vezanih na najemno razmerje oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2020:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	0*
2011	74	34	38	0*
2012	172	60	58	0*
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15**	60	28

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2018	65	7***	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39***	3****	36	15

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

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

***od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku

****od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku

2.1.2.12 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1 (SZ-1A), po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2020 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2019 do 31.12.2019 in 1.1.2020 do 30.6.2020 v skupni višini 91.396 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 11.701 € in ostalim dobaviteljem (Mariborski vodovod, Čisto Mesto Ptuj, Plinarna d.d. itd.) v višini 1.400 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2020 znaša 104.497 €.

2.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 61.911 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 20.952 EUR, prihodek iz

naslova plačila sodnih stroškov v višini 7.054 EUR, prihodke iz naslova vračila šolnine v višini 4.150 EUR, prihodke iz naslova vračila davka od dohodka pravnih oseb v višini 9.152 EUR ter drugi nedavčni prihodki v višini 20.603 EUR (vračilo ostalih davkov - NUSZ, vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov itd.).

2.2 Kapitalski prihodki

V letu 2020 smo realizirali 1.489.885 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 788.585 € ter
- prihodki od prodaje zemljišč, vključno z menjavo, v višini 701.300 €.

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

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 788.585 €, od tega:

- po javni dražbi v višini 487.100 €,
- po neposredni pogodbi v višini 286.883 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 14.602 €.

2.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. Odločitev o prodaji nepremičnin na javni dražbi se sprejme na podlagi izvedbe analize stanja, ki jo pripravi za ta namen imenovana komisija. V letu 2020 sta bili izvedeni 2 javni dražbi.

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, cenitvena poročila in pripravila analizo stanja.

Na 2. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor dne 9.7.2019 so člani razpravljali v smeri, da bi se pristojnosti obstoječe Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor razširile na način, da bi zajemale tudi pregled stanovanj za javno dražbo. V skladu z navedenim je MOM predlagala preimenovanje obstoječe komisije tako, da se le-ta 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.

V letu 2019 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh v letu 2020.

V letu 2020 sta bili izvedeni 2 javni dražbi, na katerih je bilo prodanih 13 nepremičnin v skupni vrednosti 487.100 €.

Prva javna dražba dne 23.6.2020

Na prvi javni dražbi je bilo od skupno 18 nepremičnin v ocenjeni vrednosti 573.400 €, prodanih 8 nepremičnin, od tega 5 posameznih delov stavb – stanovanj, 2 kletni shrambi in 1 garažno mesto, v skupni vrednosti 142.500 €, kar znaša 3.400 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost.

V nadaljevanju so tabele, iz katerih so razvidne izklicne in izdražene cene nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na prvi javni dražbi.

Posamezni deli stavbe (stanovanja):

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leg	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58*	4	1. nad.	soba	12,80	1937	681 – POBREŽJE		4	G	3.400	/
2.	DELAVSKA ULICA 14	1	prit.	1	34,30	1934	659 – TABOR	2550	3	C	20.400	20.600
3.	DELAVSKA ULICA 14	6	1. nad.	1	34,07	1934	659 – TABOR	2550	6	C	26.100	26.300

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Leg.	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)
4.	DELAVSKA ULICA 20	2	prit.	2	99,13	1936	659 – TABOR	2592	3	F	54.500	/
5.	ENDUCHERJEVA ULICA 5	103	prit.	2	50,47	1954	659 – TABOR	3127	103	v izdelavi	45.400	/
6.	KORBUNOVA ULICA 10	2	klet.	1	39,50	1962	660 – STUDENCI	3233	2	v izdelavi	13.700	13.700
7.	KOZINOVA ULICA 5	1	klet.	1	41,00	1980	639 – POČEHOVA	420	1, 7 - klet v deležu 82/211	v izdelavi	18.100	/
8.	KOZINOVA ULICA 5	2	prit.	2	64,50	1980	639 – POČEHOVA	420	2, 7 - klet v deležu 129/211	v izdelavi	49.400	/
9.	LACKOVA ULICA 162	4	prit.	1	49,53	1879	676 – PEKRE	83	4	F	28.800	/
10.	PARTIZANSKA CESTA 29	7	2. nad.	2	52,34	1886	657 – MARIBOR GRAD	1305	7	v izdelavi	53.000	/
11.	POBREŠKA CESTA 46	1	prit.	2	47,12	1890	681 – POBREŽJE	262	1	F	35.700	35.700
12.	SMETANOVA ULICA 34	18	mans.	1	57,40	1927	658 – KOROŠKA VRATA	176	29	P.S.D.	42.600	/
13.	STRELIŠKA CESTA 16**	3	mans.	1	53,50	1900	678 – SPODNJE RADVANJE	1773	3	v izdelavi	33.100	/
14.	ULICA HEROJA VOJKA 17	3	1. nad.	1	34,99	1917	681 – POBREŽJE	2585	4	v izdelavi	30.500	30.500

* Soba nima lastnega vhoda, dostop je preko stanovanja drugega etažnega lastnika (prej sostanovalsko razmerje).

** Stanovanju pripada skupni hodnik in sanitarije, oboje v souporabi (prej sostanovalsko razmerje).

E.r. – energetski razred, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Večstanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem:

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID znak	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
15.	ŠENTILJSKA CESTA 19*	402/24	638 – KRČEVINA	328	638 402/24	497	1905	G	106.000	/

* Prodaja se zemljišče z večstanovanjsko stavbo. Neto tlorisne površine delov stavbe znašajo 437,66 m², in sicer: klet 98,46 m², pritličje 111,56 m², 1. etaža 109,77 m² in 2. etaža 117,87 m². Za rekonstrukcijo, prizidavo in nadzidavo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19, s sedmimi stanovanji, etažnosti K+P+2, je bilo dne 1.8.2018 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1072/2017/-21, pravnomočno dne 28.8.2018.

E.r. – energetski razred

Druge nepremičnine – kletni shrambi (kletni shrambi sta v prvi kleti večstanovanjske stavbe - Hutter blok, na nivoju okoliškega terena):

Zap. št.	Naslov	Lega	Izmere po cenitvi (m ²)	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
16.	MAISTROVA ULICA	1. klet	12,09	657 – MARIBOR GRAD	878	53	1941	/	3.000	4.200
17.	MAISTROVA ULICA	1. klet	11,12	657 – MARIBOR GRAD	877	132	1941	/	2.700	2.900

Druge nepremičnine – garažno mesto:

Zap. št.	Naslov	Lega	Površina GURS (m ²)	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Leto gradnje objekta	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
18.	GARAŽA ŠT. 210, v garažni hiši Gambrinus, Slovenska ulica	2. klet	12,90	657 – MARIBOR GRAD	1324	936	1988	/	7.000	8.600

Druga javna dražba dne 24.9.2020

Na drugi javni dražbi so se prodajale nepremičnine, ki niso bile prodane na prvi javni dražbi, po znižanih izklicnih cenah za okvirno 20 odstotkov, in stavbno zemljišče, ki se je prodajalo prvič ter zato po ocenjeni vrednosti. Od skupno 11 nepremičnin po izklicni ceni 444.500 € je bilo prodanih 5 nepremičnin, od tega 4 posamezni deli stavb – stanovanja in 1 stavba, v skupni vrednosti 344.600 €, kar znaša 96.300 € več, kot je bila njihova izklicna vrednost.

V nadaljevanju so tabele, iz katerih so razvidne izklicne in izdražene cene nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na drugi javni dražbi.

Posamezni deli stavbe (stanovanja):

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	Izmere po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Znižana izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58*	4	1. nad.	soba	12,80	1937	681 – POBREŽJE		4	G	2.700	/
2.	DELAVSKA ULICA 20	2	prit.	2	99,13	1936	659 – TABOR	2592	2	F	43.600	46.000
3.	ENDLICHERJEVA ULICA 5	103	prit.	2	50,47	1954	659 – TABOR	3127	103	D	36.300	53.800
4.	KOZINOVA ULICA 5	1	klet.	1	41,00	1980	639 – POČEH OVA	420	1, 7 – klet v deležu 82/211	G	14.500	/
5.	KOZINOVA ULICA 5	2	prit.	2	64,50	1980	639 – POČEH OVA	420	2, 7 – klet v deležu 129/211	F	39.500	/
6.	LACKOVA ULICA 162	4	prit.	1	49,53	1879	676 – PEKRE	83	4	F	23.000	/
7.	PARTIZANSKA CESTA 29**	7	2. nad.	2	52,34	1886	657 – MARIBOR GRAD	1305	7	F	49.500	55.000
8.	SMETANOVA ULICA 34	18	mans.	1	57,40	1927	658 – KOROŠKA VRATA	176	29	P.S.D.	34.100	46.800
9.	STRELIŠKA CESTA 16***	3	mans.	1	53,50	1900	678 – SPODNJE RADVANJE	1773	3	E	26.500	/

* Soba nima lastnega vhoda, dostop je preko stanovanja drugega etažnega lastnika (prej sostanovalsko razmerje).

** Izklicna cena se zniža zgolj do meje, ki jo je določila komisija.

*** Stanovanju pripada skupni hodnik in sanitarije, oboje v souporabi (prej sostanovalsko razmerje).

E.r. – energetski razred, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Večstanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem:

Z. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID znak	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Znižana izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
10.	ŠENTILJSKA CESTA 19*	402/24	638 – KRČEVINA	328	638 402/24	497	1905	G	84.800	143.000

* Zemljišče z večstanovanjsko stavbo. Neto tlorisne površine delov stavbe znašajo 437,66 m², in sicer: klet 98,46 m², pritličje 111,56 m², 1. etaža 109,77 m² in 2. etaža 117,87 m². Za rekonstrukcijo, prizidavo in nadzidavo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19, s sedmimi stanovanji, etažnosti K+P+2, je bilo dne 1.8.2018 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1072/2017/-21, pravnomočno dne 28.8.2018.

E.r. – energetski razred

Stavbno zemljišče:

Z. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m ²)	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)
11.	ZEMLJIŠČE OB ŠARHOVI ULICI V MARIBORU*	2049/6	660 – STUDENCI	660 2049/6	1.265	90.000	/

* Podrobnejša namenska raba je zemljišče za trgovsko poslovni objekt K+P, interventne poti in dostopi. V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost/ nujna pot/ nepravo stvarno breme za položitev vodovodnega in vročevodnega omrežja v korist Stanovanjskega sklada RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana.

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

2.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se lahko neposredna pogodba za prodajo ali menjavo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklene v naslednjih primerih, 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 menjavo 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.

Za neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki ji je dodeljena pristojnost odločanja glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje. Kot je bilo že zapisano, so se pristojnosti predmetne komisije v letu 2019 razširile na način, da dodatno zajemajo še predhodni pregled in pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi.

Skupni prihodki na podlagi neposredne pogodbe, t.j. menjave in prodaje nepremičnin (brez stavbnih zemljišč), so v letu znaša 286.883 €.

V letu 2020 so bile iz naslova neposredne pogodbe sklenjene 4 menjalne pogodbe:

1. JMSS Maribor je sklenil menjalno pogodbo, na podlagi katere je menjal lastne nepremičnine v skupni vrednosti 170.350 €, za posamezne dele stavbe Dvorakova ulica 7, Maribor, v skupni vrednosti 171.300 €.

Predmet menjalne pogodbe so naslednje nepremičnine v lasti JMSS Maribor:

Gregorčičeva ulica 8, Maribor,

- **stanovanje št. 6**, ID znak 657-1246-6, ID 6256006, v velikosti 68,50 m², vrednosti 45.500 €;
- **stanovanje št. 7**, ID znak 657-1246-7, velikosti 36,80 m², vrednosti 26.500 €,
- **shramba št. 18**, ID znak 657-1246-18, velikosti 1,20 m², vrednosti 350 €;

Pohorska ulica 43, Maribor,

- enostanovanjska **stavba št. 1183** in **garaža št. 1188**, ki se nahajata na zemljišču, ID znak parcela 677 914/2, v skupni izmeri 173 m², vrednosti 19.500 €,

- **nezazidano stavbno zemljišče na parc. št. 915, k.o. 677 Zgornje Radvanje**, ID znak parcela 677 915, velikosti 700 m², vrednosti 78.500 €, skupaj tako 170.350 €.

Predmet menjalne pogodbe so naslednje nepremičnine v lasti druge pogodbene stranke:

Dvorakova ulica 7, Maribor

- stanovanje št. 1, ID znak 659-414-1, ID 6697154, v velikosti 39,20 m², vrednosti 46.000 €;
- poslovni del stavbe št. 4, ID znak 659-414-4, velikosti 32,2 m², vrednosti 34.900 €;
- poslovni del stavbe št. 6, ID znak 659-414-6, velikosti 53,2 m², vrednosti 57.900 €;
- poslovni del stavbe št. 7, ID znak 659-414-7, v velikosti 24,7 m², vrednosti 12.200 €;
- poslovni del stavbe št. 8, ID znak 659-414-8, v velikosti 9,9 m², vrednosti 4.900 €;
- poslovni del stavbe št. 9, ID znak 659-414-9, v velikosti 24,8 m², vrednosti 12.200 €;
- skupni komunikacijski prostor št. 11, ID znak 659-414-11, velikosti 9,3 m², vrednost 3.200 €,

skupaj tako 171.350 €.

Razliko med vrednostmi nepremičnin v višini 950 € je plačal JMSS Maribor.

Preostale dele stavbe Dvorakova ulica 7, ki niso bili predmet menjave, je JMSS Maribor pridobil z nakupom, kar je podrobneje predstavljeno v poglavju 3.2.3.4 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo).

2. Z menjalno pogodbo, sklenjeno z Občino Miklavž na Dravskem polju, je JMSS Maribor menjal 1 stanovanje v vrednosti 52.000 €, za 2 zasedeni stanovanji v skupni vrednosti 65.000 €. Predmetna menjava nepremičnin se je izvršila na podlagi izkazanega interesa Občine Miklavž na Dravskem polju za ureditev poslovnih občinskih prostorov v stavbi Nad izviri 6.

Predmet menjalne pogodbe je bila naslednja nepremičnina v lasti JMSS Maribor:

- **stanovanje št. 2, Nad izviri 6**, Miklavž na Dravskem polju, ID znak 693-1874-2, velikosti 82,80 m², ocenjena tržna vrednost 52.000 €,

ki se je zamenjala za nepremičnini v lasti Občine Miklavž na Dravskem polju:

- **stanovanje št. 1, Ptujška cesta 112**, Miklavž na Dravskem polju, ID znak 693-1869-1, velikosti 109,90 m², ocenjena tržna vrednost 41.000 €,

- **stanovanje št. 2, Ptujška cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, ID znak 693-1869-2, v velikosti 48,80 m², ocenjena tržna vrednost 24.000 €.**

Razliko med ocenjenimi vrednostmi nepremičnin v višini 13.000 € je plačal JMSS Maribor.

3. V letu 2020 je JMSS Maribor sklenil menjalno pogodbo, na podlagi katere je menjal svoje **stanovanje št. 6, v 1. nadstropju, na naslovu Gregorčičeva ulica 10, Maribor, površine 73,70 m², ID znak 657-1250-6, ocenjene vrednosti 63.000 €, za stanovanje v lasti fizične osebe, na naslovu Krekova ulica 12, Maribor, površine 47,30 m², ID znak 657-1094-17, ocenjene vrednosti 66.000 €, pri čemer sta se stanovanji menjali enota za enoto, brez doplačila razlike med ocenjenima vrednostnima.**

4. Z menjalno pogodbo, sklenjeno z MOM, je JMSS Maribor menjal zemljišče v vrednosti 10.300 €, za zemljišče vrednosti 12.932 €. Menjava stavbnega zemljišča je bila izvedena na podlagi izkazanega interesa MOM za ureditev nujne dovozne poti do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in za izgradnjo novih parkirišč ter je podrobneje opisana v poglavju 2.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

Nadalje so bile na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2020 izvedene naslednje prodaje solastniških deležev skupnih delov stavb:

- 17 € od prodaje 5,21 % solastniškega deleža na splošnem skupnem delu stavbe, ID znak 678-1390-127, v izmeri 2,30 m², na naslovu **Ljubljanska ulica 102, Maribor;**
- 18 € od prodaje 5,21 % solastniškega deleža na splošnem skupnem delu stavbe, ID znak 678-1390-128, v izmeri 2,30 m², na naslovu **Ljubljanska ulica 102, Maribor** (nakazilo kupnin za preostale skupne dele stavbe Ljubljanska ulica 102 pričakujemo še v letu 2021);
- 1.498 € od prodaje 18,99 % solastniškega deleža na splošnem skupnem delu stavbe - podstrešju, ID znak 660-371-7 (nevknjižena nepremičnina), v izmeri 63,09 m², na naslovu **Ruška cesta 100, Maribor;**

skupaj tako 1.533 € prihodkov.

2.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

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

V letu 2020 je 1 najemnik, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerjih iz leta 2007, v celoti poravnal kupnino in tako postal v celoti lastnik:

- **stanovanja št. 10, Ljubljanska ulica 37, Maribor , ID znak: 659-2008-110.**

Preostanek obveznosti je znašal 14.602 €.

2.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno z letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje. Skladno z veljavnimi splošnimi pogoji poslovanja imajo najemniki pod enakimi pogoji predkupno pravico. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Upošteva določila splošnih pogojev poslovanja in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2020 ni bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb.

2.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor in SSRS sta leta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7,

velikosti 9.097 m², za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru.

JMSS Maribor je v letu 2020 s pisnim soglasjem SSRS predčasno dvignil kupnino v višini 691.000 €, ki je bila deponirana na fiduciarnem računu notarja do izgradnje nove soseke zaradi možnosti nakupa novo zgrajenih stanovanj. Sredstva smo porabili v višini 280.000 € za nakupe stanovanj in v višini 411.000 € za energetska prenova Engelsove ulice.

Nadalje je JMSS Maribor z MOM sklenil menjalno pogodbo, po kateri je:

- **nezazidano stavbno zemljišče na parc. št. 886/3, k.o. 636 Kamnica**, ID znak 636 886/3, v izmeri 381 m², v vrednosti 10.300 €, na podlagi izkazanih potreb MOM za ureditev nujne dovozne poti do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica) in za izgradnjo novih parkirišč

zamenjal za

- **nezazidano stavbno zemljišče na parc. št. 176/9, k.o. 637 Rošpoh**, ID znak 637 176/9, v izmeri 621 m², v vrednosti 12.932 € (10.600 € brez 22 % DDV), zemljišče je locirano ob stavbi Rošpoh – del 24, ki je lasti JMSS Maribor in v naravi predstavlja funkcionalno zemljišče stavbe.

Razliko med ocenjenima vrednostnima nepremičnin v vrednosti 2.632 € je plačal JMSS Maribor.

Skupaj so tako znašali prihodki od prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) 701.300 €.

2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991

V letu 2020 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, kjer bi lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

Denacionalizacijski postopek se je na podlagi izdane odločbe Ministrstva za kulturo RS z dne 2.7.2020 zaključil na stavbi **Glavni trg 1 in Dravska ulica 6, Maribor**. JMSS Maribor je dne 2.10.2020 kot upravitelj stanovanja št. 1, v stavbi 2238, k.o. Maribor-grad, le-tega predal skrbniku premoženja.

Za **Krekovo ulico 11 in Gregorčičevo ulico 14, Maribor**, je konec leta 2017 Ustavno sodišče RS pravnomočno sodbo Upravnega sodišča RS iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravna enota Maribor je dne 22.10.2020 izdala delno odločbo, na katero se je denacionalizacijski upravičenec pritožil. Ministrstvo za okolje in prostor RS je pritožbi delno ugodilo in dne 17.12.2020 izdalo odločbo, na podlagi katere mora zavezanka MOM v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe izročiti premoženje, in sicer stanovanja in poslovne prostore na stavbi Gregorčičeva 14 in Krekova 11, Maribor, do ½ od celote. Odločba še ni pravnomočna. V teh stavbah je bilo v letih 2016 in 2017 prodanih 5 stanovanj po določilih SZ iz leta 1991, in sicer na podlagi pravnomočne sodbe Upravnega sodišča RS in odločitve Vrhovnega sodišča RS o zavrnitvi izrednega pravnega sredstva.

Ustavno sodišče RS je izdalo odločbo za **Gosposko ulico 32, Maribor**, s katero je pravnomočno sodbo Upravnega sodišča RS iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravna enota Maribor je dne 11.2.2020 izdala odločbo, s katero je upravičencu vrnila ½ stavbe Gosposka ulica 32, Maribor. Zoper izdano odločbo je denacionalizacijski upravičenec dne 23.7.2020 vložil tožbo, spor se vodi pri Upravnem sodišču RS. Upravno sodišče RS o predmetni zadevi še ni odločilo.

Za stavbo **Koroška cesta 34, Maribor**, je Ministrstvo za kulturo RS dne 30.9.2020 izdalo odločbo, da se upravičencu vrne premoženje na stavbi v deležu 298/1680, s pripadajočim delom na skupnih delih, prostorih in napravah te stavbe. Zoper izdano odločbo sta MOM in JMSS Maribor vložila tožbo na Upravno sodišče RS. JMSS Maribor je v tožbi navedel, da ni lastnik nepremičnine in zato ne more biti zavezanec za vračilo premoženja. Upravno sodišče RS o predmetni zadevi še ni odločilo.

Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah **Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, Maribor**. O predmetnih zadevah Ministrstvo za kulturo RS še ni izdalo odločbe.

Nadalje postopki glede vrnitve premoženja niso zaključeni za stavbe **Grajski trg 7, Grajski trg 8 in Ulica Maksimilijana Držečnika 4, Maribor**. Višje sodišče v Mariboru je na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe

obnovi. Stranke, ki so kupile stanovanja v navedenih stavbah, so v letu 2019 vložile na pristojno sodišče tožbo na ugotovitev lastninske pravice, podrejeno pa izbrisno tožbo zoper zemljiško knjižnega lastnika oziroma denacionalizacijskega upravičenca. Sodišče je dne 16.9.2020 izdalo sodbo, s katero je tožbeni zahtevek zavrnilo. Zoper sodbo sta se MOM in JMSS Maribor kot stranski intervient pritožila. Višje sodišče v Mariboru o zadevi še ni odločilo.

Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, če nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem, se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določilih SZ bivšim imetnikom stanovanjske pravice, nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek občin ustanoviteljic ali JMSS Maribor.

2.3 Transforni prihodki

V letu 2020 smo prejeli transfornih prihodkov v skupni višini 968.629 €.

2.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 784.137 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2020 prejeli 96.313 € ter za sofinanciranje fasade na naslovu Orožnova 7 v višini 11.679 € (celotna investicija je znašala 41.508 €).

2.3.3 Prejeta sredstva iz državnega proračuna in proračuna Evropske unije

Za sofinanciranje energetske sanacije Engelsove ulice v Mariboru je JMSS Maribor prejel 76.500 € s strani Republike Slovenije in s strani EU 433.500 €. Energetska sanacija je podrobneje opisana v poglavju 3.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52.

3 Odhodki

V letu 2020 smo porabili sredstva v skupni višini 6.300.725 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.585.649 € in za investicijske odhodke 3.715.076 €.

3.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2020 porabili 2.585.649 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 772.054 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 124.147 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.660.708 € ter plačila domačih obresti v višini 28.740 €.

3.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2020 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.660.708 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja.

3.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2020 porabili sredstva v skupni višini 1.492.944 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 187.364 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 706.280 € (vključno z oblikovanjem RS v višini 388.188 €),
- zavarovanje stanovanj v višini 70.891 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 453.306 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 48.140 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 26.963 €.

3.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003 s spremembami) 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.

V letu 2020 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika za obdobje 1 leta, objavljeno na Portalu javnih naročil, za ceno 5.461 € z 22 % DDV na mesec. Predmet pogodbe je:

- upravljanje 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev,
- upravljanje 2.217 najemnih stanovanj, 24 garaž, 8 poslovnih prostorov (skupaj 2.249 posameznih delov), ki jih ima JMSS Maribor v lasti ali upravljanju.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 187.364 €.

3.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2020 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 706.280 €. V tekočem vzdrževanju zasedenih in praznih stanovanj so zajeta vsa intervencijska popravila, dela zahtevana v skladu s inšpekcijskimi pogodbami in tekoča vzdrževalna dela, kar v večini predstavlja popravila strojnih in elektro instalacij, sanitarne opreme, izpraznitev in odvoz odpada po deložacijah in podobno. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Pravtako je na tej postavki zajeto oblikovanje rezervnega sklada v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona v skupni višini 388.188 €. JMSS Maribor je na osnovi ugotovitev Revidicom d.o.o pri reviziji za leto 2019 v mesecu decembru 2020 pridobil pojasnila za knjiženje oblikovanja in plačil iz naslova rezervnega sklada s strani Ministrstva za finance. Namreč poraba sredstev za potrebe vzdrževalnih in drugih gradbenih del na objektih iz naslova rezervnega sklada se po navodilih ministrstva ne knjiži skozi konte skupine 4 (odhodke), oblikovanje rezervnega sklada pa na drugi strani se. Torej je JMSS Maribor porabo sredstev v višini 223.366 € prenesel iz kontov 4, ker poraba zgolj znižuje oblikovan rezervni sklad na kontih stanja. Oblikovanje rezervnega sklada za leto 2020 v višini 388.188 € pa je JMSS Maribor poknjžil na konte 4025 v skladu s pojasnili ministrstva, uskladitve z Revidicom d.o.o. in v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona. JMSS Maribor od 1.1.2020 vodi obveznosti iz naslova rezervnega sklada samo za stanovanja kjer nismo 100 % lastnik in tudi ne vodi za stanovanja, ki so bila prodana po sistemu JZP, zato je v letu 2020 preveč oblikovan rezervni sklad iz prejšnjih let zmanjšal. Pravtako je v skladu s pojasnilom ministrstva stanje prenesel iz konta 91 in ga izkazal med obveznostmi na kontu 97. Po navedbah ministrstva javnofinančni predpisi (ZJF in zakonodaja s področja javnega računovodstva) tega področja ne urejajo posebej, torej zakonske podlage ne zagotavljajo ustreznih in uveljavljenih rešitev.

JMSS Maribor je v letu 2020 za vzdrževanje skupnih delov in naprav iz naslova rezervnega sklada realiziral 223.336 €. V okviru postavke vzdrževanje iz rezervnega sklada JMSS Maribor v solastniškem deležu sodeluje pri večjih in manjših posegih na skupnih delih in napravah. Večji posegi v grobem predstavljajo obnove streh, fasad in zamenjave dvigal. Manjši posegi predstavljajo zamenjavo stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih ter vsa ostala dela v skladu s sprejetimi plani vzdrževanja za posamezen objekt.

V spodnjem seznamu navajamo dela pri katerih je delež JMSS Maribor presegal 1.000 € in se je financiral iz postavke vzdrževanje iz rezervnega sklada:

Zap. št.	Naslov	Predmet obnove	Delež JMSS Maribor
1.	Goriška ulica 19a	zamenjava dvigala	4.779 €
2.	Greenwiška cesta 10a	dobava in montaža strelovoda	1.252 €
3.	Lackova c. 162	priklop kanalizacije	3.433 €
4.	Ljubljanska 19a, Ljubljanska 19b	izvedba sanacije fasade in balkonov	22.088 €
5.	Ljubljanska ulica 19a in 19b	obnova fasade in sanacija balkonov	22.088 €
6.	Partizanska cesta 29	izvedba izolacije	1.305 €
7.	Pobreška cesta 9	sanacija zamakanja (streha, zunanji del stene, žleb)	1.656 €
8.	Prušnikova ulica 46	toplotna izolacija podstrešja	1.000 €
9.	Slovenska ulica 13	obnova fasade	2.123 €
10.	Smetanova ulica 36	prenova strehe, menjava stavbnega pohištva, nadzor	2.410 €
11.	Smetanova ulica 40	obnova fasade	5.522 €
12.	Štrekljeva ulica 60 in 64 (skupaj 58-64)	obnova asfalta	1.924 €
13.	Ulica heroja Tomšiča 3	obnova fasade	4.083 €
14.	Ulica Staneta Severja 7	slikopleskarska dela na stopniščih in hodnikih	2.455 €
15.	Železnikova ulica 20	zamenjava dvigala	1.491 €

Celovite obnove stanovanj so obravnavane posebej v okviru poglavja 3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb .

3.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v oktobru 2019 objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 31.12.2022. Izbran ponudnik je bila Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2020 smo za zavarovanje stanovanj porabili 70.891 €.

Prejeli smo 5 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala bodisi zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb), padec snega na avtomobil, škoda zaradi počenega talnega sifona ipd.

Prejeli smo 1 zahtevek za povrnitev nematerialne škode stranki, in sicer zaradi padca stranke na stopnišču stavbe.

Vsak posamezni primer smo raziskali in informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 54 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, požara ipd. Na podlagi sklenjenih poravnav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 20.952 €.

3.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2020 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 453.306 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, davek od dohodka pravnih oseb, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7).

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 104.497 €, kar predstavlja porabo v višini 23,05 % celotne postavke za leto 2020.

Sodelovanje z nevladnimi organizacijami

JMSS Maribor pri svojem delu, poleg centra za socialno delo, sodeluje tudi z nevladnimi organizacijami (Društvo Kralji ulice, Karitas, Rdeči križ, Društvo prijateljev mladine Maribor, Zveza prijateljev mladine Maribor, Zavod Franko, Humanitarček in Up-ornik). To sodelovanje se nanaša predvsem na nastanitveno podporo najemnikom, pomoč najemnikom pri plačilu obveznosti za stanovanje in preprečevanje deložacij.

Tako je JMSS Maribor v letu 2020 nadaljeval s sodelovanjem z Društvom Kralji ulice, ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom zajema predvsem naslednje aktivnosti:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic in opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov in opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila).

Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor (trenutno število uporabnikov je 165), en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam. Trenutno je v program aktivno vključenih 31 uporabnikov, zgolj občasno pa potrebuje pomoč 52 uporabnikov.

V letu 2020 smo društvu za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 15.000 €.

V letu 2020 sta bili društvu za določen čas 5 let oddani 2 stanovanji za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim«, ter 1 začasna bivalna enota za izvajanje začasnih kriznih namestitev.

Nadalje je JMSS Maribor v mesecu novembru 2020 na prošnjo Zavoda Franko Maribor, Zavod za razvijanje, načrtovanje in izvajanje dela v skupnosti (zavod) in po predhodni seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor, zavodu oddal neobnovljeno stanovanje št. 23, Cesta XIV.

divizije 5, Maribor, za izvajanje programa »Prehodna stanovanjska skupina«, za določen čas 5 let. Omenjeni program je namenjen osebam z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ki potrebujejo individualnim potrebam prilagojeno podporo in pomoč pri samostojnem življenju v skupnosti. Oddano stanovanje zavod potrebuje za potrebe širjenja že vzpostavljenega programa, in sicer za žensko stanovanjsko skupino.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 48.140 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM« v poglavju 2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM .

3.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 26.963 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM .

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 3.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM .

3.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2020 smo za izdatke za blago in storitve porabili 153.705 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 143.908 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 9.797 €.

3.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 143.908 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2020, ki zajemajo izdatke za pisarniški material in storitve, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem informacijskih programov, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

V letu 2020 smo uspešno realizirali certificiran sistem za elektronski arhiv. Vso dokumentacijo, ki jo je Pošta Slovenije elektronsko arhivirala smo prenesli v e-arhiv, ki ga oblačno hranimo pri izbranem ponudniku Mikrografija d.d. Pravtako smo pripravili dve zajemni mesti v glavni pisarni, kjer se lahko izvaja sprotno elektronsko arhiviranje. Da bi imeli vse stvari na enem mestu, smo tudi fizični arhiv prenesli k Mikrografiji, ki ima ustrezno certificirane prostore za fizično hrambo arhivske dokumentacije.

JMSS Maribor je zelo digitalno usmerjen v skladu s smernicami evropske unije in težimo k temu, da bi v čim večji obliki prešli na brezpapirno poslovanje. Odločili smo se prevetrili delovne procese in uvesti nov dokumentni sistem, ki bo brezšivno povezan z obstoječim e-arhivom. Izvedli smo javno naročilo, kjer je bil najugodnejši ponudnik Mikrografija d.d. Z novim dokumentnim sistemom bomo pridobili sistematično vodenje vse dokumentacije. Elektronsko izpolnjevanje vseh dopisov, pogodb, aneksov in ostale dokumentacije, kakor tudi elektronsko podpisovanje. Vsi procesi bodo bili v skladu z zakoni ZEPEP, ZEPT, ZPDI, ZFPPIPP, ZUP, ZVDAGA in ZVPSBNO, kar do sedaj ni bila praksa in posledično nismo mogli uspešno izvesti notranja pravila in pridobiti potrdilo s strani arhiva RS za ustrezen e-arhiv. Projekt je v fazi vzpostavitve testnega okolja. Dokončna implementacija je predvidena konec maja 2021.

Optimizirali smo sistem tiskanja, kopiranja in skeniranja. Obstoječi tiskalniki so bili večinoma dotrajani in nameščeni po vseh pisarnah, kar je pomenilo veliko vzdrževanja in slab nadzor nad porabo tonerjev in papirja. Izvedli smo javno naročilo za najem multifunkcijskih tiskalniških enot. Izbrano je bilo podjetje ThinkIT d.o.o. Namestili smo štiri centralne multifunkcijske naprave. Zagotovljena je večja varnost, namreč vsak zaposleni lahko uporablja napravo ob ustrezni predhodni avtentikaciji s službeno kartico. Tako smo preprečili morebitne zlorabe in uvedli racionalni pregled nad porabo teh naprav. Sistem smo uvedli avgusta 2020. Na podlagi pol letne analize smo dosegli 20 % prihranek na vzdrževanju, nabavi papirja in tonerjev v primerjavi z letom 2019, ko smo uporabljali še stari sistem.

Posodobili smo program »Razpisi« za vodenje razpisov za pridobitev neprofitnih stanovanj in preveritve najemnikov. Na lanskem razpisu so bile ugotovljene večje pomanjkljivosti pri samem izračunavanju točk, kreiranja vrstnega reda, kar smo morali ročno preverjat in popravljat. Z posegom v program smo težave odpravili in dodali nekaj novih funkcij, ki bo nekoliko olajšalo delo.

V sklopu digitalizacije JMSS Maribor in povečanem obsegu dela od doma je bilo potrebno ustrezno poskrbet za kibernetško varnost podjetja. S Telekomom Slovenije smo podpisali pogodbo za vključitev JMSS Maribor v OCKV (operativni center kibernetške varnosti), kjer se izvaja neprekinjeno 24 ur vse dni v tednu varnostni nadzor vseh računalnikov in v skladu z zakonom ukrepa v primeru incidentov. S tem je zagotovljen veliko višji nivo varnosti, kot je bila praksa do sedaj.

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

V letu 2020 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oziroma spletno) z naslednjo vsebino:

- gradbena zakonodaja,
- poslovanje z nepremičninami,
- ravnanje s stvarnim premoženjem države in občin,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- javno naročanje,
- računovodstva za javni sektor,
- letno srečanje "Družini prijazno podjetje",
- napredovanje javnih uslužbencev.

JMSS Maribor je imel v letu 2020 sklenjene:

- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program »Inovativni menedžment v socialni in izobraževanju« smer »Sociala«, ki ga je javna uslužbenka v letu 2020 uspešno zaključila;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program smer »Upravljanje in vodenje podjetij«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski študij druge stopnje, smer »Poslovna informatika II«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava«, in sicer po merilih za prehode za 2. in 3. letnik.

3.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 9.797 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

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

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

V letu 2020 smo v sodelovanju z Aktiva Varovanje d.o.o. izdelali Revizijo izjave o varnosti z oceno tveganja IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16.

Zaradi epidemije COVID-19 smo v skladu s predpisi s pomočjo Ambulante dr. Lovše izdelali Strokovno zdravstveno oceno v sklopu ocene tveganja za varnost in zdravje pri delu EVD.ŠT.: 026/20-OT-JMSS in Strategijo za preprečevanje okužbe s korona virusom.

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

Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo. Novo zaposleni delavci so napoteni na preventivni zdravniški pregled in opraviti morajo usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo v letu 2020 napotili na obdobjni zdravniški pregled 7 zaposlenih. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2020 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

3.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja (7.076 €), stroške bančnih storitev (248 €), stroške povezane z zadolževanjem (2.333 €), stroške plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana (skupaj 1.309 €) in druge izdatke (3.345 €) smo porabili sredstva v skupni višini 14.059 €.

3.1.1.3.1 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.

POLNI CERTIFIKAT



**Družini
prijazno
podjetje**

JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju: DPP), ki ga je pridobil konec leta 2014 in na podlagi izvedbe nabora ukrepov v naslednjih letih, v letu 2018 pridobil polni certifikat DPP.

V letu 2020 je bila s strani Ekvilib Inštituta uspešno opravljena zunanja presoja, kjer je bilo potrjeno, da se sprejeti ukrepi izvajajo v skladu s sprejetim planom. V letu 2020 smo nadaljevali z izvedbenim načrtom, čeprav je bilo to leto zaradi situacije z epidemijo glede izvedbe ukrepov in aktivnosti dokaj okrnjeno.

Glede na situacijo, v kateri smo se v letu 2020 znašli, je kombinacija dela v podjetju in na domu postala naša nova realnost. Naučila nas je ogromno in potisnila naprej v mnogih pogledih, ki so se nam pred izbruhom epidemije zdeli nedosegljivi. Zaposleni na JMSS Maribor smo dokazali, da zmoremo v kriznih razmerah prilagoditi naše delovne procese v zelo kratkem času. Z enako vzdržljivostjo in fleksibilnostjo bomo zaradi prispevka k zdravju, dobremu počutju ljudi ter usklajevanju poklicnega in družinskega življenja s prilagojenimi delovnimi procesi, ki vključuje tudi izvajanja dela od doma, nadaljevali.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih položajih. 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 logo »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

Zaradi pridobljenega certifikata DPP se med zaposlenimi kažejo pozitivni učinki, kar pripomore k večjemu zadovoljstvu, motivaciji ter pripadnosti zaposlenih. 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. 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.

3.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2020 nismo zabeležili nobenega obiska »varne točke«, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. Projekt "Maribor - Unicefovo varno mesto" v celoti podpiramo in smo zadovoljni s širjenjem mreže varnih točk v našem mestu.



3.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 28.740 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 27.366 € in sredstva v višini 1.374 € za najeto posojilo pri SKB banki.

3.2 Investicijski odhodki

V letu 2020 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 3.715.076 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 798.074 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 1.463.389 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 1.453.613 €.

3.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 798.074 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 759.029 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 17.835 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 4.511 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 16.699 €.

3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2020 za investicijsko vzdrževanje stanovanj porabil 759.029 €. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena in izpostavljena v poslovno finančnem načrtu za leto 2020.

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



V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo (vhodna vrata, okna s senčili, notranja vrata), obnovili strojne instalacije in električni stikalni blok. V celoti smo obnovili tlake, sanitarije in kuhinjo ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 10.448 €.

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

V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo (vhodna vrata, okna s senčili, notranja vrata), obnovili strojne instalacije, električni stikalni blok in zamenjali grelna telesa. V celoti smo obnovili tlake, kopalnico in kuhinjski pas s keramiko ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 8.745 €.

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

V stanovanju smo delno zamenjali stavbno pohištvo (vhodna vrata, notranja vrata), obnovili strojne instalacije in električni stikali blok. V celoti smo obnovili sanitarije in izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 8.950 €.

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

V stanovanju smo delno zamenjali stavbno pohištvo (vhodna vrata, notranja vrata), obnovili strojne instalacije, električni stikali blok in zamenjali grelna telesa. V stanovanju smo zamenjali finalne tlake, v celoti obnovili sanitarije in izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 14.879 €.



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

V stanovanju smo delno zamenjali stavbno pohištvo (vhodna vrata, notranja vrata), obnovili strojne in elektro instalacije ter na novo uredili ogrevanje stanovanja. V celoti smo obnovili kopalnico in kuhinjo ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 13. 454 €.



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

V stanovanju smo delno zamenjali (notranja vrata) in obnovili (okna) stavbno pohištvo, obnovili strojne instalacije in na novo izvedli finalne tlake. V celoti smo obnovili sanitarije in izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 10.615 €.



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



V stanovanju smo delno zamenjali stavbno pohištvo, obnovili strojne instalacije in v celoti obnovili kopalnico ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 9.469 €.

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



V stanovanju smo obnovili stavbno pohištvo, strojne instalacije in zamenjali finalne tlake. V celoti smo obnovili kopalnico ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 7.175 €.

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

V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo, obnovili strojne in elektro instalacije ter izvedli servis plinske peči. V celoti smo obnovili kopalnico, finalne tlake ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 24.305 €.



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



V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo, obnovili strojne in elektro instalacije ter finalne tlake. V celoti smo obnovili kopalnico ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 14.529 €.

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

V stanovanju smo obnovili strojne in elektro instalacije ter na mestih, kjer se pojavljajo težave s kapilarno vlago izvedli oblogo zidov s silikatnimi ploščami. Po končanih delih smo izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 10.802 €.



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



V stanovanju smo obnovili stavbno pohištvo, finalne tlake s predhodno sanacijo estriha in v celoti obnovili kopalnico ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. V stanovanje smo vgradili novo plinsko peč. Vrednost obnove je znašala 9.321 €.

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



V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo (vhodna in notranja vrata), odstranili obstoječ laminat in obnovili lamelni parket. Nadalje smo v stanovanju odstranili del mavčno kartonske stene, zamenjali stensko keramike in izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost del je znašala 6.375 €.

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

V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo, finalne tlake in grelna telesa. V predelu kuhinje smo obnovili strojne in elektro instalacije, obnovili kopalnico s straniščem ter izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 13.704 €.



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



V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo (okna in notranja vrata), obnovili strojne in elektro instalacije v predelu kuhinje, vgradili montažno steno ter uredili nov vetrolov. Po končanih delih smo izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 18.369 €.

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



V stanovanju smo zamenjali stavbno pohištvo (zunanja in notranja vrata), grelna telesa, finalne tlake in stensko keramiko v kuhinji. Odstranili smo del montažno predelne stene, obnovili elektro instalacije in izvedli vsa potrebna slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 9.797 €.

JMSS Maribor je ob navedenih primerih v letu 2020 dodatno izvedel obnove v 62 stanovanjih, izvedel sanacijo stanovanj po požaru na naslovu Jocova ulica 4 in sanacijo balkonov na naslovu Panonska ulica 5b.

V objektu na naslovu Jocova ulica 4, je v mesecu decembru leta 2019 izbruhnil požar v podstrehi. JMSS Maribor je uspešno saniral posledice požara in v okviru sanacije uredil 4 stanovanja za mlade in mlade družine. Vrednost del je znašala 109.500 €, od tega je 77.510 € poravnala zavarovalnica, preostali del v vrednosti 31.900 € je poravnal JMSS Maribor.

V okviru investicijskega vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb smo na objektu Panonska ulica 5b izvedli sanacijo severne fasada in obnovo 35 balkonov. Vrednost del je znašala 108.166 €.

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

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV
1.	Borova vas 23	404	1.652 €
2.	Borštnikova ulica 23	11	12.283 €
3.	Cesta k dravi 3b	209	2.597 €
4.	Cesta osvobodilne fronte 44	103	7.620 €
5.	Cesta proletarskih brigad 79	17	5.861 €
6.	Dogoška cesta 79a	1	2.729 €
7.	Dogoška cesta 79b	3	2.763 €
8.	Dogoška cesta 79b	13	2.120 €
9.	Engelsova ulica 42	11	3.008 €
10.	Engelsova ulica 48	13	5.648 €
11.	Engelsova ulica 50	16	10.251 €
12.	Engelsova ulica 52	5	2.454 €
13.	Groharjeva ulica 9	28	17.422 €
14.	Kamniška ulica 33	115	17.808 €
15.	Kamniška ulica 52	1	5.306 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV
16.	Kardeljeva cesta 57	205	2.592 €
17.	Kardeljeva cesta 73	214	4.012 €
18.	Kmetijska ulica 1b	152	3.709 €
19.	Kočevarjeva ulica 6a	102	3.306 €
20.	Kočevarjeva ulica 6a	103	3.487 €
21.	Koroška cesta 41	3	4.741 €
22.	Koseskega ulica 28	1	6.663 €
23.	Ljubljanska ulica 104	97	5.287 €
24.	Magdalenski trg 11	210	15.380 €
25.	Maistrova ulica 20	12	9.232 €
26.	Makedonska ulica 31	22	6.512 €
27.	Makedonska ulica 31	38	7.461 €
28.	Ob Dravi 1	2	17.715 €
29.	Ob gozdu 10	7	4.620 €
30.	Ob gozdu 2	13	11.367 €
31.	Panonska ulica 5b	5	9.180 €
32.	Panonska ulica 5b	29	9.575 €
33.	Panonska ulica 5b	41	7.396 €
34.	Pregljeva ulica 10	14	5.327 €
35.	Pregljeva ulica 14	9	8.396 €
36.	Puncerjeva ulica 12b	2	4.241 €
37.	Regentova ulica 10	58	4.832 €
38.	Sarajevska ulica 6	105	4.406 €
39.	Štrekljeva ulica 64	317	11.885 €
40.	Štrekljeva ulica 66	420	17.743 €
41.	Trg Dušana Kvedra 3	17	1.419 €
42.	Ulica bratov Greifov 16	8	6.440 €
43.	Ulica heroja Šaranovića 10	18	26.275 €
44.	Ulica heroja Šaranovića 10	17	3.475 €

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Vrednost del z DDV
45.	Ulica Staneta Severja 5	27	4.580 €
46.	Ulica Staneta Severja 9	14	4.635 €
47.	Ulica Šercerjeve brigade 5	33	4.353 €
48.	Ulica Veljka Vlahovića 23	16	2.117 €
49.	Ulica Veljka Vlahovića 25	23	5.801 €
50.	Ulica Veljka Vlahovića 29	8	3.196 €
51.	Ulica Veljka Vlahovića 64	110	1.801 €
52.	Vinarska ulica 3a	8	13.221 €
53.	Vrbanska cesta 97	0	2.088 €
54.	Zrkovska cesta 10	15	8.392 €
55.	Zrkovska cesta 12	11	14.105 €
56.	Železnikova ulica 22	7	4.214 €
57.	Železnikova ulica 22a	28	8.733 €
58.	Železnikova ulica 22a	44	4.137 €

3.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2020 porabili 17.835 €.

Ustrezno smo posodobljali IT infrastrukturo za potrebe dela od doma, kot so nabava dodatnih monitorjev, računalnikov, spletnih kamer in druge opreme. V sejni sobi smo kupili nov projektor in uredili brezžično povezovanje.

Nadgradili smo obstoječ sistem Špica za evidenco delovnega časa. Digitalizirali smo evidenco delovnega časa na način, da zaposleni sam skrbi za pravilnost svojega delovnega časa in posredovanje vlog za dogodke povezane s službenim časom (službeni odhodi, dopusti, bolniške, službeni izhodi, privatni izhodi,...). Uvedli smo tudi modul PIF za avtomatiziran obračun delovnega časa in obračun plač.

3.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2020 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 4.511 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki Prihodki iz proračuna MOM v poglavju 2.3.2.

3.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 3.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 16.699 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v poglavju 2.3.2 Prihodki iz proračuna MOM .

3.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2020 za prenove in izboljšave stanovanje v okviru programa obnove objektov porabil 1.463.389 €.

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

Celovita energetska sanacija objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je v letu 2020 zaključena. Objekti s 102 stanovanji z daljinskim ogrevanje so grajeni leta 1995 in so v 100 % lasti JMSS Maribor.



Energetska sanacija je zajemala zamenjavo stavbnega pohištva, izvedbo toplotno izolacijske fasade, dodatno toplotno ojačitev strehe, izvedbo krovsko kleparskih del in hidravlično uravnoteženje sistema ogrevanja. Za projekt so bila zagotovljena sofinancerska sredstva Evropskega kohezijskega sklada in Republike Slovenije.

Končna vrednost projekta na podlagi sklenjenih pogodb in listinsko izkazanih dokumentov je znašala 1.539.317 € z DDV in zajema vse stroške od začetka projekta s leta 2015. Poravnani stroški, ki so bili upravičeni do sofinanciranja so znašali 510.000 € (delež EU je znašal 433.500 €, delež Republike Slovenije je znašal 76.500 €). Preostali del stroškov v višini 1.029.317 € je poravnal JMSS Maribor. Skupna vrednost del, ki je bila poravnana v letu 2020 je znašala 1.381.482 €.

3.2.2.2 Panonska ulica 5b – energetska prenova stavbe

JMSS Maribor na objektu Panonska ulica 5b v letu 2020 ni izvedel nobenih aktivnosti vezanih na energetska sanacijo. Izvedla so le nujna intervencijska vzdrževalna dela za sanacijo balkonov in severne fasade, kar je navedeno v postavki 3.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb .



Spremembo investicijske dokumentacije nam izvajalec ni zaračunal, tako da dodatni stroški niso nastali.

3.2.2.3 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2020 smo zaključili izvedbo menjave stavbnega pohištva, ki smo ga pričeli v zadnjem četrtletju leta 2019. Po tem razpisu je bila predvidena zamenjava stavbnega pohištva v 40 stanovanjih, od tega smo v letu 2020 zaključili zamenjavo še v preostalih 12 stanovanjih.

V letu 2020 smo na portalu javnih naročil objavili razpis za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva v 68 stanovanj na različnih lokacijah v Mariboru v ocenjeni vrednosti 134.000 €. Izvedba se bo zaključila v letu 2021.

Vrednost del za zamenjavo stavbnega pohištva v stanovanjih je znašala 28.110 €.

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2020:

Št.	Naslov objekta	Vrednost del brez DDV
1	Borova vas 6 (stanovanje št. 125)	2.508 €
2	Borova vas 13 (stanovanje št. 507)	2.079 €
3	Borova vas 25 (stanovanje št. 613)	899 €
4	Borštnikova ulica 114 (stanovanje št. 9)	1.818 €
5	Borštnikova ulica 124 (stanovanje št. 307)	2.452 €
6	Goriška ulica 18 (stanovanje št. 26)	2.077 €
7	Letonjeva ulica 6 (stanovanje št. 116)	3.079 €
8	Mlinska ulica 28 (stanovanje št. 14)	1.489 €
9	Ob gozdu 6 (stanovanje št. 2)	668 €
10	Ob gozdu 10 (stanovanje št. 6)	2.303 €
11	Puncerjeva ulica 3 (stanovanje št. 7)	1.801 €
12	Železnikova ulica 22 (stanovanje št. 14)	489 €
Skupaj		21.662 € + 9,5 % DDV

3.2.2.4 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je v letu 2020 predvidel zamenjavo 40 plinskih peči. JMSS Maribor je uspel v letu 2020 zamenjati plinske peči v 21 stanovanjih. Zaradi razglasitve epidemije COVID-19 je JMSS Maribor bil primoran prekiniti dela v zasedenih stanovanjih. Zamenjavo v preostalih 19 stanovanjih bo JMSS Maribor izvedel v letu 2021 po uradnem koncu razglašene epidemije COVID-19. Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2020 znašala 53.797 €.

Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjani plinske peči v letu 2020:

ZAP. ŠT.	NASLOV	ŠT. STAN.	VREDNOST
1.	Borštnikova ulica 112	3	2.453 €
2.	Lekarniška ulica 9	1	3.742 €
3.	Potrčeva ulica 6	3	2.937 €
4.	Smetanova ulica 38	7	2.753 €
5.	Vojašniška ulica 12	1	3.222 €
6.	Vojašniška ulica 6	1	2.739 €
7.	Zdravkova ulica	211	2.717 €
8.	Železnikova ulica 22	7	2.526 €
9.	Železnikova ulica 22	11	2.526 €
10.	Železnikova ulica 22	14	2.526 €
11.	Železnikova ulica 22	15	2.526 €
12.	Železnikova ulica 22	19	2.526 €
13.	Železnikova ulica 22	23	2.526 €
14.	Železnikova ulica 22a	30	2.526 €
15.	Železnikova ulica 22a	31	2.526 €
16.	Železnikova ulica 22a	38	2.526 €
17.	Železnikova ulica 22a	43	2.526 €
18.	Železnikova ulica 22a	44	2.526 €
19.	Železnikova ulica 22a	53	2.526 €
20.	Železnikova ulica 22a	56	2.526 €

ZAP. ŠT.	NASLOV	ŠT. STAN.	VREDNOST
21.	Železnikova ulica 22a	48	2.526 €

3.2.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

V letu 2020 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 1.453.613 €.

3.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje, katerega del so 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, je predvidena izdelava novega prostorskega akta. V zvezi s tem je bila sprejeta odločitev MOM za organizacijo urbanističnega natečaja za širše območje področja obdelave. V letu 2020 urbanistični natečaj še ni bil izveden, tako da za JMSS Maribor niso nastali nobeni stroški v zvezi s tem projektom.



3.2.3.2 Starše 12a

V letu 2020 je bila za rekonstrukcijo objekta izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za izvedbo GOI del z namenom pridobitve dveh novih stanovanjskih enot. Za rekonstrukcijo objekta je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov v postopku javnega naročila je bila pridobljena najugodnejša ponudba.

Dela v okviru projekta rekonstrukcije so zajemala izvedbo nove strehe, toplotno-izolacijske fasade skozi vsa 4. nadstropja, dobavo in montažo stavbnega pohištva, izvedbo ograj balkonov, izvedbo kovinskega stopnišča, ureditev nove tlorisne ureditve v notranjosti in izdelava novih plošč med nadstropji z vsemi finalnimi tlaki. Na nove se je izvedla vodovodna in kanalizacijska



instalacija, centralno ogrevanja ločeno za vsako enoto s toplotnimi črpalkami za ogrevanje sanitarne vode, na novo so se izvedle tudi električne instalacije. V okviru rekonstrukcije objekta je bila izvedena priključitev objekta na javno kanalizacijsko omrežje ter izvedba novega vodovodnega in elektro priključka. V začetku leta 2021 bomo izvedli ureditev okolja in pridobili uporabno dovoljenje. Za celotno postavko smo v letu 2020 porabili 161.824 €.

3.2.3.3 Gradnja Dvorakova ulica 5-7

JMSS Maribor je z rebalansom odprl novo postavko »Gradnja Dvorakova ulica 5-7«, na kateri je za leto 2020 načrtoval sredstva za nakup zemljišč, izdelavo geodetskega načrta, izvedbo programske preveritve zemljišča in izdelavo dela investicijske dokumentacije za potrebe izgradnje večstanovanjske stavbe za mlade in mlade družine.

Vrednost del za izdelavo geodetskega načrta, izvedbe programske preveritve zemljišča in izdelavo dela investicijske dokumentacije je znašala 21.330 €.

3.2.3.4 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)

V letu 2020 je JMSS Maribor za potrebe gradnje novih stanovanj s prodajo in menjavo pridobil poslovni stavbi na lokaciji Dvorakova ulica 5 in Dvorakova ulica 7 v Mariboru, v skupni vrednosti 979.127 € (964.000 € nakup in 15.127 € davek na promet nepremičnin). Namen investicije je izgradnja stanovanj za mlade in mlade družine. Stavbi bo JMSS Maribor porušil in na parcelah zgradil nova stanovanja.

Stavbo na naslovu **Dvorakova ulica 5, Maribor**, stavba št. 406, ki stoji na zemljišču ID znak parcele 659 329 z funkcionalnim zemljiščem ID znak parcele 659 330, površine 1.219 m², v vrednosti 586.000 €, je JMSS Maribor pridobil z nakupom od MOM.

Pridobitev stanovanjsko poslovne stavbe **Dvorakova ulica 7, Maribor**, ID znak stavba 659-414, ki leži na zemljišču ID znak parcela 659 328, in ima 12 delov (1 stanovanje, 8 poslovnih prostorov in 3 skupni komunikacijski prostori), je JMSS Maribor izvedel z menjavo z nepremičninami v svoji lasti v vrednosti 170.350 € in s plačilom razlike oziroma nakupom preostalih posameznih delov nepremičnine v vrednosti 207.650 €, skupaj tako 378.000 €. Menjava je podrobneje predstavljena v poglavju 2.2.1. Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

Nadalje je JMSS Maribor kupil 2 stanovanja v skupni vrednosti 138.000 €, in sicer:

- stanovanje št. 1, ID znak 696-508-1, v velikosti 72,60 m², s pripadajočo kletjo in garažo, **Irgoličeva ulica 12, Hoče**, za ceno 65.000 €;
- stanovanje št. 6, ID znak 716-546-6, v velikosti 61,20 m², **Ljubljanska cesta 14, Rače**, za ceno 73.000 €.

Kot je bilo podrobneje zapisano v poglavju 2.2.1. Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo je JMSS Maribor sklenil 3 menjalne pogodbe, in sicer za: menjavo stanovanj v Občini Miklavž na Dravskem polju, menjavo stanovanja v MOM in menjavo zemljišča z MOM,

Odhodki iz naslova:

- iz naslova menjave stanovanj v Občini Miklavž na Dravskem polju so znašali 65.000 €,
- iz naslova menjave stanovanja v MOM so znašali 66.000 €,
- menjave zemljišča z MOM so znašali 12.932 €,

skupaj tako odhodki iz naslova menjave stanovanj in zemljišča znašajo 143.932 €.

V letu 2020 smo načrtovali nakup še 1 stanovanja v Občini Duplek, ki kljub veliki angažiranosti (udeležba na javni dražbi v stečajnem postopku, povpraševanje pri agencijah in na terenu ipd.) zaradi nezadostne ponudbe, ni bil realiziran.

Na naslovu **Borštnikova ulica 47, Maribor**, je JMSS Maribor kot 8/10 solastnik stanovanja št. 11, v skupni izmeri 42,30 m², ID znak 678-1487-111, kupil solastniški delež 2/10 za ceno 9.400 € in tako postal lastnik stanovanja do celote.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč (vključno z menjavo) znašali 1.255.332 €.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb izkazujemo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, predstavljajo celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek, prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji pa je opisana v poglavju 2.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 tega poročila o delu. V letu 2020 do realizacije le teh ni prišlo.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2020 izkazuje neto zadolževanje v višini 419.373 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor je v letu 2020 najel novo posojilo za potrebe gradnje stanovanj na Dvorakovi ulici 5-7 v Mariboru. SKB banka je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 792.650 €. Doba najetja posojila je 120 mesecev s fiksno obrestno mero 1,25 %.

JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov.

5.2 Odplačilo dolga

V JMSS smo odplačali dolg v skupni višini 373.277 € in zajema odplačilo posojil, in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 360.066 €,
- glavnice posojila SKB banki v višini 13.211 €.

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

5.2.1 Odplačilo posojil

Pregled posojil na dan 31.12.2020:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2020	Povprečna mesečna glavnica v letu 2020	Povprečne mesečne obresti v letu 2020	Obrestna mera v %
		kredita				
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	2.239.933,99	30.005,51	2.280,55	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5-7	792.650,00	779.439,16	6.605,42	686,80	Fiksna 1,25/letno
SKUPAJ		3.392.650,00	3.019.373,15	36.610,93	2.967,35	

6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnih naročilih (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami) smo na Portalu javnih naročil v letu 2020 objavili naslednja javna naročila:

- v marcu 2020 za obnovo stanovanj na različnih lokacijah v Mariboru - naročilo je bilo razdeljeno na 6 sklopov, merilo za izbiro je bila najnižja cena. Skladno z odločitvijo o

oddaji javnega naročila so bili vsi sklopi oddani ponudniku MATA TIM d.o.o. za pogodbeno vrednost:

SKLOP	CENA BREZ DDV v €	CENA Z DDV v €
1	49.772	54.500
2	53.010	58.046
3	59.495	65.147
4	51.287	56.159
5	59.149	64.768
6	52.705	57.712

Javno naročilo je bilo v letu 2020 v celoti realizirano.

- maja 2020 za izdelavo popisov gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, pri čemer javno naročilo ni bilo oddano, saj je edina prejeta ponudba presegala zagotovljena sredstva naročnika;
- julija 2020 smo pričeli z odprtim postopkom za sklenitev okvirnega sporazuma za izbiro izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor. Okvirni sporazum se je sklepal za obdobje do 31.12.2021. Prejeli smo 6 ponudb, okvirni sporazum smo sklenili s 4 ponudniki, in sicer: KREPEK ING, d.o.o., Marjan KOLAR s.p., BSB INŽENIRING d.o.o. in Sašo LAH s.p. Na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov smo v letu 2020 oddali 1 naročilo za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del na objektu Starše 12a, Starše, za pogodbeno ceno 142.200 € brez DDV oz. 155.709 € z DDV;
- septembra 2020 za zamenjavo plinskih peči; naročilo je bilo oddano ponudniku ECOP AGENT d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 62.171 € brez DDV oz. 68.077 € z DDV, pri čemer zaradi razmer, povezanih s COVID-19, v letu 2020 ni prišlo do realizacije naročila. Naročilo se bo v celoto izvedlo v letu 2021;
- septembra 2020 za zamenjavo stavbnega pohištva, pri čemer javno naročilo ni bilo oddano, saj je naročnik zaradi nesorazmernosti tehničnih zahtev zavrnil vse prejete ponudbe;
- oktobra 2020 za najem dokumentarnega sistema in modula za prejete račune. Prejeli smo 2 ponudbi, po izvedenih pogajanjih smo pogodbo sklenili s ponudnikom MIKROGRAFIJA d.o.o. za skupno pogodbeno ceno 67.752 € brez DDV oz. 82.658 € z

DDV. Pogodba je sklenjena za obdobje 60 mesecev, šteto od dne 23.11.2020 dalje. V letu 2020 še ni bilo plačil po tej pogodbi;

- novembra 2020 smo ponovno objavili razpis za zamenjavo stavbnega pohištva. Prejeli smo 2 ponudbi, odločitev o oddaji javnega naročila še ni bila sprejeta.

V letu 2020 smo prav tako zaključili konkurenčni postopek s pogajanjem za energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42 44, 46, 48, 50 in 52 v Mariboru (3 sklopi). Po izvedenih pogajanjih so bili kot najugodnejši ponudniki izbrani:

Sklop 1 – dela na ovoju stavbe; dodatna izolacija fasade, strehe in stropa nad kletjo:

- PROSLIK d.o.o. za ponudbeno ceno 709.847 € z DDV;

Sklop 2 – zamenjava stavbnega pohištva:

- AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o. za ponudbeno ceno 307.405 € z DDV;

Sklop 3 – strojno instalacijska dela v toplotni podpostaji in prezračevanje:

- MARKOMARK NIVAL d.o.o. za ponudbeno ceno 348.335 € z DDV.

V letu 2020 je bilo javno naročilo realizirano v celoti, in sicer v višini 709.793 € z DDV za sklop 1, v višini 306.712 € z DDV za sklop 2 in v višini 348.323 € z DDV za sklop 3.

V skladu z Navodili o vodenju postopkov št. PR-07-03, ki urejajo javna naročila pod mejno vrednostjo za uporabo ZJN-3 (t.i. evidenčna javna naročila) in ob upoštevanju začasnih sprememb mejnih vrednosti kot jih določata ZIUZEOP in ZZUOOP (40.000 € za javno naročilo blaga, storitev ali projektni natečaj in 80.000 € za javno naročilo gradenj) smo v letu 2020 oddali:

- na področju blaga 45 naročil v skupni vrednosti 15.581 € brez DDV;
- na področju storitev 117 naročil v skupni vrednosti 291.443 € brez DDV;
- na področju gradenj 15 naročil v skupni vrednosti 147.333 € brez DDV.

7 Urejanje zemljiškknjižnega stanja

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na posameznih delih večstanovanjskih stavb in se tako v zemljiško knjigo vpisali na 26 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVETL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2020 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 3 stanovanjih.

V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo v letu 2020 kot izločitveni upnik v stečajnih postopkih uveljavljali izločitveno pravico na nepremičninah v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na 2 nepremičninah. V enem stečajnem postopku nam je bila izločitvena pravica na 2 stanovanjskih enotah že leta 2017 prerekana, za kar teče sodni postopek pred Višjim sodiščem v Mariboru, ki pa še ni zaključen.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako je JMSS Maribor v letu 2020 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim izdal zemljiškoknjižna dovolila na 3 stanovanjih.

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

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

8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Število zaposlenih na dan 31.12.2020 ostaja nespremenjeno glede na dan 31.12.2019.

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2020 zaposlenih 29 javnih uslužbencev, od tega:

- 1 za krajši delovni čas zaradi invalidnosti,
- 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva,
- 1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela.

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2020:

datum	sektor in služba	delovno mesto	opis spremembe
1.1.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI/1)	Delna invalidska upokojitev za polovični delovni čas
6.1.2020	Vodstvo	Direktorica (VII/2)	Zaposlitev direktorice za določen čas od 6.1.2020 do izteka mandata 11.11.2023
22.2.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko	Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja sektorja (VII/2)	Odpoved delovnega razmerja s strani javnega uslužbenca
14.3.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za premoženjske zadeve	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Zaključek skrajšanega delovnega časa zaradi starševstva, ponovno delo v polnem delovnem času
1.4.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja oddelka (VII/2)	Prerazporeditev javne uslužbenke na to delovno mesto
8.4.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Prenehanje delovnega razmerja za določen čas zaradi nadomeščanja začasno odsotne delavke
4.5.2020	Vodstvo	Namestnik direktorja (VII/2)	Zaposlitev delavca
4.5.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višja svetovalka področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev javne uslužbenke
1.6.2020	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Zaposlitev za določen čas 1 leta zaradi začasno povečanega obsega dela
28.6.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko Splošna služba	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Zaposlitev za nedoločen čas po uspešno opravljenem pripravništvu
1.7.2020	Sektor za splošne zadeve in informatiko Služba za informatiko	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – Vodja službe (VII/1)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto

datum	sektor in služba	delovno mesto	opis spremembe
31.8.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve (VII/2)	Sporazumno prenehanje delovnega razmerja
1.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja sektorja (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Nadomestna zaposlitev javnega uslužbenca
4.9.2020	Vodstvo	Namestnik direktorja (VI/2)	Sklep o razrešitvi namestnika in redna odpoved pogodbe o zaposlitvi iz poslovnega razloga (bolniški stalež, še ni zaključeno)
9.9.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev javnega uslužbenca
1.11.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Odpoved delovnega razmerja s strani javne uslužbenke
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto in dano pooblastilo za vodenje sektorja
1.12.2020	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Prerazporeditev javnega uslužbenca na to delovno mesto
1.12.2020	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvi	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – vodja službe (VII/2)	Prerazporeditev javne uslužbenke na to delovno mesto za določen čas 6 mesecev

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2019 in 31.12.2020:

Sektor/slужba	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2020	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2019	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2020
VODSTVO	4	1 (začasna prerazporeditev do 31.8.2020 iz Sektorja za investicije in vzdrževanje)	2
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5 (od tega: 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	9 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	8 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	7	5	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	8	9 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)	8 (od tega: 1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški; 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva;	29 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2019 in 31.12.2020:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2020	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2019	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2020
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	2	2 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)
TARIFNI RAZRED VII/1	6	6 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020)	6
TARIFNI RAZRED VII/2	25	20 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	20 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (od tega: 1 določen čas nadomeščanja na porodniški, 1 pripravnik za določen čas do 27.6.2020, 1 krajši delovni čas zaradi starševstva, 1 krajši in določen delovni čas nadomeščanja na porodniški)	29 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na zadnji dan leta 2015 do 2020:

Vrsta stanovanja	Število enot 2015	Število enot 2016	Število enot 2017	Število enot 2018	Število enot 2019	Število enot 2020
Neprofitno	1.931	1.902	1.883	1.867	1.864	1.863
Neobnovljeno tržno	95	95	81	76	75	75
Tržno	18	21	20	23	29	29
Službeno	35	33	37	33	31	24
Oskrbovano	13	13	13	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43	43	43	40
Hišniško	1	1	1	1	1	1
SKUPAJ	2.149	2.115	2.078	2.056	2.056	2.045

Vrednost namenskega premoženja JMSS Maribor, ki je vpisan v sodni register, na dan 8.6.2010 znaša 138.286.560 €.

Vrednost namenskega premoženja iz Balance stanja na dan 31.12.2020 znaša 83.308.127 €.

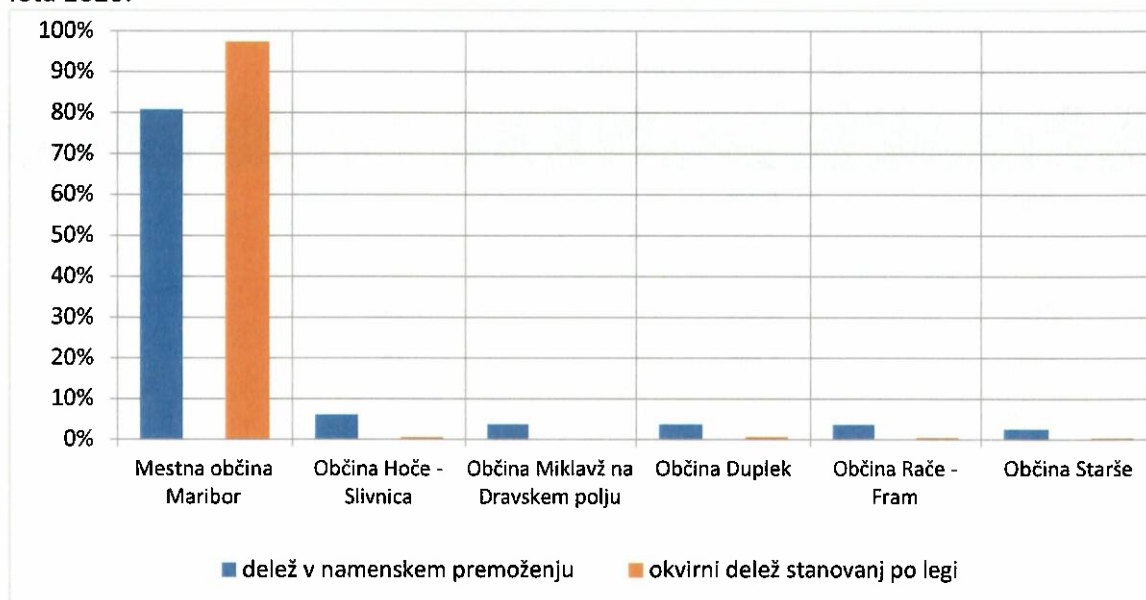
Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju so razvidni iz tabele:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Delež v namenskem premoženju (%)
MOM	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 in zasedenost stanovanj ob koncu leta 2020:

Občina ustanoviteljica JMSS Maribor	Število stanovanj	Delež po legi (%)	Zasedenost stanovanj	Delež zasedenosti (%)
MOM	1.976	96,63	1.846	93,42
Občina Hoče – Slivnica	16	0,78	15	93,75
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39	7	87,50
Občina Duplek	16	0,78	15	93,75
Občina Rače – Fram	15	0,73	14	93,33
Občina Starše	14	0,68	11	78,57
SKUPAJ	2.045	100,00	1.908	93,30

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju in lega stanovanj ob koncu leta 2020:



V nadaljevanju je podan tabelarni prikaz števila stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 15 letih (od leta 2005 do vključno leta 2020), iz katerega je razvidno, da število le-teh konstantno upada.

JMSS Maribor je primoran prodajati lastna stanovanja po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb (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 v letu 2003. V kolikor bi upoštevali zgolj revalorizacijo denarnih zneskov (po podatkih Statističnega urada RS) bi se morale za ohranitev realne vrednosti neprofitne najemnine do sedaj povišati za dobrih 30 %.

Nadalje k padcu najemnin pripomorejo še novi točkovačni zapisniki stanovanj, ki v primerjavi s predhodnimi nižje vrednotijo stanovanja, zato je tudi neprofitna najemna posledično nižja. Dodatno je stanovanjske sklade v letu 2008 obremenila subsidiarna odgovornost za obratovalne stroške najemnika, leta 2014 pa še uvedba energetskih izkaznic.

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.

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.

Število stanovanj v lasti JMSS Maribor od 2005 do 2020:

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	0,00	18,51
2020	2.045	0,53	18,95

Opomba: Podatki so zbrani na 31.12. posameznega leta.

10 Seje nadzornega sveta

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2020 naslednja:

- Gorazd Škrabar – predsednik (po odstopu predsednice mag. Mateje Cekić),
- Drago ŽURA - namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK - član,
- Zvonko FIŠTRAVEC - član,
- Gorazd ADEMOVIČ - član,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS - članica in
- Mojca KACJAN - članica.

V navedeni sestavi so bile v letu 2020 izvedene 4 redne in 4 korespondenčne, in sicer:

6. redna seja dne 5.2.2020, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- seznanitev z odstopom predsednice in imenovanjem nadomestnega člana ter izvolitev predsednika Nadzornega sveta JMSS Maribor,
- Poslovno finančni načrt 2020 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor;

4. korespondenčna seja od dne 6.4.2020 do dne 10.4.2020, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Letno poročilo 2019, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Splošni pogoji poslovanja JMSS Maribor (uradno prečiščeno besedilo), ki jih je nadzorni svet po sprejemu dal v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v najem;

5. korespondenčna seja od dne 19.4.2020 do dne 20.4.2020, ko je nadzorni svet odločal o prijavi zaradi nedopustnega ravnanja na delovnem mestu;

7. redna seja dne 11.5.2020, na kateri je nadzorni svet odločal o delovni uspešnosti prejšnje direktorice in prejšnjega namestnika direktorice za leto 2019 in se seznanil s

- predlogom Rebalansa Poslovno finančnega načrta 2020 z dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem,
- s problematiko sanacije balkonov in fasade na Panonski ulici 5b, Maribor, v letu 2019 in k temu podal mnenje;

1. izredna seja dne 21.5.2020, na kateri so člani nadzornega sveta med drugim obravnavali:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) gradnja Dvorakova ulica 5-7, Maribor in ga predlagali občinam ustanoviteljicam JMSS Maribor, v potrditev,
- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2020 in Dopolnitev Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, h kateremu so podali pozitivno mnenje in ga predlagali v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor;

8. redna seja dne 6.10.2020, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali naslednje pomembnejše točke:

- seznanitev s Polletnim poročilom 2020,
- seznanitev s ponodbami za zadolževanje za nakup objektov Dvorakova ulica 5 in 7, Maribor, za potrebe gradnje stanovanj za mlade in mlade družine,
- Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj 2020, katerega besedilo je nadzorni svet potrdil in določil prednostne kategorije prosilcev razpisa,
- seznanitev z Razpisom za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam 2020;

6. korespondenčna seja, ki je potekala od dne 7.10.2020 do dne 8.10.2020, na kateri se je nadzorni svet seznanil z izbiro ponudbe za zadolževanje za nakup objektov Dvorakova ulica 5-7, Maribor, ki je SKB d.d. s fiksno obrestno mero 1,25 % za obdobje 10 let;

9. redna seja dne 22.12.2020, s pomembnejšo točko dnevnega reda, Poslovno finančni načrt 2021 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor;

7. korespondenčna seja od dne 29.12.2020 do dne 31.12.2021, na kateri je nadzorni svet na predlog uprave JMSS Maribor sprejel odločitev o oddaji v najem dveh službenih stanovanj.

11 Odlok o ustanovitvi JMSS Maribor

V letu 2020 je prenehal veljati Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (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 v lasti občin ustanoviteljic po zaključeni denacionalizaciji. Predmetni odlok iz leta 2014 ni bil realiziran v sodni register, saj ni prišlo do sklenitve razpolagalno pravnega posla glede prenosa teh stanovanj na JMSS Maribor. Občinski sveti občin ustanoviteljice so prenehanje veljavnosti odloka obravnavali in sprejeli na občinskih svetih v letu 2019 in 2020. Odlok o prenehanju veljavnosti odloka je bil objavljen v MUV, št. 38/2020 in je začel veljati dne 3.10.2020.

Občine ustanoviteljice JMSS Maribor so v drugi polovici leta 2020 sklenile pogodbo o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja z dejanskim, kjer so uredile lastniške deleže na teh stanovanjih.

V letu 2021 se načrtuje povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor in sprejem novega Odloka o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor, ki bi naj vključeval:

- povečanje namenskega premoženja s prenosom zemljišča 228/2, k.o. Tezno, ki predstavlja pripadajoče zemljišče stavbe Prekmurska ulica 65, Maribor, 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 €,
- povečanje namenskega premoženja za okvirno 500.000 € s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, ki niso bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem ter so tako ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2020

KAZALO

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2020	2
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	3
1.1.1	Prihodki	3
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	8
1.3	Račun financiranja	8
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.4	Presežek odhodkov nad prihodki	9
2	Prerazporeditev sredstev	10
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020	16
3.1	Celotno premoženje	16
3.2	Namensko premoženje	19
3.3	Premoženje v upravljanju	22

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2020

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2020 je naslednji:

	REBALANS PFN ZA LETO 2020	REALIZACIJA PFN 2020	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.906.000	5.978.787	101
II. Odhodki	7.442.000	6.300.725	85
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	-1.536.000	-321.938	21
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	200	0	0
V. Dana posojila	0	0	0
VI. Prejeta minus dana posojila	200	0	0
c) Račun financiranja			
VII. Zadolževanje	800.000	792.650	99
VIII. Odplačilo dolga	390.000	373.277	96
IX. Neto odplačila dolga (VIII-VII)	410.000	419.373	102
X. Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-1.125.800	97.435	-9
XI. Stanje na računih konec preteklega leta	2.122.539	2.122.539	100
XII. Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)		614.570	
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.		2.219.974	
XIV. Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2020	996.739	2.384.796	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2020 izkazana v višini 5.978.787 €, kar predstavlja 101 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2020, ter na odhodkovni strani 6.300.725 € oziroma 85 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2020.

Proračunski primanjkljaj za leto 2020 je znašal 321.938 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računu povečalo za 97.435 € in je na dan 31.12.2020 znašalo po mnenju ministrstva 2.219.974 €, dejansko stanje je 2.384.796 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2020 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 5.978.787 € prihodkov, od tega 5.882.474 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 96.313 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa PFN 2020 (€)
1.1.1.	Prihodki	5.978.787
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.086.773
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	1.489.885
1.1.1.3.	Transforni prihodki	968.629
1.1.1.4.	Prejeta sredstva iz EU	433.500

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., in ostali manjši nedavčni prihodki) ter znašajo skupaj 3.086.773 €, kar predstavlja 101 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2020.

V letu 2020 je JMSS Maribor realiziral 10.117 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.014.745 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, varščine za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2020 realizirali v višini 61.911 €, ki se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. ter ostale nedavčne prihodke.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2020 smo realizirali 1.489.885 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj 788.585 € ter prihodki od prodaje zemljišč 701.300 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2020 znašala 968.629 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram, transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije in transferne prihodke od MOM za sofinanciranje fasade na naslovu Orožnova ulica 7. Realizacija predstavlja 98 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2020.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin so bili realizirani v višini 784.137 €.

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 96.313 € ter 11.679 € za sofinanciranje fasade na Orožnova ulici 7.

Transforni prihodki iz naslova prejetih sredstev iz državnega proračuna za energetske prenovne Engelseve ulice so bila realizirana v višini 76.500 €, kar pomeni 100% realizacijo postavke.

1.1.1.4 Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav

Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav za energetske prenovne Engelseve ulice so bila realizirana v višini 433.500 €, kar pomeni 100% realizacijo postavke. Sredstva so bila nakazana iz državnega proračuna.

1.1.2 Odhodki

V letu 2020 je bilo realiziranih skupaj 6.300.725 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 6.204.412 € in odhodki za premoženje v upravljanju 96.313 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2020 (€)
1.1.2.	Skupaj odhodki	6.300.725
1.1.2.1.	Tekoči odhodki	2.585.649
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054
1.1.2.1.2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147
1.1.2.1.3.	Izdatki za blago in storitve	1.660.708
1.1.2.1.4.	Plačila domačih obresti	28.740
1.1.2.2.	Tekoči transferi	0
1.1.2.2.1.	Obvezni prispevki iz kupnin	0
1.1.2.3.	Investicijski odhodki	3.715.076
1.1.2.3.1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.715.076

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2020 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.585.649 €, kar predstavlja 86 % glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2020. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja, rednega vzdrževanja stanovanj in oblikovanja rezervnega sklada) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2020 načrtovali sredstva v višini 840.000 € in jih realizirali v višini 772.054 €, kar predstavlja 92 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2020 realizirali 124.147 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 1.660.708 €, kar predstavlja 83 % glede na sprejet Rebalans finančnega načrta za leto 2020. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 187.364 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 706.280 € (vključeno oblikovanje RS v višini 388.188 €),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 70.891 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški izterjave, stroški antideložacijske dejavnosti, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 453.306 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 48.140 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 26.963 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 153.705 €, od tega 143.908 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 9.797 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,

- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so revizija poslovanja (7.076 €), stroški bančnih storitev (248 €), stroški povezani z zadolževanjem (2.333 €), stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana (skupaj 1.309 €) in drugi izdatki (3.093 €). Skupaj je realizirano 14.059 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila smo v letu 2020 porabili sredstva v višini 28.740 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 27.366 € in sredstva v višini 1.374 € za najeto posojilo pri SKB banki, kar skupaj predstavlja 64 % glede na sprejet rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2020.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2020 smo realizirali investicijske odhodke v višini 3.715.076 €, kar predstavlja 84 % glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2020. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih stavb (vključno z menjavo).

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 798.074 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 759.029 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 17.835 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 4.511 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 16.699 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 1.463.389 €. Največji delež predstavlja energetska prenova stavb na Engelsovi ulici v

višini 1.381.482 € ter menjava stavbnega pohištva v višini 28.110 € in menjava plinskih peči v višini 53.797 €.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 1.453.613 €, od tega Starše 12a 161.824 €, nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo) v višini 291.332 € ter gradnja »Dvorakova ulica 5-7« v višini 1.000.457 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

Na računu finančnih terjatev in naložb smo v letu 2020 planirali 200 € za vračila danih posojil, kar zajema obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, vendar do realizacije ni prišlo.

1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2020 izkazuje neto zadolževanje v višini 419.373 €.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se je v letu 2020 zadolžil za potrebe gradnje stanovanj na Dvorakovi ulici 5-7 v Mariboru. SKB banka je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 792.650 €. Doba najetja posojila je 120 mesecev s fiksno obrestno mero 1,25%.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v letu 2020 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 373.277 € in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 360.066 € in
- glavnice posojila SKB banki v višini 13.211 €.

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

1.4 Presežek odhodkov nad prihodki

Na podlagi 41. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek odhodkov nad prihodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanovitelj lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki zmanjša kapital javnega sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna.

JMSS Maribor v letu 2020 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 321.938 €, kar pokriva iz presežkov prihodkov iz preteklih let. Neto zadolževanje sklada je v višini 419.373 €. JMSS Maribor za leto 2020 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 97.435 € in ima na dan 31.12.2020 stanje razpoložljivih sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance v višini 2.197.771 €. Dejansko stanje na računih na dan 31.12.2020 znaša 2.384.796 €. Del teh sredstev v višini 614.570 € je namenjen oblikovanju rezervnega sklada.

JMSS Maribor je na osnovi ugotovitev Revidicom d.o.o pri reviziji za leto 2019 v mesecu decembru 2020 pridobil pojasnila za knjiženje oblikovanja in plačil iz naslova rezervnega sklada s strani Ministrstva za finance. Namreč poraba sredstev za potrebe vzdrževalnih in drugih gradbenih del na objektih iz naslova rezervnega sklada se po navodilih ministrstva ne knjiži skozi konte skupine 4 (odhodke), oblikovanje rezervnega sklada pa na drugi strani se. Torej je JMSS Maribor porabo sredstev v višini 223.366 € prenesel iz kontov 4, ker poraba zgolj znižuje oblikovan rezervni sklad na kontih stanja. Oblikovanje rezervnega sklada za leto 2020 v višini 388.188 € pa je JMSS Maribor poknjižil na konte 4025 v skladu z pojasnili ministrstva, uskladitve z Revidicom d.o.o. in v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona. JMSS Maribor od 1.1.2020 vodi obveznosti iz naslova rezervnega sklada samo za stanovanja kjer nismo 100 % lastnik in tudi ne vodi za stanovanja, ki so bila prodana po sistemu JZP, zato je JMSS Maribor v letu 2020 preveč oblikovan rezervni sklad iz prejšnjih let zmanjšal. Pravtako je v skladu s pojasnilom ministrstva stanje prenesel iz konta 91 in ga izkazal med obveznostmi na kontu 97.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z rebalansom poslovno finančnega načrta za leto 2020 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem rebalansu poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu Poslovno finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta, v Polletnem poročilu in na vsaki seji Nadzornega sveta. JMSS Maribor je od sprejetja Rebalansa Poslovno finančnega načrta za leto 2020 sprejel sklep o prerazporeditvi prihodkov v skupni višini 433.500 €. Prerazporeditve za leto 2020 predstavljajo znotraj bilance prihodkov 7,34 % načrtovanih prihodkov. Podrobneje smo prerazporeditev prihodkov opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	25.08.2020	<p>«Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada»</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 510.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 433.500 € vrednost po prerazporeditvi 76.500 € 	<p>»Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)«</p> <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 0 € povečanje vrednosti na postavki za 433.500 € vrednost po prerazporeditvi 433.500 € 	<p>JMSS Maribor s to prerazporeditvijo zagotavlja sredstva v višini 76.500 EUR, ki predstavljajo Slovensko udeležbo, v višini 15 %, na kontu 7413 (Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada) in sredstva v višini 433.500 EUR, ki predstavljajo 85 % EU udeležbe na kontu 7830 (Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)).</p>	433.500 €
Skupaj prihodkov:		Rebalans PFN 2020 10 % = 590.600 €			433.500 € (7,34 %)

JMSS Maribor je od sprejetja rebalansa poslovno finančnega načrta za leto 2020 sprejel deset sklepov o prerazporeditvi odhodkov v skupni višini 514.000 €. Prerazporeditve za leto 2020 predstavljajo znotraj bilance odhodkov 6,91 % načrtovanih odhodkov. Podrobneje smo prerazporeditve odhodkov opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	27.7.2020	»Tekoče vzdrževanje stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 650.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 22.600 € vrednost po prerazporeditvi 627.400 € 	»Ostali stroški stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 460.000 € povečanje vrednosti na postavki za 22.600 € vrednost po prerazporeditvi 482.600 € 	Zagotavljanje sredstev za ureditev zemljišč, kjer so se nahajali vrtovi (»vrtovi Tezno«). Zemljišča je bilo potrebno izprazniti ter planirati in zatraviti parcele, da bo kasneje omogočena nemotena košnja oz. mulčenje zemljišča.	22.600 €
2.	5.8.2020	» Tekoče vzdrževanje stanovanj « <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 627.400 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 20.00 € vrednost po prerazporeditvi 607.400 € 	»Ostali stroški stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 482.600 € povečanje vrednosti na postavki za 20.000 € vrednost po prerazporeditvi 502.600 € 	JMSS Maribor ima na dan 30.6.2020 1.996.148 EUR odprtih terjatev. V pretežni meri gre za terjatve nastale pred letom 2012, ki jih JMSS Maribor z obstoječimi (omejenimi) resursi ne more prečistiti oz. izterjati. Cenovno ugodnejša in učinkovitejša opcija je najem zunanje izterjave.	20.000 €
3.	26.8.2020	»Gradnja Dvorakova ulica 5-7« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost 	Zagotavljanje sredstev za obnovo ulične fasade Orožnova ulica 7, Maribor in za dodatne obnove manjšega obsega v	80.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
		2020) 1.312.000 € <ul style="list-style-type: none"> • zmanjšanje vrednosti na postavki za 80.000 € • vrednost po prerazporeditvi 1.232.000 € 	Rebalans PFN 2020) 850.000 € <ul style="list-style-type: none"> • povečanje vrednosti na postavki za 80.000 € • vrednost po prerazporeditvi 930.000 € 	stanovanjih v lasti JMSS Maribor.	
4.	7.10.2020	»Investicijska oprema in informatika« <ul style="list-style-type: none"> • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 57.000 € • zmanjšanje vrednosti na postavki za 22.000 € • vrednost po prerazporeditvi 35.000 € 	»Stroški poslovanja sklada« <ul style="list-style-type: none"> • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 170.000 € • povečanje vrednosti na postavki za 22.000 € • vrednost po prerazporeditvi 192.000 € 	Zagotavljanje sredstev za najem licenčnega dokumentnega sistema, za najem knjiženja dokumentacije, vhodne – izhodne pošte, pogodb in ostalih dokumentov v skladu z zakonodajo. Predvidena je povezava sistema s sistemom certificirane dolgoročne hrambe dokumentov m-Sef, ter računovodskim programom i-Piramida.	22.000 €
5.	7.10.2020	»Gradnja Dvorakova ulica 5-7« <ul style="list-style-type: none"> • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 1.232.000 € • zmanjšanje vrednosti na postavki za 53.400 € • vrednost po prerazporeditvi 1.178.600 € 	»Starše 12 a« <ul style="list-style-type: none"> • vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 70.000 € • povečanje vrednosti na postavki za 53.400 € • vrednost po prerazporeditvi 123.400 € 	Dodatna sredstva načrtujemo za izdelavo projektne dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja in izvedbo rekonstrukcijo dveh stanovanjskih enot na naslovu Starše 12 a. Po pridobitvi projektov za izvedbo je bila izdelana	53.400 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev § postavke	Prerazporeditev sredstev NA postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
				projektantska ocena stroškov gradbeno obrtniški del.	
6.	19.10.2020	»Gradnja Dvorakova ulica 5-7« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 1.178.600 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 4.000 € vrednost po prerazporeditvi 1.174.600 € 	»Menjava stavbnega pohišтва« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 160.000 € povečanje vrednosti na postavki za 4.000 € vrednost po prerazporeditvi 164.000 € 	JMSS Maribor je do dne 18.10.2020 od načrtovanih 160.000 EUR porabil sredstva v višini 28.109 EUR. Za javno naročilo za menjavo stavbnega pohišтва smo prejeli dopustno in pravilno ponudbo v višini 133.164 EUR, zato je potrebno postavko »Menjava stavbnega pohišтва« povečati za 4.000 €.	4.000 €
7.	22.10.2020	»Gradnja Dvorakova ulica 5-7« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 1.174.600 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 57.000 € vrednost po prerazporeditvi 1.117.600 € 	»Starše 12 a« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 123.400 € povečanje vrednosti na postavki za 57.000 € vrednost po prerazporeditvi 180.400 € 	Prerazporeditev je potrebna iz razloga, ker pridobljena najugodnejša ponudba v postopku javnega naročanja presega zagotovljena sredstva po projektantski oceni za okvirno 48.000 EUR in za izvedbo dodatnih del, ki niso bila zajeta v projektu oziroma projektantski oceni (ureditev okolja, preklon na vodovodov...) v predvideni višini 9.000 EUR. Za dokončno izvedbo projekta je tako potrebna	57.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev § postavke	Prerazporeditev sredstev NA postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
				prerazporeditev v višini 57.000 EUR.	
8.	23.10.2020	»Investicijska oprema in informatika« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 35.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 € vrednost po prerazporeditvi 20.000 € 	»Ostali stroški stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 502.600 € povečanje vrednosti na postavki za 15.000 € vrednost po prerazporeditvi 517.600 € 	Sredstva so namenjena za projekt integracije programske rešitve za zakonsko skladno e-hrambo. Po zaključku integracije z obstoječim sistemom bomo prenesli tudi vso že digitalizirano dokumentacijo v novo certificirano elektronsko hrambo. Glede na preučene možnosti, je za JMSS Maribor ugodneje, če projekt integracije najame in ne nabavi kot je v začetni fazi predvidel na postavki »Investicijska oprema in informatika«.	15.000 €
9.	26.10.2020	»Stroški poslovanja sklada« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 192.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 2.000 € vrednost po prerazporeditvi 190.000 € 	»Varstvo in zdravje pri delu « <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 8.000 € povečanje vrednosti na postavki za 2.000 € vrednost po prerazporeditvi 10.000 € 	Sredstva prerazporejamo za stroške, ki so povezani z varstvom in zdravjem pri delu ter z izvajanjem ukrepov in priporočil s strani NIJZ-ja. Nabava zaščitnih mask in razkužil ob epidemiji COVID-19 ni bila zajeta v prvotnem načrtu, zaradi česar je	2.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
				potrebna prerazporeditev.	
10.	28.12.2020	» Vzdrževanje iz rezervnega sklada« <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 238.000 € zmanjšanje vrednosti na postavki za 238.000 € vrednost po prerazporeditvi 0 € 	» Tekoče vzdrževanje stanovanj « <ul style="list-style-type: none"> vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2020) 607.400 € povečanje vrednosti na postavki za 238.000 € vrednost po prerazporeditvi 845.400 € 	Na podlagi pojasnil Ministrstva za finance prejetega 8.12.2020 in Revizijske družbe Revidicom, revizijska družba, d.o.o., se oblikovanje prispevkov za rezervni sklad knjiži preko konta 4025, vzdrževanje iz rezervnega sklada in ne več iz kontov 42 ampak preko kontov stanja. Celotna sredstva načrtovana na postavki »Vzdrževanje iz rezervnega sklada« tako prenašamo na postavko »Tekoče vzdrževanje stanovanj«.	238.000 €
Skupaj odhodki:		PFN 2020 10 % = 744.200€			514.000 € (6,91 %)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020

3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZA LETO 2020 (vključne prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74 + 78)	4.151.354	5.905.000	5.978.787	144	101
71	2.947.008	3.055.000	3.086.773	105	101
710 1.	2.918.594	3.013.000	3.024.862	104	100
7102 a.	13.079	13.000	10.117	77	78
7103 b.	2.905.515	3.000.000	3.014.745	104	100
714 2.	28.414	42.000	61.911	218	147
72	339.279	1.426.000	1.489.885	439	104
720 1.	339.279	1.426.000	1.489.885	439	104
7200 1/a.	339.279	625.000	788.585	232	126
a.	339.279	625.000	788.585	232	126
7221 1/b.	0	801.000	701.300	0	88
74	865.067	991.500	968.629	112	98
740 1.	865.067	915.000	892.129	103	98
7401 1/a.	865.067	915.000	892.129	103	98
a.	748.970	755.000	784.137	105	104
b.	116.097	160.000	107.992	93	87
741 2.	0	76.500	76.500	0	100
7413 2/a.	0	76.500	76.500	0	100
78	0	433.500	433.500	0	100
783 1.	0	433.500	433.500	0	100
7830 1/a.	0	433.500	433.500	0	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	3.944.347	7.442.000	6.300.725	160	85
40	2.466.460	3.010.000	2.585.549	105	86
400 1.	685.991	840.000	772.054	113	92
401 2.	112.765	130.000	124.147	110	95
402 3.	1.596.088	1.995.000	1.660.708	104	83
A.	1.488.696	1.770.000	1.492.944	106	84
a.	203.845	230.000	187.364	92	81
b.	614.614	845.400	706.280	115	84
c.	65.942	75.000	70.891	108	95
d.	439.184	517.600	453.306	103	88
e.	41.372	55.000	48.140	116	88
f.	161.850	200.000	153.705	95	77
B.	158.130	190.000	143.908	91	76
a.	3.720	10.000	9.797	263	98
C.	25.542	25.000	14.059	65	56

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZA LETO 2020 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII. ZADOLŽEVANJE	2.600.000	800.000	792.650	30	99
500 Najem kreditov	2.600.000	800.000	792.650	30	99
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	3.150.676	390.000	373.277	12	96
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	390.000	373.277	12	96
a. Odplačilo posojil	3.150.676	390.000	373.277	12	96
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VI. - VIII.)	-550.676	410.000	419.373	-76	102
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-1.125.800	97.435	-29	-9
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.462.961	2.122.539	2.122.539	86	100
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)* konto 971500			614.570		
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervo			1.605.404		
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.			2.219.974		
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.**	2.122.539	996.739	2.384.796	112	239

* Stanovanjski zakon v 41. členu določa, da lahko javni stanovanjski skladi oblikujejo svoj rezervni sklad in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno večstanovanjsko stavbo, v kateri imajo v lasti stanovanja. Tako JMSS Maribor sredstva oblikuje pri sebi dokler ne pride do vzdrževalnih ali drugih gradbenih del na objektih.
 ** razlika med Ministrstvom in dejanskim stanjem predstavlja razliko med 388.188 € oblikovanega rezervnega sklada in 223.336 € porabe rezervnega sklada, torej 164.852 €.

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZA LETO 2020 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74+78)	4.035.257	5.746.000	5.882.474	146	102
71	2.947.008	3.055.000	3.086.773	105	101
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	2.918.594	3.013.000	3.024.862	104	100
7102 a. Prihodki od obresti	13.079	13.000	10.117	77	78
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	2.905.515	3.000.000	3.014.745	104	100
714 2. Drugi nedavčni prihodki	28.414	42.000	61.911	218	147
72	339.279	1.426.000	1.489.885	439	104
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	339.279	1.426.000	1.489.885	439	104
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	339.279	625.000	788.585	232	126
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	339.279	625.000	788.585	232	126
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0	801.000	701.300	0	88
74	748.970	831.500	872.316	116	105
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a)	748.970	755.000	795.816	106	105
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	748.970	755.000	795.816	106	105
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	748.970	755.000	784.137	105	104
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje Oločnova 7)	0	0	11.679	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	0	76.500	76.500	0	100
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	0	76.500	76.500	0	100
78	0	433.500	433.500	0	100
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	0	433.500	433.500	0	100
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	0	433.500	433.500	0	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	3.828.250	7.282.000	6.204.412	162	85
40	2.381.349	2.908.000	2.510.546	105	86
400 1. Plate in drugi izdatki zaposlenim	685.991	840.000	772.054	113	92
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	112.765	130.000	124.147	110	95
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.510.977	1.893.000	1.585.605	105	84
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.323.585	1.668.000	1.417.841	107	85
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	203.845	230.000	187.364	92	81
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	614.614	845.400	706.280	115	84
c. Zavarovanje stanovanj	65.942	75.000	70.891	108	95
d. Ostali stroški stanovanj	439.184	517.600	453.306	103	88
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	161.850	200.000	153.705	95	77
a. Stroški postavitve sklada	158.130	190.000	143.908	91	76
b. Varnost in zdravje pri delu	3.720	10.000	9.797	263	98
C. Str. garancij, komisij, stroški namenskega premoženja	26.542	25.000	14.059	55	56

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZA LETO 2020 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
403 4. Plačila domačin obresti (4/a)	71.616	45.000	28.740	40	64
41a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	71.616	45.000	28.740	40	64
a. Odplačilo posojil - obresti SSRS, vrnitev lastnih udeležb	50.120	0	0	0	0
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2010 (ZBE)	7.885	0	0	0	0
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita 2012	12.312	0	0	0	0
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	1.299	35.000	27.366	2.107	78
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica" nakup C-SD	0	10.000	1.374	0	14
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	1.446.901	4.374.000	3.693.866	255	84
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	1.446.901	4.374.000	3.693.866	255	84
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c)	836.459	950.000	776.864	93	82
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	617.851	930.000	759.029	123	82
b. Vzdrževanje iz rezervnega sklada	208.935	0	0	0	0
c. Investicijska oprema in informatika	9.673	20.000	17.835	184	89
B. Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj (B/1)	80.561	1.726.000	1.463.389	1.816	85
B/1 Preнове in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c+d)	80.561	1.726.000	1.463.389	1.816	85
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.440.000	1.381.482	0	96
b. Panonška ulica 5b - energetska prenova stavb	0	2.000	0	0	0
c. Menjava stavbnega pohištva	39.489	164.000	28.110	71	17
d. Menjava plinskih peči	41.072	120.000	53.797	131	45
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	529.881	1.698.000	1.453.613	274	86
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	529.881	1.698.000	1.453.613	274	86
a. Soseska "Študenti"	3.831	10.000	0	0	0
b. Vrbanška cesta 10	0	0	0	0	0
c. Starše 12a	0	180.400	161.824	0	90
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	0	1.117.600	1.000.457	0	90
e. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	526.050	390.000	291.332	55	75
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMA/NJKL/JAU)	207.007	-1.536.000	-321.938	-156	21
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	3.247	200	0	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	3.247	200	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	3.247	200	0	0	0

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZA LETO 2020 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII. ZADOLŽEVANJE					
500 Najem kreditov	2.600.000	800.000	792.650	30	99
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	2.600.000	800.000	792.650	30	99
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a+b)	3.150.676	390.000	373.277	12	96
a. Odplačilo posojil	3.150.676	390.000	373.277	12	96
b. Vrnitev lastnih udeležb	0	0	0	0	0
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-550.676	410.000	419.373	-76	102
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	-340.422	-1.125.800	97.435	-29	-9
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.462.961	2.122.539	2.122.539	86	100
Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)			614.570	0	0
Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevanjem rezervno			1.605.404		
Stanje sredstev na računih z upoštevanjem imenja Ministrstva za finance in Revidicom d.o.o.			2.219.974		
Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.	2.122.539	996.739	2.384.796	112	239

3.3 Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2019	REBALANS PFN ZALETO 2020 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2020	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	116.097	160.000	96.313	83	60
74	116.097	160.000	96.313	83	60
740	116.097	160.000	96.313	83	60
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	116.097	160.000	96.313	83	60
a. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. posto	116.097	160.000	96.313	83	60
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	116.097	160.000	96.313	83	60
40	85.111	102.000	75.103	88	74
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	41.372	55.000	48.140	116	88
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43.739	47.000	26.963	62	57
42	30.986	58.000	21.210	68	37
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	26.191	22.000	4.511	17	21
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	4.795	36.000	16.699	348	46
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	0	0	0	0	0
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO

2020

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Osnovni podatki o skladu	3
1.3	Organi sklada	4
1.4	Poslanstvo	4
1.5	Vizija	4
1.6	Poslovni cilji	4
2	Računovodsko poročilo	6
2.1	Uvod in vsebina računovodskega poročila	6
2.2	Pravne podlage	6
2.3	Računovodske usmeritve	6
2.4	Računovodski izkazi	11
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	11
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	17
2.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	22
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	22
2.4.5	Ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju	24
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	24
2.4.7	Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje	26
3	Poročanje po ZJS-1	26
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	26
5	Odnosi s povezanimi strankami	26
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	27
7	Oseba odgovorna za sestavo letnega poročila	27

KAZALO TABEL

Tabela 1: Amortizacijske stopnje	8
Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja	12
Tabela 3: Terjatve po zapadlosti	13
Tabela 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	15
Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov	17
Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov	21
Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2020	23
Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2020 v skladu z 9. i. členom ZJF	23
Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga	23
Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2020	24
Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2020	24
Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2020	25

Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2020 138.286.560 EUR.

Sprejem Rebalansa poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2020 je bil obravnavan na 1. izredni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, dne 21.5.2020.

Dejavnost sklada je:

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2020 deloval v naslednji sestavi:

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2020 naslednja:

- Gorazd Škrabar – predsednik (po odstopu predsednice mag. Mateje Cekič),
- Drago ŽURA - namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK - član,
- Zvonko FIŠTRAVEC - član,
- Gorazd ADEMOVIČ - član,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS - članica in
- Mojca KACJAN - članica.

V letu 2020 je bilo izvedenih 8 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2020 v poglavju Seje nadzornega sveta.

Uprava

Direktorica: Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

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

2 Računovodsko poročilo

2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

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

2.2 Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17, 13/18 in 195/20);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/2001, 10/2006, 8/2007 in 102/2010);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19 in 10/21);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE).

2.3 Računovodske usmeritve

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

Prihodki se razčlenjujejo na davčne prihodke, nedavčne prihodke, kapitalske prihodke prejete donacije, transferne prihodke ter prejeta sredstva iz Evropske unije. Z nedavčnimi prihodki so mišljeni prihodki iz opravljanja dejavnosti, prihodki od financiranja, prihodki od taks in pristojbin ter vsi drugi prihodki, ki niso v tem členu posebej opredeljeni. Podrobnejša opredelitev prihodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto prihodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU. Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske. Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev. Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Opredmetena osnovna sredstva

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

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

Opredmetena osnovna sredstva se vrednotijo po nabavni vrednosti oziroma po ocenjeni vrednosti, če nabavna vrednost ni znana. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v JMSS Maribor, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

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

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

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

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitev

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

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se všttevajo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja vpisujemo posebej nabavno vrednost in posebej popravek vrednosti. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije.

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

Tabela 1: Amortizacijske stopnje

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

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

Znesek obračunane amortizacije od osnovnih sredstev prejetih v upravljanje pa zmanjšuje obveznosti za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

V JMSS Maribor se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se nanašajo na terjatve iz naslova opravljanja dejavnosti ter druge terjatve.

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane.

V saldakontih kupcev se sproti preverja stanje odprtih terjatev. Enkrat mesečno se pošljejo opomini nerednim plačnikom. Po drugem opominu se ugotovi, ali so bile obveznosti na podlagi opominov poravnane, ali ne. Če obveznosti plačnikov niso bile poravnane, se pošlje opomine pred vložitvijo izvršbe na TRR in v kolikor obveznosti najemnika še naraščajo s zoper dolžnika vložiti tožba na odpoved najemne pogodbe. Če obveznosti še vedno niso plačane, se pripravi seznam neplačnikov za morebitno sodno izterjavo.

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

- kadar je stečaj dolžnika;
- v primeru, ko je končan postopek prisilne poravnave;
- v primeru likvidacije dolžnika;
- po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku;
- v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka.

Odpise terjatev potrdi Nadzorni svet že med poslovnim letom oziroma pri obravnavi letnega poslovnega poročila. Na podlagi potrjenega odpisa terjatev se terjatve tudi razknjižijo iz poslovnih knjig.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 414.263 EUR se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2020.

Obveznosti

Obveznosti se pri začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin o njihovem nastanku.

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo

najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 1.900.327 EUR in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 83.308.127 EUR.

2.4 Računovodski izkazi

JMSS Maribor sestavi računovodske izkaze v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil. Računovodski izkazi prikazujejo resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev, prihodkov in odhodkov ter presežek oziroma primanjkljaj.

Izkaze prilagamo v prilogah računovodskega poročila:

- **Bilanca stanja**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2020 do 31.12.2020**
- **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**
- **Izkaz računa financiranja**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov**
- **Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev**
- **Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**
- **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ**
- **Poročilo o popisu -Elaborat**

2.4.1 Pojasnila k bilanci stanja

2.4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 87.224.649 EUR po stanju na dan 31.12.2020. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 87.168.744 EUR.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 11.512 EUR, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 86.761.541 EUR. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 2.307.872 EUR ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 82.378.072 EUR, so locirani JMSS in v višini 2.075.597 EUR last občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 861.727 EUR.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 20.274EUR, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 274.019 EUR.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 121.627 EUR in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 121.627 EUR. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2020 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,4070 % delež v osnovnem kapitalu. V letu 2020 je prišlo do zmanjšanja osnovnega kapitala brez nadomestila.

Povečanja sredstev v lasti JMSS Maribor so bila financirana z lastnimi viri, presežkom prihodkov nad odhodki preteklih let in najetim posojilom, sredstva v upravljanju pa so bila financirana s transferjem s strani MOM.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi

stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. JMSS Maribor za vsako leto posebej sklene z Mestno občino Maribor Pogodbo o financiranju za navedeno.

Nabavna vrednost dolgoročnih premoženjskih pravic se je zmanjšala v višini 359 EUR. Amortizacija je bila v letu 2020 obračunana v višini 5.030 EUR.

Povečanje nabavne vrednosti stanovanj v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 2.963.307 EUR od tega povečanje nabavne vrednosti dolgoročnih premoženjskih pravic v višini 10.135 EUR, povečanje nabavne vrednosti zemljišč v višini 121.094 EUR, povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 2.823.340 EUR (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti) in povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 8.738 EUR.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2020 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.468.232 EUR. Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2020 so zapisana v Poročilu o delu 2020, v poglavju Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 309.695 EUR. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP).

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 55.905 EUR, tako da je izkazan znesek v višini 253.790 EUR.

Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2020	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na dan 31.12.2020
085	Dolg. terjatve JZP uporabnina	381.664		71.969	309.695
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja				-55.905
085	STANJE V BILANCI STANJA 31.12.2020				253.790

2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 4.699.387 EUR po stanju na dan 31.12.2020. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 55.905 EUR. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 4.755.292 EUR. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.384.647 EUR, ki se v višini 275.200 EUR nanaša na depozite pri Novi ljubljanski banki d.d, v višini 100.000 EUR vezan depozit pri Novi kreditni banki Maribor in v višini 918.350 EUR pri BKS. Znesek 91.097 EUR pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;

- **kratkoročne finančne naložbe** v višini 1.000.000 EUR vezan pri SKB banki;
- **gotovine v blagajni** v višini 150 EUR;
- **kratkoročnih terjatev do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 44.138 EUR, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 38.947
 - terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini -1.075 EUR;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 144 EUR;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 241 EUR;
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 521 EUR;
 - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 1.190 EUR;
 - terjatve do Občine Rače -Fram za subvencijo v višini 514 EUR;
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 932 EUR;
 - terjatve do FURS-a v višini 982 EUR;
 - terjatve do SNG Maribor v višini 1.742 EUR.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.856.188 EUR, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 55.905 EUR in tako so izkazana v višini 1.912.093 EUR ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine, uporabnine in obratovalne stroške v višini 413.432 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 2.820 EUR;
 - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 537.390 EUR;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 36.430 EUR;
 - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 861.730 EUR;
 - terjatve do zavarovalnice v višini 575 EUR;
 - druge terjatve v višini 3.811 EUR;
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2021, znaša 55.905 EUR in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2021.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepov za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2020 v poglavjih:

- 2.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
- 2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
- 2.1.2.12 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

Tabela 3: Terjatve po zapadlosti

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle pred 31.12.2013	887.471 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2014	168.425 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	122.345 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	105.727 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	133.834 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	210.658 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	35.720 EUR
Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	169.300 EUR
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2020	22.708 EUR
SKUPAJ:	1.856.188 EUR

V letu 2020 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 58.557 EUR terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2020 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 je znesek v višini 26.602 EUR terjatev. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov. Prav tako je JMSS Maribor izvedel odpis terjatev iz naslova dolga ali preplačila v višini +5,00 € in -5,00 € (nesmotnost izterjave glede na višino glavnice, saj so stroški previsoki) v višini -36 €.

Na dan 31.12.2020 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 107.359 EUR, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 40.935 EUR. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 414.263 EUR. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2021, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.4.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2020 znašajo 2.314.591 EUR, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.764.591 EUR zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 450.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti do zaposlenih** v višini 1.000 EUR, ki se nanašajo na vplačano varščino na podlagi javnega naročila in bo vrnjeno po zaključku postopka.
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 68.647 EUR, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2020 in so bile poravnane v januarju 2021;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 296.959 EUR, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2021 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2020);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 13.400 EUR, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova sejin in prispevkov na plače;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 31.808 EUR, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 8.469 EUR, ostale obveznosti do MOM v višini 1.830 EUR, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 92 EUR, kratkoročna obveznost do FURS v višini 21.003 EUR, obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 408 EUR, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 6 EUR,;
- **obveznosti do financerjev** v višini 450.000 EUR. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2021 za najet kredit;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 2.450 EUR, predstavlja obveznost za obresti najetega kredita;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.900.327 EUR. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2020 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki **Kratkoročna sredstva**, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna

dejavnost znaša 7,480 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.4.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2020 znašajo 89.609.445 EUR, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 89.159.445 EUR. Razlika znaša 450.000 EUR in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane v višini 309.695 EUR. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP;
- sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan v višini 83.308.127 EUR;

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

KONTO	DEBET	KREDIT
KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	DEBET	KREDIT
KONTO 9400		
OTVORITEV		138.286.560,00
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560,00
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	12.828.632,70	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		373.276,85
NAJEM KREDITA SKB	792.650,00	
ZMANJ. KAP. DELEŽA DOM POD GORCO	59.333,09	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		18.874,43
PREJEM VARŠČIN	18.429,80	
ODPIS OSEBNI STEČAJ TERJ.		-1.737,93
PRIMANKLJAJ	-97.435,19	
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	13.211.197,05	
KONTO 94030 - 940301 - 94032 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT

KONTO	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	41.386.972,24	
AM STANOVANJ	3.468.231,60	
ZMANJŠANJE STANOVANJ	648.158,65	
POVEČANJE STANOVANJ (VLOŽITVE IN VLAGANJA)		3.336.217,22
POVEČANJE ZEMLJIŠČ		121.094,43
ZMANJŠANJE ZEMLJIŠČ	197.150	
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		12.346,24
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	19.972,77	
IZLOČITEV PREM.PRAVIC	112,21	
IZLOČITEV OPREME	170,12	
POPRAVEK PREVEČ IZKAZANEGA STANJA RS V PRETEKLIH LETIH		933.621,99
POPRAVEK PREVEČ IZKAZANEGA STANJA RS V PRETEKLIH LETIH - OTVORITEV	449.748,40	
STANJE 94030 -940301 94032 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	41.767.236,11	
SKUPAJ SKUPINA 94:		83.308.126,84

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane v višini 3.019.373 EUR in se nanašajo:**
 - na prejeto posojilo BKS banke v višini 2.239.940 EUR;
 - na prejeto posojilo SKB banke v višini 779.439 EUR;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2021 skupaj znaša 450.000 EUR in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.569.373 EUR.

Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2020	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	2.239.933,99	30.005,51	2.280,55	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5-7	792.650,00	779.439,16	6.605,42	686,80	Fiksna 1,25/letno
SKUPAJ		3.392.650,00	3.019.373,15	36.610,93	2.967,35	

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 896.653 EUR. Prejete varščine najemnikov stanovanj predstavljajo 282.083 EUR in oblikovan rezervni sklad v višini 614.570;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 2.075.597 EUR predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 2.046.296 EUR, od Občine Miklavž v višini 10.932 EUR ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 18.369 EUR. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica so se, glede na dogovor iz 2018 spremenila za obračunano amortizacijo.

2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 3.144.057 EUR. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri SKB višini 779.439 EUR in BKS v višini 2.239.934 EUR. Izkazan znesek v višini 124.684 EUR se nanaša na garancije za odpravo napak in dobro izvedbo posla.

2.4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

2.4.2.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2020 realiziral 3.086.773 EUR nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 10.117 EUR;
- prihodke od premoženja v višini 3.014.745 EUR;
- druge nedavčne prihodke v višini 61.911 EUR.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2020 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 10.117 EUR.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 9.751, iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozitih pri Novi Ljubljanski banki d. d. v višini 28 EUR in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 338 EUR
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.014.745 EUR.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 2.804.804 EUR ter prihodke od uporabnin po JZP 57.348 EUR. Znesek 152.593 EUR pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova resnosti ponudbe na podlagi javnega naročila ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 61.911 EUR. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 20.952 EUR, prihodek iz naslova plačila sodnih stroškov v višini 7.054 EUR, prihodke iz naslova vračila šolnine v višini 4.150 EUR, prihodke iz naslova vračila davka od dohodka pravnih oseb v višini 9.152 EUR, prihodki iz naslova vračila Eko sklada – Smetanova ulica 921 EUR ter drugi nedavčni prihodki v višini 19.682 EUR (vračilo ostalih davkov, vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov, prihodki na podlagi menjalne pogodbe in prihodki na podlagi menjave stavbnega pohištva).

2.4.2.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2020 doseženi v višini 1.489.885 EUR, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb, prihodki po javni dražbi, prihodki po neposredni prodaji in prihodki po javno – zasebnem partnerstvu skupaj** v znesku 788.585 EUR. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2020 prikazuje prihodke v višini 487.100 EUR.
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** skupaj v višini 701.300 EUR.

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

2.4.2.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 968.629 EUR in sicer:

2.4.2.3.1 Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti

- 784.137 EUR predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 75.103 EUR predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM;
- 32.889 EUR predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM (Sofinanciranje MOM za obnovo fasade na Orožnovi ulici 7 v višini 11.679 EUR).

2.4.2.3.2 Prejeta sr. iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU iz kohezijskega sklada za obdobje 2014-2020

V skladu s Pogodbo št. 2430-20-381008 o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«. Sredstva sofinanciranja so opredeljena v 7.členu. JMSS Maribor zagotovil sredstva v višini 76.500 EUR, ki predstavljajo Slovensko udeležbo, v višini 15 %, na kontu 7413.

2.4.2.4 Prejeta sredstva iz Evropske unije in iz drugih držav

V skladu s Pogodbo št. 2430-20-381008 o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52«. Sredstva sofinanciranja so opredeljena v 7.členu pogodbe. JMSS Maribor si je zagotovil sredstva v višini 433.500 EUR, ki predstavljajo EU udeležbo, v višini 85 % na kontu 7830.

2.4.2.5 Tekoči odhodki

V letu 2020 smo imeli 2.585.649 EUR tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 772.054 EUR;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 124.147 EUR;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.660.708 EUR;
- plačila domačih obresti v višini 28.740 EUR.

2.4.2.5.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2020 772.054 EUR in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 674.652 EUR;
- regres za letni dopust v višini 26.887 EUR;
- povračila in nadomestila v višini 37.654 EUR;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 22.503 EUR;
- sredstva za nadurno delo v višini 345 EUR;
- druge izdatke zaposlenim v višini 10.013 EUR.

2.4.2.5.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2020 znašajo 124.147 EUR in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 61.504 EUR;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 50.338 EUR;
- prispevek za zaposlovanje v višini 577 EUR;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 709 EUR;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 11.019 EUR.

2.4.2.5.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2020 znašajo 1.660.708 EUR in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 79.362 EUR

- pisarniški material in storitve znaša 4.642 EUR;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 11.526 EUR;

- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 4.493 EUR;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 7.527 EUR;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 1.896 EUR;
- stroški oglaševalskih storitev in brošur znašajo 3.429 EUR;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 5.589 EUR;
- računalniške storitve 29.333 EUR;
- računovodske, revizorske in svetovalne storitve 1.240 EUR;
- izdatki za reprezentanco znašajo 3.586 EUR;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 6.101 EUR.

b) Posebni material in storitve v višini 5.883 EUR

- drobno orodje in naprave znašajo 5.781 EUR
- zdravila in ortopedski pripomočki 102 EUR.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 319.821 EUR

- električna energija znaša 18.936 EUR;
- poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 11.728 EUR;
- poraba plina znaša 14.103 EUR;
- voda in komunalne storitve znašajo 46.335 EUR;
- telefon in internet znašajo 15.709 EUR;
- mobilni telefon znaša 3.474 EUR;
- RTV prispevek znaša 149 EUR;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 30.186 EUR;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 7.847 EUR;
- ostali obratovalni stroški znašajo 171.354 EUR.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 1.487 EUR

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 478 EUR;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 42 EUR;
- stroški nakupa vinjete v višini 110 EUR;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 702 EUR;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 155 EUR.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 584 EUR

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 19 EUR;
- stroški prevoza v državi 466 EUR;
- drugi izdatki za službena potovanja 99 EUR.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 811.122 EUR

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 346.102 EUR;
- zavarovalne premije za objekte v višini 76.832 EUR;
- oblikovanje rezervnega sklada v višini 388.188 EUR;

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 36.590 EUR

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 21.926 EUR;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 14.664 EUR.

h) Drugi operativni odhodki v višini 405.859 EUR

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 6.544 EUR;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.567 EUR;
- stroški sodnih postopkov v višini 1.341 EUR;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 2.450 EUR;
- odvetniške storitve v višini 23.426 EUR;

- notarske storitve v višini 5.059 EUR;
- sodne takse v višini 598 EUR;
- stroški zemljiške knjige v višini 545 EUR;
- stroški cenitev v višini 25.331 EUR;
- stroški strokovnih mnenj v višini 9.066 EUR;
- članarine v višini 1.349 EUR;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščenim za plačilni promet ter bančni stroški v višini 1.212 EUR;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 2.333 EUR;
- plačilo davka FURS v višini 3.364 EUR;
- stroški davka na promet nepremičnin v višini 5.064 EUR;
- stroški varstva pri delu v višini 7.433 EUR;
- stroški varstva pri delu Covid 19 v višini 2.364 EUR;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 215.786 EUR;
- vračilo kavcij v višini 18.874 EUR;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 4.410 EUR;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 15.000 EUR;
- stroški izdelave popisov v višini 14.564 EUR;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 5.240 EUR;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 3.840 EUR;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 7.700 EUR;
- stroški izdelave statične presoje na Jocovi 4 v višini 1.708 EUR;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.342 EUR;
- stroški izdelave projekta prenove elektroinštalacije v Borovju 3.294 EUR;
- stroški urejanja mej in parcelacij v višini 3.493 EUR;
- stroški plačila zamudnih obresti na podlagi Sporazuma v višini 2.473 EUR;
- stroški v zvezi z izpraznitvijo stanovanj v višini 1.818 EUR;
- stroški obiska dedka mraza v višini 85 EUR;
- stroški plačila NUSZ v višini 5.222 EUR;
- Ostali manjši stroški v višini 1.964 EUR.

2.4.2.5.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 28.740 EUR, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SKB banki v višini 1.374 in pri BKS banki v višini 27.366 EUR .

2.4.2.6 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 3.715.076 EUR. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgrad in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 1.257.527 EUR;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme) v višini 4.199 EUR;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 12.346 EUR;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 2.406.742 EUR;
- nakup zemljišč v višini 12.932 EUR;
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 21.330 EUR.

Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2020	Leto 2019
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	6.300.725	3.944.347
1. Tekoči odhodki	2.585.649	2.466.460
2. Tekoči transferi	0	0

Odhodki	Leto 2020	Leto 2019
3. Investicijski odhodki	3.715.076	1.477.887
SKUPAJ	6.300.725	3.944.347

2.4.2.7 Presežek prihodkov nad odhodki v izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek odhodkov nad prihodki v obdobju od 1.1.2020 do 31.12.2020 znaša 321.938 EUR in v primerjavi z letom 2019 znaša 155,37 % (presežek prihodkov nad odhodki v obdobju od 1.1.2019 do 31.12.2019 je bil 207.007 EUR). Vzroki za izkazovanje presežka odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov so predvsem zaradi nakupa stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov ter prenosa oblikovanja rezervnega sklada med odhodke.

JMSS Maribor za leto 2020 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 97.435 EUR in ima na dan 31.12.2020 stanje razpoložljivih sredstev na računih z upoštevanjem mnenja Ministrstva za finance v višini 2.197.771 EUR. Dejansko stanje na računih na dan 31.12.2020 znaša 2.384.796 EUR. Del teh sredstev v višini 614.570 EUR je namenjen oblikovanju rezervnega sklada.

JMSS Maribor je na osnovi ugotovitev Revidicom d.o.o pri reviziji za leto 2019 pridobil pojasnila za knjiženje oblikovanja in porabe iz naslova rezervnega sklada s strani Ministrstva za finance. Namreč poraba sredstev za potrebe vzdrževalnih in drugih gradbenih del na objektih iz naslova rezervnega sklada se po navodilih ministrstva ne knjiži skozi konte skupine 4 (odhodke), oblikovanje rezervnega sklada pa na drugi strani se. Torej je JMSS Maribor porabo sredstev v višini 223.366 € prenesel iz kontov 4, ker poraba zgolj znižuje oblikovan rezervni sklad na kontih stanja. Oblikovanje rezervnega sklada za leto 2020 v višini 388.188 € pa je JMSS Maribor poknjžil na konte 4025 v skladu z pojasnili ministrstva, uskladitve z Revidicom d.o.o. in v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona. JMSS Maribor od 1.1.2020 vodi obveznosti iz naslova rezervnega sklada samo za stanovanja kjer nismo 100 % lastnik in tudi ne vodi za stanovanja, ki so bila prodana po sistemu JZP, zato je JMSS Maribor v letu 2020 preveč oblikovan rezervni sklad iz prejšnjih let zmanjšal. Pravitako je v skladu s pojasnilom ministrstva stanje prenesel iz konta 91 in ga izkazal med obveznostmi na kontu 97.

2.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

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

Prejetih vračil danih posojil in prodaj kapitalskih deležev v letu 2020 ni bilo. JMSS Maribor v letu 2020 ne izkazuje prejetih vračil danih posojil.

JMSS Maribor v letu 2020 ni dajal posojil. Razlik med prejetimi minus danimi posojili in spremembami kapitalskih deležev v letu 2020 ni bilo.

2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

JMSS Maribor je v letu 2020 najel novo posojilo za potrebe gradnje stanovanj na Dvorakovi ulici 5-7 v Mariboru. SKB banka je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 792.650 €. Doba najetja posojila je 120 mesecev s fiksno obrestno mero 1,25 %.

JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov.

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 360.066 EUR in SKB bank v višini 13.211 EUR. Skupni znesek odplačil v letu 2020 znaša 373.277 EUR.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2020 povečanje sredstev na računih v višini 97.435 EUR.

Za leto 2020 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9. i. členom Zakona o javnih financah (ZJF), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 8) zmanjša za neplačane obveznosti (konti skupin 20, 21, 22, 23, 24, 26, in konti skupine 97). Ugotovljen je bil primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu (ZFisP).

Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2020

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V EUR
71	Nedavčni prihodki	3.086.773
72	Kapitalski prihodki	1.489.885
74	Transferni prihodki	968.629
75	Prejeta vračila danih posojil	0
78	Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav	433.500
	Prihodki in drugi prejemki	5.978.787
40	Tekoči odhodki	2.585.649
42	Investicijski odhodki	3.715.076
50	Zadolževanje	-792.650
55	Odplačila dolga	373.277
	Odhodki in drugi izdatki	5.881.352
	Rezultat 31.12.2020	97.435

Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2020 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2020	97.435
20, 21, 22, 23, 24, 26	Kratkoročne obveznosti	414.263
97	Dolgoročne obveznosti	896.654
	Rezultat po 9.i. členu ZJF	-1.213.482

Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2020	Realizacija 2019
Zadolževanje	792.650	2.600.000
Odplačilo dolga	373.277	3.150.676

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

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

oziroma

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

JMSS Maribor se torej 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.

Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2020 znaša 83.308.127 €. Na dan 31.12.2020 je JMSS Maribor zadolžen za 3.019.373 EUR, kar glede na stanje namenskega premoženja znaša 3,62 %. Novela Stanovanjskega zakona, ki bo predvidoma sprejeta v mesecu marcu 2021, predvideva dvig stopnje zadolževanja na 50% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju

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

2.4.6 Upravljanje z namenskim premoženjem

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2020 138.286.560 EUR. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2020¹

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-54.978.433
SKUPAJ		83.308.127

Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2020

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

¹ Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 5.

**Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljih
po stanju 31.12.2020**

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	67.255.983,73
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	5.020.397,65
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	3.015.004,42
OBČINA STARŠE	2,4845	2.069.790,41
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	2.937.028,01
OBČINA DUPEK	3,6130	3.009.922,62
SKUPAJ	100	83.308.126,84

2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

JMSS Maribor sredstva v upravljanju prikazuje v podbilancah in sicer v prilogah:

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2020 (Mestna občina Maribor);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2020 (Občina Hoče - Slivnica);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2020 (Občina Miklavž)**

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2020.**

JMSS Maribor je v letu 2020 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

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

4 Vložene tožbe zoper JMSS Maribor

Zadeva glede pravnih zadev na dan 31.12.2020 je sledeča:

JMSS Maribor tožeča stranka (ko JMSS Maribor toži):

- II P 593/2017; Stavbar IGM d.o.o., (zaradi ugotovitve lastninske pravice) vrednost spora 144.426,00 EUR
- III P 244/2020; Zlata Halilović, (zaradi izpraznitve kleti), vrednost spora 700 EUR
II P 3939/2019; Priključitev v sporu kot stranski intervient na strani tožečih strank (zaradi vrnitve premoženja)
- Tožbe na odpoved najemnih pogodb zaradi neplačila obveznosti iz najemne pogodbe (10 sodnih sporov, ki še tečejo, v ostalih primerih so bile med letom izdane sodbe)

JMSS Maribor tožena stranka (ko drugi tožijo JMSS)

- Pd 250/2020; Primer Tomaž Satler- zaradi prenehanja delovnega razmerja, vrednost spora 36.000 EUR,
- II P 375/2020; Kaisrebrger Bojan- zaradi vrnitve varščine, vrednost spora 3.500 EUR,
- IIIP 519/2020; Vujanović Miodrag – tožba na priznanje last. Pravice, vrednost spora 12.000 EUR

5 Odnosi s povezanimi strankami

V letu 2020 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 Dogodki po dnevu bilance stanja

Ni bilo pomembnih dogodkov po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2020.

7 Oseba odgovorna za sestavo letnega poročila

Oseba odgovorna za sestavo Letnega poročila je Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

Maribor, dne 24.2.2021

Direktorica :
Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2020 - 31.12.2020

Osnovni podatki	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97110
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	5805295000
Ime poslovnega subjekta	JMSS MARIBOR
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved
Telefonska številka za komunikacijo v zvezi s predložitvijo bilance	022506328
Elektronski naslov kontaktne osebe	mateja.zgur@jmss-mb.si
Elektronski naslov uporabnika portala	mateja.zgur@jmss-mb.si
Vodja poslovnega subjekta	Irena Španinger dipl. ekon., spec.
Kraj	Maribor

Obdobje poročanja	
od	1.1.2020
do	31.12.2020

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Bilanca stanja na dan 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	87.168.744	88.265.054
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	69.973	60.197
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	58.461	53.678
02	NEPREMIČNINE	004	129.143.477	127.458.778
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	42.381.936	39.737.794
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	270.110	278.709
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	249.836	245.533
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627	180.960
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	253.790	323.415
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	4.755.292	5.567.426
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	150	109
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.384.647	2.122.431
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	44.138	38.078
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.000.000	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.912.093	2.775.553
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	414.263	631.255
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	91.924.036	93.832.480
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.144.057	2.600.000
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	2.764.591	3.749.900
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	1.000	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	68.647	60.184
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	296.959	522.327
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	13.400	10.246
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	31.808	38.412
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	450.000	365.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.450	87
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.900.327	2.753.644
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	89.159.445	90.082.580
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	0	933.622
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	309.695	381.664
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	83.308.127	84.070.955
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2020**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.569.373	2.235.000
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	896.653	282.528
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.075.597	2.178.811
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	91.924.036	93.832.480
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.144.057	2.600.000

Kraj in datum oddaje

Maribor

26. 02. 2021

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved

Odgovorna oseba

Irena Španinger dipl. ekon., spec.



Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	5.978.787	4.151.354
	TEKOČI PRIHODKI	102	3.086.773	2.947.008
	70 DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
	700 DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
	7000 Dohodnina	105	0	0
	7001 Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
	7002 Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
	701 PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
	7010 Prispevki zaposlenih	109	0	0
	7011 Prispevki delodajalcev	110	0	0
	7012 Prispevki samozaposlenih	111	0	0
	7013 Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
	702 DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
	7020 Davek na izplačane plače	114	0	0
	7021 Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
	703 DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
	7030 Davki na nepremičnine	117	0	0
	7031 Davki na premičnine	118	0	0
	7032 Davki na dediščine in darila	119	0	0
	7033 Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
	704 DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
	7040 Davek na dodano vrednost	122	0	0
	7041 Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
	7042 Trošarine (akcize)	124	0	0
	7043 Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
	7044 Davki na posebne storitve	126	0	0
	7045 Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
	7046 Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
	7047 Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
	7048 Davki na motorna vozila	130	0	0
	705 DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
	7050 Carine	132	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	3.086.773	2.947.008
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	3.024.862	2.918.594
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	10.117	13.079
7103	Prihodki od premoženja	144	3.014.745	2.905.515
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	61.911	0
7110	Sodne takse	146	61.911	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	0	28.414
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	0	28.414
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	1.489.885	339.279
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	788.585	339.279
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	788.585	339.279
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	701.300	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	701.300	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	968.629	865.067
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	892.129	865.067
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	892.129	865.067
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	76.500	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	76.500	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	433.500	0
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	433.500	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	6.300.725	3.944.347
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.585.649	2.466.460
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	772.054	685.991
4000	Plače in dodatki	224	674.652	606.706
4001	Regres za letni dopust	225	26.887	25.654
4002	Povračila in nadomestila	226	37.654	34.542
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	22.503	3.536
4004	Sredstva za nadurno delo	228	345	7.238
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	10.013	8.315
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	124.147	112.765
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	61.504	56.178
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	50.338	44.718
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	577	455

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	709	643
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	11.019	10.771
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.660.708	1.596.088
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	79.362	78.441
4021	Posebni material in storitve	239	5.883	2.518
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	319.821	294.761
4023	Prevozni stroški in storitve	241	1.487	3.145
4024	Izdatki za službena potovanja	242	584	726
4025	Tekoče vzdrževanje	243	811.122	700.067
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	36.590	34.400
4027	Kazni in odškodnine	245	0	8.800
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	405.859	473.230
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	28.740	71.616
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	28.740	21.496
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	50.120
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0	0
410	SUBVENCIJE	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	3.715.076	1.477.887
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	3.715.076	1.477.887
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	1.257.527	526.050

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	4.199	5.697
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	12.346	3.976
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	2.406.742	938.333
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	12.932	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	21.330	3.831
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	0	207.007
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	321.938	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	29	29
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor

20. 02. 2021

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved

Odgovorna oseba

Irena Španinger dipl. ekon., spec.



JAVNI MEOGRČINSKI
STANOVAJSKI SKLAD
MARIBOR
Grojski trg 1, SI-2000 Maribor

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	301	0	3.247
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0	3.247
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	321	0	0
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	348	0	3.247
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	349	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor

26. 02. 2021

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved



Odgovorna oseba

Irena Španinger dipl. ekon., spec.



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



Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000Izkaz računa financiranja
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	792.650	2.600.000
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	792.650	2.600.000
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	792.650	2.600.000
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	373.277	3.150.676
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	373.277	3.150.676
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	373.277	1.045.833
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	2.103.149
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	1.694
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	419.373	0

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	0	550.676
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	97.435	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0	340.422

Kraj in datum oddaje

Maribor

26. 02. 2021

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved

Odgovorna oseba

Irena Španinger dipl. ekon., spec.



Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2020 - 31.12.2020

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor

23. 02. 2021

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved

Odgovorna oseba

Irena Španinger dipl. ekon., spec.

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

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za ACP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.) +8-9)	ZNESEK - Prevedenotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevedenotenje zaradi oslabitve
	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	4.433.035	2.254.224	72.268	0	157.762	87.578	106.298	2.075.597	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.433.035	2.254.224	72.268	0	157.762	87.578	106.298	2.075.597	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	123.364.649	37.762.781	2.963.307	6.527	1.191.936	859.223	3.488.205	84.717.730	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	60.197	53.678	10.135	0	359	247	5.030	11.512	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.383.928	0	121.094	0	197.150	0	0	2.307.872	0	0
E. Zgradbe	713	120.641.815	37.463.570	2.823.340	0	977.090	841.809	3.468.232	82.378.072	0	0
F. Oprema	714	261.519	229.059	6.736	6.527	17.337	17.167	14.227	20.274	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	16.474	0	0	0	0	716	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje **Maribor** Oseba, odgovorna **Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved** Odgovorna oseba **Irena Španinger dipl. ekon., spec.**

26. 02. 2021




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



Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:
97110

Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravitve naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravitve naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)
		3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12		
I. Dolgoročne finančne naložbe	800	180.960	0	0	0	59.333	0	121.627	0	121.627	0	121.627	0
A. Naložbe v delnice	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže	806	180.960	0	0	0	59.333	0	121.627	0	121.627	0	121.627	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	180.960	0	0	0	59.333	0	121.627	0	121.627	0	121.627	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namenško premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v lasti drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročna dana posojila in depoziti	819	1.738	0	0	0	1.738	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročna dana posojila	820	1.738	0	0	0	1.738	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročna dana posojila posameznikom	821	1.738	0	0	0	1.738	0	0	0	0	0	0	0
2. Dolgoročna dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročna dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila pravnim posojiljem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	182.698	0	0	0	61.071	0	0	0	121.627	0	121.627	0

Kraj in datum oddaje

Maribor

20. 02. 2021

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur mag. ekon. in posl. ved Irena Španinger dipl. ekon., spec.

Odgovorna oseba





Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitvene

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra: 97110
Matična številka: 5805295000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja

V letu 2020 ni bilo redne notranje revizije pravičnosti poslovanja s strani službe za notranjo revizijo Mestne občine Maribor. JMSS Maribor je v letu 2020 izvajal notranji finančni nadzor na področju spremljanja veljavne zakonodaje in posodabljanje internih pravilnikov, deloval je po načelu ločenosti funkcij, kar pomeni, da ima vzpostavljene notranje kontrole pri posameznih poslovnih funkcijah in posodablja programe.

* samoocentev vodij organizacijskih enot za področja

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo (predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo,

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

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5883369000

- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,
- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja

V letu 2020 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Posodobitev internih navodil za izterjavo najemnin, sprejem Navodila o računovodskem obravnavanju obnov stanovanj in skupnih delov. Nadgradili smo sistem TIME & SPACE.

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika

Irena Španinger dipl. ekon., spec.

Datum podpisa predstojnika:

24.02.2021



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

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2020 za JMSS Maribor

Februar 2021

JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev, ki knjižen v poslovnih knjigah v letu 2020 ter seznamei odpisov, kateri bodo izvedeni v letu 2021 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.
2. Odpis terjatev za umrle najemnike in odpisi terjatev za najemnike po odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja na dan 31.12.2020.
3. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2020 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
4. Predlog sklepa.

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1. Seznam opreme za odpis (040*na dan 31.12.2020 v €) bo izveden v letu 2021 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	2005-44	APARAT ZA VODO	249,87	249,87	0,00
2	2007-11	PROJEKTOR	1.024,80	1.024,80	0,00
3	2010-32	PRALNI STROJ WHIRPOOL EXKLUZIVA	490,29	490,29	0,00
4	2014-23	TISKALNIK HP ENTERPRISE	1.150,00	1.150,00	0,00
5	4-29	OMARICA ZA PC IN TISKALNIK	541,34	541,34	0,00
6	2008-13	TISKALNIK HP 1018	89,10	89,10	0,00
7	2008-51	TISKALNIK HP	89,89	89,89	0,00
8	2009-29	TISKALNIK BROTHER HL 5350	261,27	261,27	0,00
9	2009-30	TISKALNIK BROTHER HL 5350	261,28	261,28	0,00
10	04057992	TISKALNIK BROTHER HL 5350	262,28	262,28	0,00
11	040588-12	MREŽNI LASERSKI TISKALNIK	299,42	299,42	0,00
12	2015-9	TISKALNIK MFP M476	464,9	464,9	0,00
13	2015-15	TISKALNIK BROTHER HL 5450DN	299,23	299,23	0,00
14	2015-16	TISKALNIK BROTHER HL 5450DN	299,23	299,23	0,00
Skupaj za firmo:			5.782,90	5.782,90	0,00

1.2 Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2020 v €) bo izveden v letu 2021 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap.št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost v	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	DI2020-5	OVITEK ZA TELEFON -SAMSUNG	9,99	9,99	0,00
Skupaj za firmo:			9,99	9,99	0,00

2. ODPISI TERJATEV

2.1 ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2020:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 7.818,95 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500202) v višini 133,94 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 11.969,43 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 2.256,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi (konto 175002241) v višini 208,16 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 1750022430) v višini 505,58 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi (konto 1750022431) v višini 191,27 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 1.361,89 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 6.054,72 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 970,97 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 279,91 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Major Domus d.o.o. (konto 17500227) v višini 134,74 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra - Stan d.o.o. (konto 17500229) v višini 127,66 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra – Stan d.o.o. v izvršbi d.o.o. (konto 175002291) v višini 123,62 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Mariborski vodovod (konto 175002294) v višini 136,56 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 348,85 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 1.657,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 242,31 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti (konto 175002303) v višini 659,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. (konto 175002311) v višini 2.170,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost BAM upravljanje d.o.o. (konto 17500232) v višini 27,77 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 60,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.043,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 1.346,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. (konto 175002424) v višini 88,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. v izvršbi (konto 1750024241) v višini 41,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 10,49 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 2.621,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Major Domus d.o.o. (konto 17500301) v višini 178,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 14.632,98 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršbe (konto 17500352) v višini 689,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške izvršbe (konto 175003521) v višini 123,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 23,10 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 65,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine skupne prostore (konto 175009) v višini 252,80 €.

Odpis terjatev v letu 2020 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	7.818,95
2.	17500202	Sodni stroški zamudne obresti pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	133,94
3.	1750021	Najemnine po letu 2005	11.969,43
4.	17500213	Dolg Elekrika	2.256,70
5.	175002241	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi	208,16
6.	1750022430	Subsidiarnost Ista d.o.o.	505,58
7.	1750022431	Subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi	191,27
8.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	1.361,89
9.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	6.054,72
10.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	970,97
11.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	279,91
12.	17500227	Subsidiarnost Major domus d.o.o.	134,74
13.	17500229	Subsidiarnost Upra – Stan d.o.o.	127,66
14.	175002291	Subsidiarnost Upra – Stan d.o.o. v izvršbi	123,62
15.	175002294	Subsidiarnost Mariborski Vodovod d.d.	136,56
16.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	348,85
17.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	1.657,55
18.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	242,31
19.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	659,30
20.	175002311	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o.	2.170,73
21.	17500232	Subsidiarnost BAM upravljanje d.o.o.	27,77
22.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	60,71
23.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor v izvršbi	1.043,32
24.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor sodni stroški	1.346,00
25.	175002424	Subsidiarnost Cestni inženiring	88,87
26.	1750024241	Subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi	41,00
27.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	10,49
28.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	2.621,32
29.	17500301	Najemnine pred letom 2005 Major Domus	178,24
30.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	14.632,98
31.	17500352	Stroški izvršbe	689,00
32.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	23,10

33.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	65,15
34.	175003521	Nadaljnji stroški izvršb	123,00
35.	175009	Najemnine za skupne prostore	252,80
		SKUPAJ ZA ODPIS	58.556,59

Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 15.9.2020 v višini 43.785,94 € in dne 10.12.2020 v višini 14.770,65 €, skupaj v višini 58.556,59 €.

2.2 ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU TERJATEV IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2020

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 (konto 17500201) v višini 10.183,34 €,
- Odpis terjatev najemnikov za dolg plina Makedonska ulica (konto 1750020) v višini 481,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški pred letom 2005 (konto 17500202) v višini 72,47 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 18.452,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 1.811,55 €
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg Subsidiarna odgovornost JMSS Maribor (konto 175002123) v višini 881,67 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. (konto 175002231) v višini 252,50 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 175002241) v višini 3.417,21 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. sodni stroški (konto 175002242) v višini 398,97 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi (konto 1750022431) v višini 586,98 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 2.072,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 9.280,06 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 920,08 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 101,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Mariborski vodovod (konto 175002294) v višini 46,04 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 369,10 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 12.320,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 2.996,95 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. – zamudne obresti (konto 175002303) v višini 2.123,01 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. sodni stroški (konto 175002311) v višini 18,68 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 13,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 13,66 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 3.482,57 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 956,56 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. zamudne obresti (konto 175002423) v višini 69,05 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 1.871,64 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 5.841,82 €,
- Odpisi terjatev najemnikov glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 22.482,22 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 1.146,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov nadaljevanji stroški v izvršbi (konto 175003521) v višini 718,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 18,70 €,
- Odpis terjatev najemnikov zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 1.281,80 €.
- Odpis terjatev najemnikov najemnine za skupne in poslovne prostore (konto 175009) v višini 48,25 €.
- Odpis terjatev podjetja v stečaju (konto 175556) v višini 565,62 €.
- Odpis terjatev podjetja v stečaju (konto 175102) v višini 324,28 €.
- Odpis terjatev komisijskega kredita (konto 1755556) v višini 1.737,93 €.

Odpis terjatev najemnikov v osebnem stečaju po odpustu terjatev v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	10.183,34
2.	1750020	Dolg Plin Makedonska	481,71
3.	17500202	Sodni stroški in zamudne obresti pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	72,47
4.	1750021	Najemnine po letu 2005	18.452,73
5.	17500213	Dolg elektrika najemniki	1.811,55
6.	175002123	Subsidiarnost JMSS Maribor	881,67
7.	175002231	Subsidiarnost Komunio d.o.o.	252,50
8.	175002241	Subsidiarnost Tamstan d.o.o.	3.417,21
9.	175002242	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. sodni stroški	398,97
10.	1750022431	Subsidiarnost Ista d.o.o v izvršbi	586,98
11.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	2.072,00
12.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	9.280,06
13.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	920,08
14.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	101,73
15.	1750022941	Subsidiarnost Mariborski Vodovod	46,04
16.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika	369,10
17.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	12.320,12
18.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	2.996,95
19.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	2.123,01
20.	175002311	Subsidiarnost SZ Smreka sodni stroški	18,68
21.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	13,73
22.	17502421	Subsidiarnost Plinarna d.d. v izvršbi	3.482,57
23.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d.	13,66
24.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški	956,56
25.	175002423	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. zamudne obresti	69,05
26.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	1.871,64

27.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	5.841,82
28.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	22.482,22
29.	17500352	Stroški izvršbe	1.146,00
30.	175003521	Nadaljnji sodni stroški v izvršbi	718,00
31.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	18,70
32.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	1.281,80
33.	175009	Najemnine za skupne in poslovne prostore	48,25
34.	175556	Terjatve podjetja po stečaju	565,62
35.	175102	Terjatve podjetja po stečaju	324,28
36.	070001	Komisijski kredit	1.737,93
		SKUPAJ ZA ODPIS	107.358,73

Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 15.9.2020 v višini 92.785,50 € in dne 10.12.2020 v višini 14.573,23 €, skupaj torej 107.358,73 €.

ODPISI TERJATEV/DOBROPISOV BIVŠIH (NEAKTIVNIH) NAJEMNIKOV V LETU 2020

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini -17,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov iz konta parske izravnave (konto 1750022) v višini -54,57 €
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 1,93 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 4,86 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 0,02 €,
- Odpisi terjatev najemnikov najemnine za skupne in poslovne prostore (konto 175009) v višini 18,64 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 1,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški V Borovju 7 (konto 17500219) v višini 0,46 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg obratovalni stroški v izvršbi V Borovju 7 (konto 175002191) v višini -0,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 6,10 €
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. zamudne obresti (konto 175002233) v višini 1,20 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. zamudne obresti (konto 1750022433) v višini 1,81 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 0,42 €.

ODPISI TERJATEV/DOBROPISOV BIVŠIH (NEAKTIVNIH) NAJEMNIKOV

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	1750021	Najemnine	-17,55
2.	1750022	Parske izravnave	-54,57
3.	1750024	Opomini	1,93
4.	1750025	Zamudne obresti od najemnin	4,86
5.	1750028	Sodni stroški iz naslova izvršb	0,02
6.	175009	Najemnine za skupne in poslovne prostore	18,64
7.	17500352	Stroški izvršbe	1,00
8.	17500219	Terjatve obratovalni stroški V borovju 7	0,46
9.	175002191	Terjatve obratovalni stroški V borovju 7 v izvršbi	-0,90
10.	17500213	Dolg elektrika najemniki	6,10
11.	175002233	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. - zamudne obresti	1,20
12.	1750022433	Subsidiarnost Ista d.o.o. - zamudne obresti	1,81
13.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. – zamudne obresti	0,42
		SKUPAJ ZA ODPIS	-36,48

Vsi odpisi v skupni višini -36,48 € zgoraj navedenih terjatev se opravijo po potrditvi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 10.12.2020.

3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2020 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	11.512
Materialne pravice (računalniški programi)	69.973
Popravek vrednosti materialnih pravic	58.461
NEPREMIČNINE	86.761.541
Nepremičnine v lasti	84.685.944
Zemljišča	2.307.872
Gradbeni objekti – stanovanja(2042enot) in investicije v teku	82.378.072
NV Gradbeni objekti – stanovanja	122.488.065
Popravek vrednosti stanovanj	40.109.993
Stanovanja v upravljanju	2.075.597
Stanovanja NV (167 enot)	4.433.035
Popravek vrednosti	2.357.438
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	20.274
Oprema NV	270.110
Popravek vrednosti opreme	249.836
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	121.627
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	180.960
Zmanjšanje deleža	59.333
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	309.695
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	309.695

SKUPAJ A :	87.224.649
-------------------	-------------------

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	150
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	1.384.647
Žiro račun 012706520971127	9.050
Žiro račun 012706950971157	82.047
Depozit Nova kreditna banka Maribor d. d.	100.000
Depozit BKS Banka	918.350
Depozit Nova ljubljanska banka d. d.	275.200
KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	1.000.000
Depozit SKB-Izločena sredstva Rezervni sklad	388.188
Depozit SKB	611.812
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	44.138
Terjatve do FURS	982
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	38.947
Terjatve za subvencije MOM	-1.075
Terjatve za subvencijo Občina Starše	144
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.190

Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	241
Terjatve za subvencijo Občina Rače-Fram	514
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	521
Terjatve do SNG Maribor – opomini, najemnine, zamudne obresti	1.742
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	932
KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	1
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	1.856.188
NEPLAČANI ODHODKI	414.263

SKUPAJ B :	4.699.387
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	91.924.036
--------------------------------	-------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.144.057
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE	1.000
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	68.647
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	296.959
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	13.400
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	31.808
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	2.450
NEPLAČANI PRIHODKI	1.900.327

SKUPAJ D:	2.314.591
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

DOLGOROČNE PČR	309.695
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	83.308.127
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	3.019.373
Dolg. posojilo BKS BANKA	2.239.934
Dolg. Posojilo SKB BANKA	779.439
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	896.653
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI - VARŠČINE	282.083
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI – REZERVNI SKLAD	614.570
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	2.075.597

SKUPAJ E:	89.609.445
------------------	-------------------

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	91.924.036
------------------------------	-------------------

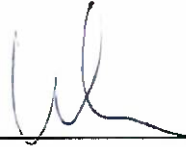
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.144.057
---	------------------

POROČILO

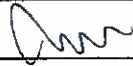
O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2020 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Gordana Verk – predsednica



Urša Dragovan – članica



Vladka Ribarič – članica



Marjan Kaučič- član



JAVNI MEDOBUČNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2020 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

4. PREDLOG SKLEPA

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2019.

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

1. Potrjujejo se odpisi po seznamu iz točke 1.1, 1.2, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2021.

2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 15.9.2020 v višini 43.785,94 € in dne 10.12.2020 v višini 14.770,65 €, skupaj v višini 58.556,59 €.

Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja. Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 15.9.2020 v višini 92.785,50 € in dne 10.12.2020 v višini 14.573,23 €, skupaj torej 107.358,73 €.

3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2020 za JMSS Maribor.


INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:


Gordana Verk – predsednica

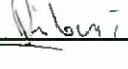
Urša Dragovan – članica


Vladka Ribarič – članica

Marjan Kaučič- član











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

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2020 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

4. PREDLOG SKLEPA

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2019.

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

1. Potrjujejo se odpisi po seznamu iz točke 1.1, 1.2, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2021.

2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 15.9.2020 v višini 43.785,94 € in dne 10.12.2020 v višini 14.770,65 €, skupaj v višini 58.556,59 €. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja.** Odpisa terjatev sta bila opravljena dne 15.9.2020 v višini 92.785,50 € in dne 10.12.2020 v višini 14.573,23 €, skupaj torej 107.358,73 €. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve/dobropisov bivših (neaktivnih) najemnikov v višini -36,48 € z dne 10.12.2020.**

3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2020 za JMSS Maribor.

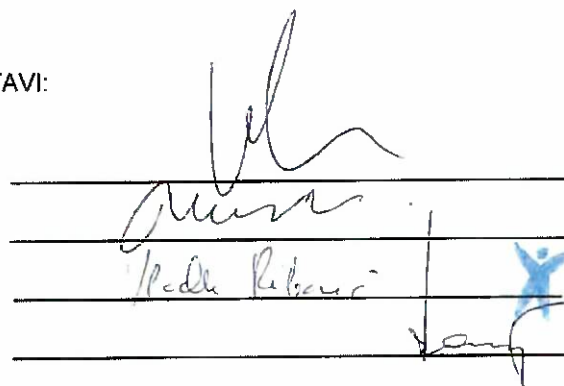
INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

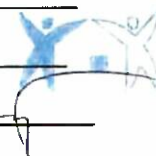
Gordana Verk – predsednica

Urša Dragovan – članica

Vladka Ribarič – članica

Marjan Kaučič- član





JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grafška ul. 1 51-2000 maribor

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2020 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN

31.12.2020 (Mestna občina Maribor)

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	2.046.296
02	NEPREMIČNINE	4.294.266
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	2.247.970
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	61.433
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	61.433
	I. AKTIVA SKUPAJ	2.107.729
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	61.433
28	NEPLAČANI PRIHODKI	61.433
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	2.046.296
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	2.046.296
	I. PASIVA SKUPAJ	2.107.729

Pripravila: Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

 STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN

31.12.2020 (Občina Hoče - Slivnica)

SREDSTVA	
A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	18.369
02 NEPREMIČNINE	33.398
03 POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	15.029
I. AKTIVA SKUPAJ	18.369
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	18.369
OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980 OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	18.369
I. PASIVA SKUPAJ	18.369

Pripravila:

Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved



Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBCINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2020 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA	
A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	10.932
02 NEPREMIČNINE	19.877
03 POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	8.945
I. AKTIVA SKUPAJ	10.932
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	10.932
OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980 OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	10.932
I. PASIVA SKUPAJ	10.932

Pripravila:

Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved



Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.




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



IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE

od 1. januarja do 31. decembra 2020

7	I. SKUPAJ PRIHODKI	96.313
74	TRANSFERNI PRIHODKI	96.313
	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH	
740	JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	96.313
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	96.313
4	II. SKUPAJ ODHODKI	96.313
40	TEKOČI ODHODKI	75.103
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	75.103
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	27.785
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	13.377
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	33.941
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	ZNESEK
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	21.210
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	21.210
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila: Mateja ŽGUR mag. ekon. in posl. ved



Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER, dipl. ekon., spec.

