

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

GMS - 380

Datum: 16.05.2005

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor
- NASLOV:** **POROČILO O DELU Z REALIZACIJO FINANČNEGA NAČRTA JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MARIBOR ZA LETO 2004**
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
- GRADIVO PREDLAGA:** Boris Sovič, univ. dipl. inž. el., župan Mestne občine Maribor
- POROČEVALEC:** mag. Lidija Žvajker, univ. dipl. inž. gr., direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Pavle Košar, univ. dipl. ekon.
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Poročilo o delu z realizacijo finančnega načrta Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za l. 2004

Boris Sovič, univ. dipl. ing. el.
ŽUPAN

Priloga:

- Poročilo o delu z realizacijo finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2004
- Izpis sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor
- Izpis sklepa Sveta ustanoviteljic JMSS Maribor

Datum: 16.05.2005

IZPIS SKLEPA

21. redne seje Nadzornega sveta Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor z dne 05.04.2005

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je na svoji 21. redni seji dne 05.04.2005 pod točko 2 obravnaval Poročilo o delu z realizacijo finančnega načrta za l. 2004 , in v tej zvezi sprejel naslednji:

SKLEP št. 2:

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor sprejme predlagano Poročilo o delu z realizacijo finančnega načrta za leto 2004.

Za točnost odpravka:
Anita Vuksanovič

**Nadzorni svet Javnega medobčinskega
stanovanjskega sklada Maribor
Predsednik
Boris Sovič, univ.dipl.inž.el., l.r.**

Datum: 16.05.2005

I Z P I S S K L E P A

7. redne seje Sveta ustanoviteljic Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor z dne 22.04.2005

Svet ustanoviteljic Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je na svoji 7. redni seji dne 22.04.2005 pod točko 3 obravnaval Poročilo o delu z realizacijo finančnega načrta za l. 2004 , in v tej zvezi sprejel naslednji:

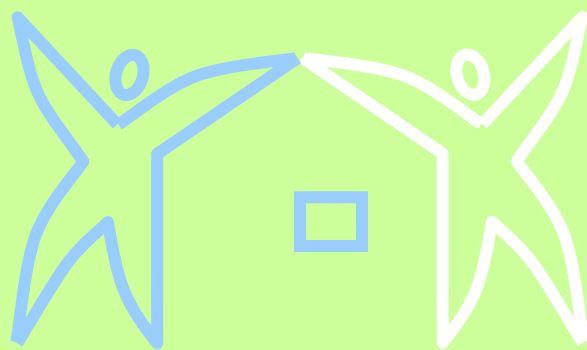
SKLEP št. 3

Svet ustanoviteljic Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor se seznani in daje soglasje k Poročilu o delu z realizacijo finančnega načrta za leto 2004.

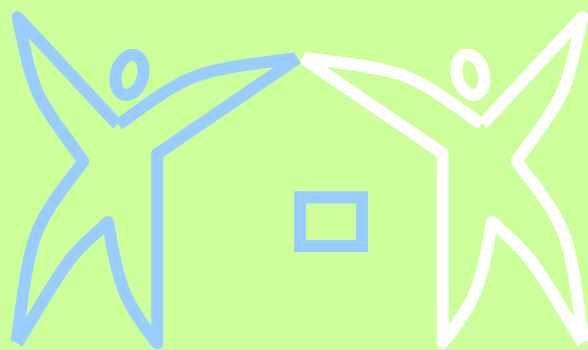
Za točnost odpravka:
Anita Vuksanovič

**Svet ustanoviteljic Javnega medobčinskega
stanovanjskega sklada Maribor
Predsednik**

Emil Tomažič, l.r.



POROČILO O DELU ZA LETO 2004
Z
REALIZACIJO FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2004



POROČILO O DELU ZA LETO
2004



KAZALO

UVOD	4
STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR 1994 - 2004	5
GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI	10
NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2004	16
DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM	20
PRISILNE IZPRAZNITVE STANOVANJ	22
SODNA IZTERJAVA NAJEMNIN	22
PRODAJA IN PRODOBITEV STANOVANJ	22
JAVNA NAROČILA	23
PRIDOBITEV STANDARDOV KAKOVOSTI	24
INFORMATIKA	25
UPRAVLJANJE	
INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE	26
IZPLAČILA PO 125 ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA	28
UVELJAVLJANJE ZNIŽANE NEPROFITNE NAJEMNINE ZA UPRAVIČENCE DO NAJEMA SOCIALNEGA STANOVANJA ZA ČAS OD JANUARJA 2004 DO SEPTEMBRA 2004	28



UVOD

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za leto 2004 je pregled realiziranih nalog skladno s Stanovanjskim programom za leto 2004. Skladno s Finančnim načrtom za leto 2004 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo si jih zastavili za leto 2004 in jih realizirali:

- 23.11.2004 smo položili temeljni kamen za gradnjo 27 neprofitnih stanovanj na področju Pristana v soinvestitorstvu z Stanovanjskim skladom RS.
- Pridobili smo gradbeno dovoljenje za gradnjo 130 stanovanjskih enot in pričeli s postopkom javnega naročanja za izvedbo in nadzor.
- Pridobili smo gradbeno dovoljenje za obnovo objekta Gosposka 7.
- Obnovili smo 42 stanovanjskih enot.
- Izvedli smo vzdrževalna dela za skupno 235 mio SIT.
- Izdelala se je investicijska dokumentacija za poslovno-stanovanjski objekt Fram.
- Za obnovo objekta Orožnova 9 / Gospejna 4 se je izdelala projektna dokumentacija.
- Obnovili smo fasado na Vojašniškem trgu 7 in izdelali projekte za obnovo stanovanj za objekta Vojašniški trg 7 in 8.
- Za 9. izpraznjenih stanovanjskih enot smo izvedli javni razpis za dodelitev teh enot v najem.
- Oddali smo 15 sproščenih stanovanj po javnem razpisu iz l. 2003.
- Zaradi možnosti porušitve smo preselili stanovalce iz Koroške 27 in objekt porušili.
- Izvedli smo razpisa za oddajo službenih in profitnega stanovanja.
- Oddali smo pet oskrbovanih stanovanj v najem in prodali 3 enote v objektu A.
- Izvedli smo dve javni dražbi za prodajo sproščenih enot, kjer smo skupno prodali 29 enot in 3 poslovne prostore v skupni vrednosti 109 mio SIT.
- Izvedli smo 17 zamenjav, 23 preselitev, 12 deložacij in opravili dela v skladu z programom in pozitivno zakonodajo.
- Finančni program, ki finančno podpira Stanovanjski program za leto 2004 smo na prihodkovni stani realizirali v 96%, odhodke pa v višini 83%. Odstopanja nastajajo predvsem na področju investicij. Načrtovanih investicij (izgradnja neprofitnih stanovanj - Poljane) nismo realizirali v celoti zaradi težav v upravnem postopku. Presežek sredstev se bo v l. 2005 porabil za financiranje intenzivnega investicijskega ciklusa.
- Pričeli smo s postopkom pridobitve ISO standarda SIST ISO 9001/2000, 9004/2002, SIST EN ISO 14001/1997 in OHSAS 18001/1999.



STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR 1994 - 2004

V letu 2004 Stanovanjski sklad belež 10 obletnico svojega obstoja. V letih delovanja je na področju stanovanjskega gospodarstva skrbel za kontinuirano oskrbo z najemnimi stanovanji, vzdrževanjem stanovanj, kreditiranjem občanov in uvedbo novih programov, kot so: izgradnja oskrbovanih stanovanj, pridobitev profitnih stanovanj, obnova mestnega jedra in drugo.

ZGODOVINA

- Stanovanjski sklad občine Maribor je bil ustanovljen z Odlokom o stanovanjskem skladu občine Maribor (MUV, št. 19/92 s spremembami št. 4/93 in 2/94) in dne 18. 2.1994 vpisan v sodni register in kot tak pričel nastopati v pravnem prometu.
- Leta 1995 se je SO Maribor razdelila na Mestno občino Maribor in na občine Duplek, Starše in Rače-Fram in leta 1997 še na občino Miklavž na dravskem polju in občino Hoče - Slivnica.
- 28.7.1997 občine podpišejo Dogovor o delitvi skupnega premoženja. Stanovanja ostanejo v solastnični vseh občin. Za gospodarjenje s stanovanji se ustanovi skupni sklad.
- Pravna podlaga za ustanovitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada je bila dana s sprejemom Zakona o javnih skladih (ZJS) (Ur. list RS št. 22/00).
- Ustanoviteljice: Mestna občina Maribor, občina Rače – Fram, občina Duplek, občina starše, občina Hoče – Slivnica in občina Miklavž na dravskem polju ustanovijo Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor 12.2.2001.

POSLANSTVO

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor je kontinuirana oskrba z najemnimi stanovanji za vse kategorije proslincev, izboljšanje kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih na osnovi načrtovanega dolgoročnega plana vzdrževanja stanovanj, kreditiranje občanov za gradnjo lastnih stanovanj in sodelovanje oziroma načrtovanje razvojnih programov za razvoj stanovanjskega gospodarstva v občinah.

VIZIJA

Vizija razvoja sklada je usmerjena v iskanje:

- 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;
- Novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- Novih finančnih povezav - zasebno/javno partnerstvo;
- Finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oz. evropski ravni;
- Rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije proslincev za vse občine.



POSLOVNI CILJI

- Ohranjanje in povečevanje namenskega premoženja sklada;
- Obvladovanje stroškov delovanja sklada;
- Zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- Zagotavljanje potrebnih finančnih virov za gradnjo stanovanj z vključevanjem zasebnih investorjev in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije;
- Koncentracija stanovanj v več-stanovanjskih stavbah, kjer je solastniški delež višji od 50%.



REZULTATI DELA STANOVANJSKEGA SKLADA OD USTANOVITVE DO DANES

GRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ

Leto	Lokacija	Št. enot
1995	Engelsova	102
1997	Dogoška	93
1999	Veljka Vlahoviča	61
2000	Dobravska	24
2003	Ribiška	21
Skupaj		301



Engelsova ulica



Dogoška cesta



Ulica Veljka Vlahoviča



Dobravska ulica



Ribiška ulica



Panonska ulica



PRIDOBITEV SOCIALNIH STANOVANJ

Leto	Št. enot
1993	62
1996	30
1997	40
1999	30
2002	30
2003	12
Skupaj	204

PRIDOBITEV PROFITNIH STANOVANJ

Leto	Lokacija	Št. enot
2002	Vojašniška	3
2002	Aškečeva	3
Skupaj		6

VAROVANA STANOVANJA

Leto	Lokacija	Št. enot
2000	Panonska	33
2003	Panonska	34
Skupaj		67

STANOVANJSKA POSOJILA (dodeljena)

Leto	V mio SIT
1994	60
1997	30
2000	19,8
2003	4,5
Skupaj	114,3



OBNOVE

Tekoče vzdrževanje	1058,1 mio SIT (1996 – 2003)
Investicijsko vzdrževanje	610,3mio SIT (1996 - 2003)

Leto	Objekti / sredstva
1996	Fasada Hutter blok, Mlinska 34
1997	Livadna 34, Gospejna 13, Strma 15, Tyrševa 6
1998	Koroška 31, Pobreška 9, Kamniška 52, Belačeva 6
1999	Kamniška graba 6, Industrijska 20, Panonska 5b, Koroška 31, Pobreška 9
2000	Makedonska 31, Panonska 5b, Industrijska 20,
2001	Vojašniška 12, Aškerčeva 5, Kamniška 2, celovita preureditev, Vrbanska 28a, Potrčeva ul. 2,
2002	Ptujska 55, , Taborska 2, Cesta zmage 95-111, Ul. talcev 25
2003	Praprotnikova 6, Koroška 41, Vojašniški trg 8, Vetrinjska 17, Maistrova 6, Gregorčičeva 8, Ulica talcev 15, Stantetova 16



Aškerčeva 5



Vojašniška 12



Koroška cesta 41



Vojašniški trg 7,8



GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

TEKOČE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE V LETU 2004

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje neprofitnih, tržnih in službenih stanovanj smo v letu 2004 porabili 215 mio SIT, v katerih so zajeta tudi nujna nepredvidena vzdrževalna dela, intervencijsko vzdrževanje in sanacija objektov po izdanih inšpekcijskih odločbah, ter celovita prenova objektov.

V letu 2004 smo obnovili 42 stanovanj, od tega 39 neprofitnih stanovanj in 3 službena stanovanja. Delna obnova se je izvršila v 22 stanovanjih, v celoti smo obnovili 20 stanovanj. V skladu z Stanovanjskim zakonom smo v letu 2004 intenzivno pričeli z vgradnjo delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števecov za porabljeno toploto, ter toplo in hladno vodo.

INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE ZA LETO 2004

Gosposka 7

Objekt je v planu obnove že od leta 2000, vendar smo šele konec leta 2002 dosegli dogovor za obnovo objekta z Zavodom za varstvo kulturne dediščine. Konec leta 2004 smo pridobili gradbeno dovoljenje, v pripravi sta javna razpisa za nadzor in izvedbo.



Vojašniški trg 7 in 8

V letu 2004 smo na objektu Vojašniški trg 7 obnovili fasado in streho ter izdelali projektno dokumentacijo za preureditev – obnovo stanovanj na obeh objektih. Za potrebe obnove smo pričeli s postopkom preselitve najemnikov in izvedli odkup solastniškega deleža (11.01%).





Krekova ulica 12A

Na osnovi izdane inšpekcijske odločbe smo pristopili k izdelavi projektov za sanacijo objekta. Postopek je v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja. Postopek vodi upravnik objekta, saj je delež Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor 38,407%.



Koroška cesta 50

Na osnovi pridobljene pridobljene projektne dokumentacije za sanacijo in rekonstrukcijo objekta, smo v letu 2004 podali vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Delež Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je 73,53%.





Orožnova ulica 9 / Gospejna ulica 4

Stanovanjski objekt Orožnova 9 je bil zgrajen l. 1868, objekt Gospejna 4 pa l. 1891. V objektih je skupno 14 stanovanjskih enot. V l. 2004 smo pričeli s postopkom prenove objekta in sicer smo pridobili projektno dokumentacijo, pričeli s upravnim postopkom in projekt prijavi na javni razpis za sofinanciranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2004 - 2005 financirala Republika Slovenija,. Od Ministrstva za kulturo smo v skladu z razpisom v letu 2004 prejeli finančna sredstva v višini 3.501.576,00 SIT.



Koroška cesta 27

Stanovanjski objekt na Koroški c. 27 je zaradi dotrajanosti objekta povzročal nevarnost samoporušitve. Sanacija objekta zaradi prevelikih poškodb objekta ni bila izvedljiva, zato smo dva najemnika preselili in objekt interventno porušili.





Gospejna ulica 13

V objektu smo v celoti obnovili enosobno stanovanje.



Regentova ulica 9

V dvojnepolsobnem stanovanju smo obnovili pode, kopalnico in izvedli slikopleskarska dela.



Šentiljska cesta 15, Taborska ulica 2, Ul. pohorskega bataljona 34

Predvidenih del na objektih nismo izvedli zaradi nesodelovanja solastnikov objektov. Upravniki objektov bodo poskušali dela izvesti v l. 2005.



Frankolovska ulica 19

V objektu smo v celoti obnovili dvosobno stanovanje.



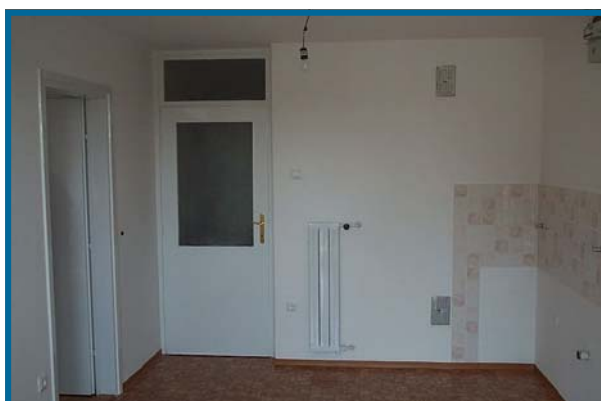
Majeričeva ulica 7

V stanovanju smo obnovili pode, kopalnico in izvesti slikopleskarska dela.



Ul. bratov Greifov 16

V stanovanju smo obnovili pode in izvesti opleske sten in stropov.





Na naslednjih fotografijah je predstavljenih nekaj stanovanj, katera smo prav tako obnovili v letu 2004.



Ob gozdu 14, stanovanje 1



Panonska 5B, stanovanje 36



Goriška 7, stanovanje 16



Radvanjska 61, stanovanje 3



Beograjska ulica 45, stanovanje 1



Zrkovska 12, stanovanje 27



NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2004

LOKACIJE IN GRADNJE

Poljane

V letu 2004 smo na osnovi pridobljenega dovoljenja za gradnjo pričeli s postopkom javnega naročila velike vrednosti za izbiro izvajalca za gradnjo 130 stanovanj in postopek javnega naročila velike vrednosti za izbiro nadzora. Postopka izbire bosta zaključena v začetku I. 2005.





Ribiška II

Na osnovi pridobljenega dovoljenja za gradnjo, izdanega z dne 28.5.2004 in izvedenega javnega razpisa smo v novembu 2004 podpisani pogodbo z podjetjem Konstruktor d.d. Objekt bo dokončan predvidoma do novembra 2005. Investicijska vrednost po pogodbi z izvajalcem del znaša 336 mio SIT. Objekt gradimo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS – javnim skladom. Temeljni kamen za gradnjo je bil položen 23.11.2004.





Občina Duplek

Občina Duplek ima izdelan projekt in pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo 27 stanovanjskih enot v Spodnjem Dupleku. V letu 2004 so bila predvidena sredstva za nakup 13 enot (v soinvestitorstvu z SSRS), vendar se je zaradi neizvedenega razpisa za izbor investitorja, investicija prenesla v l. 2005.



Občina Rače – Fram

V letu 2004 se je izdelala investicijska dokumentacija (investicijska zasnova, dokument identifikacije investicije projekta, idejni projekt, investicijski program) za poslovno stanovanjski objekt v Framu na parceli št.25 k.o.Fram. Aktivnosti, vključno z gradnjo se bodo nadaljevale v letih 2005, 2006.





Občina Hoče—Slivnica

V letu 2004 smo načrtovali nakup stanovanjskih enot v Hočah. Investicija je preložena na l. 2005 saj nam je investitor gradnje ponudil ustrežnejši projekt v Slivnici, kjer je v gradnji 14 stanovanjskih enot. Projekt bomo realizirali v soinvestitorstvu s SSRS – prijavi ga bomo na javni razpis za Program spodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005 (UL RS št.111-112, z dne 15.10.2004), katerega je objavil Stanovanjski sklad Republike Slovenije.





DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM

ODDAJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

JAVNI RAZPISI ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

- Od februarja do junija 2004 je bilo oddanih petnajst (15) sproščenih neprofitnih stanovanj po javnem razpisu iz leta 2003
- V juniju 2004 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSSM objavljen 6. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem; predmet razpisa je bilo 9 stanovanj (3 stanovanja za 4-člansko gospodinjstvo, 3 stanovanja za 3-člansko gospodinjstvo in 3 stanovanja za 1-2 člansko gospodinjstvo).
- Na razpis se je prijavilo 305 prosilcev, od katerih 87 prosilcev ni upravičenih do dodelitve neprofitnega stanovanja (42 prosilcev ni dopolnilo nepopolne vloge, 22 prosilcev že ima v najemu neprofitno stanovanje, 4 prosilci niso državljani RS, 6 prosilcev nima stalnega bivališča v eni od občin ustanoviteljic JMSSM, 6 prosilcev presega mejo dohodka, 2 prosilca sta lastnika stanovanja, 1 prosilec je lastnik premoženja, ki presega 40% vrednosti primernega stanovanja, 1 prosilcu je bila s sklepom sodišča odpovedana najemna pogodba, 1 prosilec je odstopil od vloge, 1 prosilec je prepozno vložil vlogo, 1 prosilec pa si je medtem rešil stanovanjski problem).
- Tako se je 218 prosilcev po opravljenem točkovanju uvrstilo na prednostno listo.
- Odločbe o uvrstitvi na prednostno listo so bile izdane 1.2.2005, zoper odločbe se je pritožilo 16 prosilcev, trenutno poteka reševanje pritožb pritožnikov.

IZJEMNE DODELITVE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

V letu 2004 je bilo v skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem izvedenih sedem izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas in sicer družinam, kjer je bila začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo.

Trem uporabnikom, ki so bili začasno preseljeni iz Titove 37 (zaradi porušitve stropa oz. nevarnosti bivanja) je bilo s sklepom Nadzornega sveta JMSSM podaljšano najemno razmerje za določen čas enega leta.

ODDAJA SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

V mesecu septembru 2004 je bil izveden javni razpis za oddajo osmih službenih stanovanj.

Na razpis so se prijavili trije prosilci, od katerih je eden kasneje odstopil. Tako sta bili oddani v najem dve službeni stanovanji.



ODDAJA PROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

V mesecu novembru 2004 je bil izveden javni razpis za oddajo enega profitnega stanovanja. Na razpis se je prijavil en kandidat, kateremu je bilo profitno stanovanje oddano.

ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

V letu 2004 je bilo po sklepu komisije za oddajo oskrbovanih stanovanj oddanih pet oskrbovanih stanovanj v najem.

ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ

V letu 2004 smo preselili 12 najemnikov iz dotrajanih objektov, predvidenih za rušitev ali obnovo in sicer:

- 6 najemnikov iz Pobreške 38
- 2 najemnika iz Ceste 14. divizije 3 in 4
- 1 najemnika iz Koroške ceste 27
- 1 najemnika iz Vojašniškega trga 8
- 1 najemnika iz Ulice talcev 25
- 1 najemnika iz Vetrinjske 30

ZAMENJAVE STANOVANJ IN PRESELITVE

- izvedenih je bilo 17 zamenjav neprofitnih stanovanj
- izvedenih je bilo 11 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj

IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM

- 10 odločb izdanih v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe po razvezi zakoncev (110. čl. SZ-1)
- 30 odločb izdanih v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe po smrti najemnika (109. čl. SZ-1)
- 59 izdanih soglasij za oddajo neprofitnega stanovanja v podnajem (84. čl. SZ-1)
- 92 sklenjenih aneksov k najemni pogodbi (91. čl. SZ-1)
- 91 predlogov za vložitev tožb na odpoved najemne pogodbe oz. izpraznitev stanovanja (103. čl. SZ-1)

OSTALO

Delovno in socialno sodišče v Ljubljani obravnava tri (3) primere tožb zaradi dodelitve socialnega stanovanja v najem.

V letu 2004 je bil en primer rešen v prid tožene stranke Mestne občine Maribor.



PRISILNE IZPRAZNITVE STANOVANJ

V letu 2004 je bilo na podlagi pravnomočnih sodb izvedenih 12 deložacij.

SODNA IZTERJAVA NAJEMNIN

V letu 2004 je bilo vloženih 590 izvršilnih predlogov za zapadle, neplačane najemnine za obdobje od 1.10.2001 do 31.12.2003 v skupni vrednosti 108.242.387,00 sit.

PRODAJA IN PRODOBITEV STANOVANJ

PRODAJA STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU

Po določitih Stanovanjskega zakona smo v letu 2004 prodali skupno 27 stanovanj:

- za 25 prodanih stanovanj je v skladu z zakonom kupnina v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, od tega je za 21 stanovanj kupnina plačana v enkratnem znesku, za 4 stanovanja pa se kupnina plačuje na obroke
- za 2 prodani stanovanji je kupnina nakazana na Mestno občino Maribor, od tega je za eno stanovanje kupnina plačana v enkratnem znesku, za eno stanovanje pa se kupnina plačuje na obroke.

PRODAJA STANOVANJ PO TRŽNI VREDNOSTI

V letu 2004 sta bili izvedeni 2 javni dražbi za prodajo praznih stanovanj in sicer v mesecu marcu in v mesecu decembru.

Skupaj je bilo tako prodanih 29 stanovanj in 3 poslovni prostori, v skupni vrednosti 109.090.000,00 SIT.

V mesecu aprilu je bila izvedena javna ponudba za prodajo zasedenih neprofitnih stanovanj, po kateri je bilo najemnikom prodanih 5 stanovanj v skupni vrednosti 27.823.100,00 SIT.

PRODAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ

V stanovanjskem objektu z oskrbovanimi stanovanji v Mariboru, Panonski 47 smo prodali tri (3) stanovanja. Za prodajo ostane še eno (1) oskrbovano stanovanje.

PRIDOBITEV STANOVANJ PO RAZDRTJU PRODAJNIH POGODB

Zaradi neplačila kupnine je bilo razprtih devet (9) prodajnih pogodb za stanovanja prodana po določitih SZ. V skladu z Odlokom o ustanovitvi JMSS Maribor so po razdrtju prodajnih pogodb ta stanovanja prešla v last in posest JMSS Maribor.



NAKUP STANOVANJ

Na Vojašniškem trgu 8 je bilo odkupljeno stanovanje št. 9 v izmeri 28,16 m². S tem nakupom je JMSS Maribor pridobil 100% lastništvo na celotnem objektu Vojašniški trg 8.

Solastniki na Gorkega 5 v Mariboru so na JMSS Maribor brezplačno prenesli skupen prostor – pralnico v izmeri 17,09 m². JMSS Maribor je to enoto priključil lastnemu stanovanju.

JAVNA NAROČILA

Na podlagi sprejete Uredbe o skupnih osnovah za pripravo notranjega akta za oddajo javnih naročil male vrednosti (Uradni list RS, št. 84/2004) je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor v mesecu oktobru 2004 sprejel novelirano Navodilo o oddaji javnih naročil male vrednosti.

V letu 2004 je bilo izvedeno naslednje število javnih naročil male vrednosti:

- za blago: 15
- za storitve: 10
- za gradnje: 4

V navedena javna naročila niso všteta tista javna naročila, ki so potrebna za obnovo stanovanj in večstanovanjskih stavb. Navedena javna naročila se izvajajo po pooblastilu in jih za račun JMSSM izvaja Staninvest d.o.o..

V letu 2004 je JMSSM izvedel oz. razpisal tri javna naročila velikih vrednosti, in sicer po odprtem postopku. V mesecu oktobru se je uspešno, z izbiro izvajalca, zaključilo javno naročilo:

- izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo za dograditev atrijske večstanovanjske hiše ob Pristanu ob Ribiški ul. v Mariboru,

Razpisana sta prav tako bila dva javna naročila velikih vrednosti, in sicer:

- izvajanje inženiringa in strokovnega nadzorstva za potrebe izgradnje štirih večstanovanjskih objektov na "Poljanah" v Mariboru,
- izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo za izgradnjo štirih večstanovanjskih objektov na "Poljanah" v Mariboru.

Oba navedena javna naročila sta bila razpisana v decembru leta 2004 in se bosta izvedla v začetku leta 2005.



PRIDOBITEV STANDARDOV KAKOVOSTI

JMSS Maribor je v letu 2004 pristopil k pridobitvi standardov kakovosti:

- SIST ISO 9001/2000 (sistem vodenja kakovosti – zahteve);
- SIST ISO 9004/2002 (sistem vodenja kakovosti – smernice in izboljšave delovanja)
- SIST EN ISO 14001/1997 (ravnanje z okoljem – razčlenitev z navodili za uporabo) in
- OHSAS 18001/1999 (varnost in zdravje pri delu).

V ta namen smo pripravili osnutek poslovnika kakovosti, ki je osebna izkaznica JMSS Maribor in je namenjen zaposlenim, uporabnikom storitev, izvajalcem gradnje, prenove in vzdrževanja ter ostali zainteresirani javnosti.

Nadalje v JMSS Maribor upoštevamo procesni pristop k vodenju sistema kakovosti, ravnanja z okoljem ter varstva in zdravja pri delu, ki temelji na potrebah uporabnikov storitev v skladu z zakonsko in podzakonsko regulativo.

Certifikacija standardov kakovosti se predvideva za leto 2005.



INFORMATIKA

V letu 2004 je bilo na področju informatike veliko sprememb. Poglavitni razlog za uvedbo teh sprememb je bila uvedba sistema za obračun in izterjavo najemnin, katerega smo začeli uporabljati v letu 2005. Posledično je bilo potrebno nadgraditi informacijski sistem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, tako na strojnem kot na programskem področju. Z nakupom novega strežnika smo zadostili večini potreb s strani strojne opreme. Vse podatkovne zbirke smo morali prenesti in pretvoriti za nadaljnjo uporabo, ter pripraviti strežnik za uporabo tudi drugih programskih rešitev, ki jih sam strežnik s pripadajočo programsko opremo podpira.

S področja programske opreme je bilo potrebno razviti novi programski paket s katerim lahko spremljamo vse že obstoječe evidence s področja nepremičnin in ki nam omogoča tudi izračun ter spremljanje plačevanja najemnin. Pomembno opravilo je bilo tudi vzpostavitev povezave med računovodsko knjigovodskim programom in lastnim programskim paketom. S tem smo omogočili spremljanje plačevanja najemnim preko računovodsko knjigovodskega programa, kar pomeni, da imajo v finančno računovodskem sektorju točen pregled nad prilivi z naslova najemnin.

Poleg zgoraj opisanih nalog je bilo potrebno redno vzdrževati obstoječi informacijski sistem tako na programskem področju kot na področju strojne opreme in nuditi pomoč zaposlenim pri uporabi le tega.

Z vsemi temi opravili v letu 2004 smo postavili temelje za nadaljnji razvoj programskih rešitev, ki so predvidene za leto 2005.



INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje, nujne preureditve stanovanj, intervencijske posege, sanacije po odločbah za objekte v postopku denacionalizacije, smo v letu 2004 porabili 20 mio SIT. Zaradi vedno slabšega stanja objektov prejememo vse več inšpekcijskih odločb, izvede se veliko intervencij in nujnih popravil elektroinstalacij v objektih ali stanovanjih. Nekaj primerov:

Partizanska cesta 18

Na osnovi inšpekcijske odločbe smo v letu 2004 obnovili elektroinstalacije skupne rabe na objektu in v 6 stanovanjih, za kar smo porabili 4.597.253,50 SIT.



Glavni trg 24

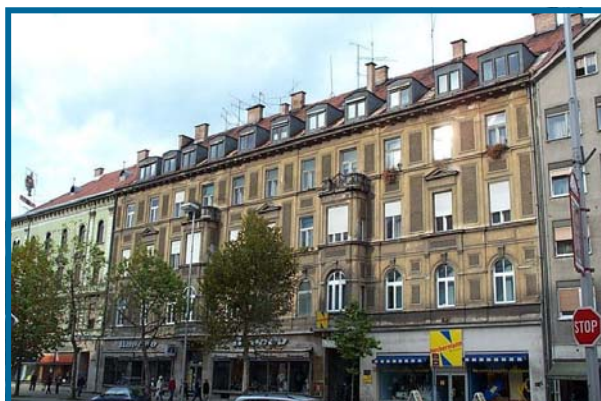
Zaradi nevarnosti odpadanja fasadnega ometa smo popraviti dvoriščno fasado objekta. Prav tako smo morali interventno izvesti sanacijo dotrajane greznice. Dela so znašala 654.502,00 SIT.





Partizanska cesta 11

Zaradi zamakanja dela strehe je bilo potrebno popravilo strehe, zaradi počene odtočne napeljave v dveh stanovanjih se je bilo potrebno interventno sanirati nastalo škodo. Za ta namen smo porabili 600.000,00 SIT.



Prešernova ulica 22

Zaradi dotrajanosti smo obnovili dvoriščno kanalizacijo. Vrednost investicije je znašala 873.743,00 SIT.





IZPLAČILA PO 125 ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA

IZPLAČILO NAJEMNIN ZA STANOVANJA VRNJENA PO DENACIONALIZACIJI

V letu 2004 smo realizirali 6 zahtevkov za vrnitev plačane najemnine. Tako smo v letu 2004 vrnili skupaj 15.529.755,85 SIT najemnin.

SKLEPANJE DOGOVOROV O IZPLAČILU ODPRAVNINE OZ. DELA KUPNINE PO 125.ČL.STANOV.ZAKONA

V letu 2004 smo realizirani 23 dogovorov o izplačilu dela kupnine oz. odpravnine, kot to določa Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. UI-119/94 z dne 21.3.1996 (UL RS, št. 24/96).

Na podlagi sklenjenih dogovorov smo izplačali skupno 39.097.497,37 SIT.

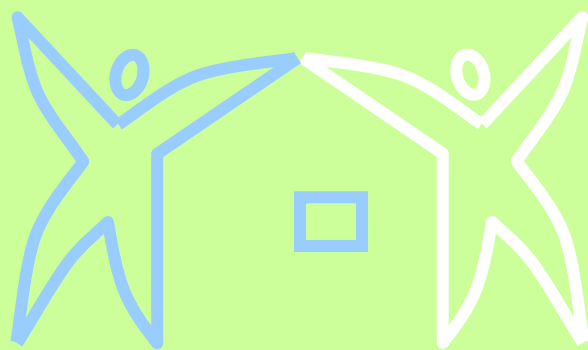
POVRNITVE DELA STROŠKOV KAPITALA LASTNIKOM DENACIONALIZIRANIH STANOVANJ

- Število prejetih vlog: 25
- Število pozitivno rešenih zadev: 24
- Število negativno rešenih zadev ali kot ustavitev postopka: 1
- Skupno število rešenih zadev: 25
- Nerešeni zahtevki: 0

UVELJAVLJANJE ZNIŽANE NEPROFITNE NAJEMNINE ZA UPRAVIČENCE DO NAJEMA SOCIALNEGA STANOVANJA ZA ČAS OD JANUARJA 2004 DO SEPTEMBRA 2004

- Število prejetih vlog: 136
- Število pozitivno rešenih zadev : 110
- Število negativno rešenih zadev ali kot ustavitev postopka: 25
- Odstop vlog pristojnemu organu: 1
- Skupno število rešenih zadev: 136
- Nerešeni zahtevki: 0

Poleg 110 pozitivno rešeni vlog, so bili do subvencije najemnine upravičeni tudi najemniki v 202 socialnih stanovanj.



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA
ZA LETO 2004



KAZALO

UVOD	31
REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	32
PRIHODKI	33
ODHODKI	35
INVESTICIJE	36
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	36
RAČUN FINANCIRANJA	36



UVOD

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor je bil ustanovljen z odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSSM), ki je stopil v veljavo aprila 2001, in vpisan v register decembra 2001.

V skladu z odlokom so bila v namensko premoženje sklada prenesena le neprofitna in profitna stanovanja, ostala stanovanja (socialna, kadrovska in službena in denacionalizirana stanovanja) pa je imel sklad do 30.06.2004 v upravljanju.

Po odloku o spremembi odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (MUV, št. 17/2004) so bila skladno z določili novega stanovanjskega zakona v namensko premoženje sklada prenesena nekdanja socialna, kadrovska in službena stanovanja, tako da so ostala v upravljanju le stanovanja v postopku denacionalizacije.

Prav tako je bilo na podlagi zgoraj citiranega odloka o spremembi odloka preneseno v javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor dodatno namensko premoženje iz naslova terjatev za stanovanja, ki so bila prodana po stanovanjskem zakonu na obročno odplačilo.



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat sklada v letu 2004 je naslednji :

	Realizacija	FN	Rebalans	Realizacija
	2003	2004	2004	2004
A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
I. Prihodki	927.452.494	1.136.992.000	1.064.440.156	1.018.451.362
II. Odhodki	917.298.790	1.140.492.000	849.437.383	764.133.066
III. Proračunski presežek /primanjkljaj (I-II)	10.153.704	-3.500.000	215.002.773	254.318.296
B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
IV. Prejeta vračila danih posojil	31.000.000	33.000.000	27.473.654	25.407.797
V. Dana posojila	4.500.000	24.500.000	14.500.000	14.500.000
VI. Prejeta minus dana posojila	26.500.000	8.500.000	12.973.654	10.907.797
VII. Skupni presežek /primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	36.653.704	5.000.000	227.976.427	265.226.093
C. RAČUN FINANCIRANJA				
VIII. Zadolževanje sklada	30.900.000			
IX. Odplačilo dolga	57.000.000	60.000.000	62.742.000	63.867.160
X. Neto zadolževanje (VIII-IX)	-26.100.000	-60.000.000	-62.742.000	-63.867.160
XI. Povečanje(zmanjšanje) sredstev na računih (III+VI+X)	10.553.704	-55.000.000	165.234.427	201.358.933
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	62.339.015	72.892.719	72.892.719	72.892.719
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	72.892.719		238.127.146	274.251.652

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija na prihodkovni strani v letu 2004 znašala 1.018,5 mio SIT, kar je 4% manj od rebalansiranega finančnega načrta in na odhodkovni strani 764,1 mio SIT, oziroma 90% rebalansiranega finančnega načrta. To znižanje je v največji meri posledica izpada pri gradnji neprofitnih stanovanj, ki jih gradimo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS in pri prenovi stanovanjskih hiš.



PRIHODKI

LASTNI PRIHODKI SKLADA

Realizacija lastnih prihodkov sklada je bila naslednja:

	Rebalans 2004	Realizacija 2004	INDEKS
Najemnine	490.185.172	550.946.719	112
Kupnine po SZ	136.000.000	140.260.577	103
Kupnine po tržni vrednosti	145.348.503	104.658.917	72
Ostali prihodki	27.656.452	33.046.663	119
Skupaj lastni prihodki	799.190.127	828.912.876	104

Najemnine kot najpomembnejši vir financiranja sklada so bile realizirane v višini 550,9 mio SIT in so v primerjavi z načrtovanimi višje za 12%.

Kupnine iz naslova obročne prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu so bile do 30.06. 2004 namenski proračunski prihodek Mestne občine Maribor in so bile v celoti preko transfernih prihodkov vključene v finančni načrt sklada za financiranje neprofitne izgradnje stanovanj in za plačilo obveznih prispevkov za Slovensko odškodninsko družbo in Stanovanjski sklad RS. V skladu z Odlokom o spremembi odloka o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, so bile v namensko premoženje sklada prenesene tudi terjatve iz naslova obročnih kupnin za stanovanja prodana po stanovanjskem zakonu.

V preteklem letu je bilo realizirano skupaj z ostankom neporabljenih kupnin iz leta 2003 193,5 mio SIT.

Na podlagi zgoraj citiranega Odloka Je Mestna občina Maribor neporabljene kupnine v višini 140,3 mio SIT nakazala na račun sklada .

Realizacija prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti je bila v preteklem letu bistveno nižja od načrtovane zaradi zamika plačil v leto 2005.

Sklad je v preteklem letu izvedel dve dražbi in sicer v mesecu marcu in mesecu decembru. Skupna vrednost draženih stanovanj je bila 109,1 mio SIT. Na prvi smo iztržili in tudi realizirali z 55 mio SIT prihodkov. Tudi druga dražba, ki je bila izvedena v decembru, je bila uspešna in je bilo prodanih za cca 54 mio SIT stanovanjskih enot . Plačila bodo realizirana v prvem četrtletju leta 2005.



TRANSFERNI PRIHODKI SKLADA

Drugi najpomembnejši vir za financiranje sklada predstavljajo transferni prihodki Mestne občine Maribor .

Skupna realizacija transfernih prihodkov v letu 2004 je znašala 189,6 mio SIT in je bistveno nižja od realizacije v preteklem letu in je predvsem posledica izpada pri gradnji neprofitnih stanovanj, ki jih gradimo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS in pri prenovi stanovanjskih hiš.

V skladu z nižjo realizacijo na odhodkovni strani je bilo, potrebno v skladu s finančnim načrtom, za financiranje rednega programa sklada iz proračunskih sredstev dodatno zagotoviti iz tekočih transferov 123,7 mio SIT in sicer:

Za vzdrževanje stanovanj in upravljanje stanovanj v lasti MOM	39,2 mio SIT
Za obvezne prispevke iz kupnin	43,0 mio SIT
Odškodnine po denacionalizaciji	28,8 mio SIT
Za subvencije	12,7 mio SIT

Realizacija investicijskih transfernih prihodkov je znašala skupaj 65,8 mio SIT in sicer:

za nakup stanovanj v zvezi z izgradnjo na Maistrovem trgu	25,3 mio SIT
za nakup stanovanj za socialne upravičence	19,9 mio SIT
za prenavo stanovanj v lasti MOM	20,6 mio SIT



ODHODKI

REDNI PROGRAM

Stroški strokovne službe

V strokovnih službah sklada je bilo v preteklem letu zaposlenih 19 delavcev. Stroški so se v preteklem letu v glavnem gibali po predvidevanjih. Za plače in druge izdatke zaposlenih je bilo porabljen nekaj manj kot 100 mio SIT, oziroma toliko kot smo načrtovali. Izdatki za blago in storitve so bili zaradi višjih cen energije, poštnih in telekomunikacijskih storitev za 6 % višji od načrtovanih.

Upravljanje in vzdrževanje stanovanj

V skladu s programom vzdrževanja so bili opravljeni številni posegi na področju investicijskega, interventnega in tekočega vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Stroški so se v glavnem gibali v skladu s predvidevanji, tako da je bilo lani porabljen skupaj 352,2 mio SIT, oziroma 92 % načrtovanih sredstev. Za upravljanje in vzdrževanje neprofitnih in profitnih stanovanj smo namenili 313,0 mio SIT, ostanek v višini 39,2 mio SIT pa za stanovanja v upravljanju.

Zakonske obveznosti v zvezi s prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu smo v preteklem letu plačali 44,3 mio SIT.

Plačilo odškodnin v zvezi z denacionalizacijskimi postopki po 125. členu Stanovanjskega zakona

V letu 2003 smo za plačilo odškodnin porabili 54,6 mio SIT. Pri tem je potrebno poudariti, da zakonodajalec prenaša na občine bremena denacionalizacije, ne da bi jim zato zagotovil ustrezne vire. Vsa izplačila za te namene gredo iz rednih virov in s tem zmanjšujejo razpoložljiva sredstva za stanovanjsko izgradnjo.

Po novem stanovanjskem zakonu zavezanec za plačilo odškodnin, za katere so bile izdane odločbe po uveljavitvi zakona, ne bodo več lokalne skupnosti. Zavezanec za izplačilo teh odškodnin je Slovenska odškodninska družba in Republika Slovenije.

Odplačila posojil in ostali stroški

Za odplačilo posojil, za del, ki odpade na obresti in za ostale manipulativne stroške, smo načrtovali skupaj 61,9 in porabili 63,3 mio SIT. Največji del oziroma 41,8 mio SIT odpade na odplačila obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS; vsa odplačila se nanašajo na neprofitna stanovanja v lasti JMSSM. Za povračila stroškov kapitala lastnikom denacionaliziranih stanovanj smo v preteklem letu začasno založili 10,2 mio SIT. Sredstva za 1. polletje v višini 4,9 mio SIT smo iz proračuna RS že dobili, razliko pa v začetku leta 2005.



INVESTICIJE

PROGRAM PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ

V preteklem letu smo porabili za prenovo in izboljšavo stanovanj in stanovanjskih hiš skupaj 30,3 mio SIT, oziroma 77% načrtovanih sredstev.

Največji del sredstev smo porabili za nujna sanacijska dela na stanovanjih v denacionalizacijskih postopkih (12,8 mio SIT) in za obnovo stanovanj za socialne upravičence (3,7 mio SIT).

NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA

Za nakup in izgradnjo neprofitnih stanovanj smo načrtovali skupaj 334, 6 mio SIT; od tega smo v letu 2004 za izgradnjo 2. stolpiča s 27 neprofitnimi stanovanji v Ribiški ulici načrtovali 86 mio SIT, za izgradnjo 130 stanovanj na Poljanah pa 135 mio SIT.

Oba objekta gradimo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS, ki zagotavlja 70% vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del, zemljišče in ostanek potrebnih sredstev pa zagotavljata Mestna občina Maribor in JMSSM.

Realizacijo obeh naložb smo morali zaradi zapletov pri pridobivanju gradbenih dovoljenj preložiti v leto 2005 in smo tako za oba objekta za pripravljalna dela in projekte porabili le nekaj več kot 20 mio SIT.

NAKUP NADOMESTNIH STANOVANJ

Za nakup nadomestnih stanovanj v zvezi z gradnjo na Maistrovem trgu 3 za MOM je bilo predvideno 53,6 mio SIT, realizirano pa le 25,3, mio SIT, ker na trgu ni bilo ustreznih stanovanj.

RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Za stanovanjska posojila občanom za gradnjo hiš smo porabili 14,5 mio SIT.

RAČUN FINANCIRANJA

V preteklem letu nismo najemali novih posojil ; Odplačali smo posojila v višini 63,9 mio SIT.