



POROČILO O DELU 2005

in

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2005



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2005



## KAZALO

UVOD	27
REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	28
PRIHODKI	29
ODHODKI	31
INVESTICIJE	32
RAČUN FINANCIRANJA	33
TABELE	34



## 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 2005 je naslednji :

	Realizacija 2004	Veljavni FN 2005	Realizacija 2005
<b>A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>			
I. Prihodki	1.018.451.362	1.131.670.621	1.147.466.359
II. Odhodki	764.133.066	1.237.270.121	1.002.359.793
III. Proračunski presežek /primanjkljaj (I-II)	254.318.296	-105.599.500	145.106.566
<b>B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>			
IV. Prejeta vračila danih posojil	25.407.797	30.000.000	26.780.771
V. Dana posojila	14.500.000		
VI. Prejeta minus dana posojila	10.907.797	30.000.000	26.780.771
VII. Skupni presežek /primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	265.226.093	-75.599.500	171.887.337
<b>C. RAČUN FINANCIRANJA</b>			
VIII. Zadolževanje sklada			
IX. Odplačilo dolga	63.867.160	65.000.000	67.583.487
X. Neto zadolževanje (VIII-IX)	-63.867.160	-65.000.000	-67.583.487
XI. Povečanje(zmanjšanje) sredstev na računih (III+VI+X)	201.358.933	-140.599.500	104.303.850
XII. Stanje na računih konec preteklega leta	72.892.719	274.251.652	274.251.652
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta	274.251.652	133.652.152	378.555.502

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija na prihodkovni strani v letu 2005 znašala 1.147,5 mio SIT, kar je 1% več od veljavnega finančnega načrta in na odhodkovni strani 1.002,4 mio SIT, oziroma le 81% veljavnega finančnega načrta. To znižanje je v največji meri posledica izpada pri gradnji neprofitnih stanovanj in pri prenovi stanovanjskih hiš.



## PRIHODKI

### Lastni prihodki sklada

Realizacija lastnih prihodkov sklada je bila naslednja :

	Veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS
Najemnine	622.000.000	715.537.862	115
Obročne kupnine po SZ	120.000.000	123.440.866	103
Kupnine po tržni vrednosti	127.000.000	145.547.280	115
Ostali prihodki	23.000.000	48.207.887	210
Skupaj lastni prihodki	892.000.000	1.032.733.895	116

Sklad je v preteklem letu realiziral za 1.032,7 mio SIT lastnih prihodkov, oziroma 16% več, kot je bilo načrtovano.

Najemnine kot najpomembnejši vir financiranja sklada so bile realizirane v višini 715,5 mio SIT in so v primerjavi z načrtovanimi višje za 15%.

Kupnine iz naslova obročne prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu so bile realizirane v predvidenih okvirjih .

Realizacija prihodkov od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti je znašala v preteklem letu 145,5 mio SIT in je bila za 15 % višja od načrtovane zaradi doseganja višjih cen od izklicnih.

Ostali prihodki so bili realizirani v višini 48,2 mio SIT in so za 110 % višji o načrtovanih predvsem zaradi višjih obresti.



## Transforni prihodka sklada

Pomembni vir za financiranje sklada predstavljajo transforni prihodka .

Skupna realizacija transfornih prihodka v letu 2004 je znašala 114,7 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 107,7 mio SIT in sicer:

- Za vzdrževanje in upravljanje stanovanj v lasti MOM 34,6 mio SIT
- Za subvencije najemnin 73,1 mio SIT

Realizacija investicijskih transfornih prihodka je znašala skupaj le 7,1 mio SIT in sicer:

- za nakup in izgradnjo neprofitnih stanovanj 2,3 mio SIT
- za prenavo stanovanj v lasti MOM 4,8 mio SIT

Za gradnjo neprofitnih stanovanj ob Ribiški ulici in nakup neprofitnih stanovanj v Hočah je bilo v finančnem načrtu sklada za leto 2005 predvideno financiranje iz proračunskih sredstev ustanoviteljic v skupni višini 129,9 mio SIT. Ker sta bila oba projekta zaključena šele v zadnjih dneh decembra 2005, je sklad zaradi ugodne likvidnostne situacije celotne obveznosti poravnal z lastnimi sredstvi , ustanoviteljice pa bodo svojo obveznost do sklada poravnale v začetku leta 2006.





## ODHODKI

### REDNI PROGRAM

#### **Stroški strokovne službe**

Za plače in druge izdatke zaposlenih je bilo porabljeno nekaj več kot 109 mio SIT. Izdatki za blago in storitve so bili zaradi višjih cen energije, poštnih in telekomunikacijskih storitev za 11 % 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 porabljeno skupaj 433,4 mio SIT, oziroma 95 % načrtovanih sredstev. Za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti sklada smo namenili 396,3 mio SIT, ostanek v višini 37,1 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 69 mio SIT.

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

Po novem stanovanjskem zakonu zavezanec za plačilo odškodnin, za katere so bile izdane odločbe po uveljavitvi zakona, niso več lokalne skupnosti. Zavezanec za izplačilo teh odškodnin je Slovenska odškodninska družba in Republika Slovenije. Za plačilo odškodnin za katere so bile izdane odločbe pred uveljavitvijo SZ, smo plačali 6,6 mio SIT.

#### **Odplačila posojil in ostali stroški**

Za odplačilo posojil, za del, ki odpade na obresti in za ostale manipulativne stroške smo načrtovali skupaj 62 in porabili 63,6 mio SIT. Največji del oziroma 40,7 mio SIT odpade na odplačila obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS; vsa odplačila se nanašajo na neprofitna stanovanja v lasti JMSSM.





## INVESTICIJE

### PROGRAM PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ

V preteklem letu smo porabili za prenavo in izboljšavo stanovanj načrtovali 90 mio SIT, porabili pa le 31,5 mio SIT, oziroma le 35% načrtovanih sredstev. Izpad je posledica dejstva, da smo s prenavo stanovanjskega objekta na Gosposki 7 zaradi zapletov pri pridobivanju projektne dokumentacije začeli šele proti konca leta 2005 .

Največji del sredstev smo porabili za prenavo in izboljšavo neprofitnih stanovanj v lasti sklada in sicer 29,2 mio SIT, 2,3 mio SIT pa za prenavo stanovanja v lasti MOM.

### NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA

Za nakup in izgradnjo neprofitnih stanovanj smo z rebalansom FN za leto 2005 načrtovali skupaj 394 mio SIT in porabili 252,6 mio SIT, oziroma 64% načrtovanih sredstev.

#### Izgradnja na področju mestne občine Maribor

V preteklem letu smo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom republike Slovenije gradili 2. stolpič s 27 neprofitnimi stanovanji v Ribiški ulici . Stanovanjski sklad RS je zagotovil 70 % vrednosti gradbeno obrtniških in instalacijskih del , zemljišče in ostanek potrebnih sredstev v višini 100 mio SIT pa JMSS. Dela so potekala v skladu z načrtovano dinamiko, tako da je bil objekt konec leta 2005 dokončan in vseljen, porabljeno pa je bilo 95,3 mio SIT oziroma 95 % načrtovanih sredstev .

#### Nakup in izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah ostalih ustanoviteljic

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM je bilo predvideno v preteklem letu skupaj 169 mio SIT in porabljeno 119,4 mio SIT, oziroma 71% načrtovanih sredstev.

V preteklem letu smo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom republike Slovenije za potrebe občin, ki so ustanoviteljice JMSS Maribor zagotovili 14 neprofitnih stanovanj v skupni vrednosti 265 mio SIT, od tega je vrednost 7 stanovanj, ki jih je kupil JMSS 130,9 mio SIT.

Stanovanja so bila dokončana in prevzeta konec preteklega leta , kupnina pa je bila plačana v višini 90 %, preostalih 10% pa bo plačano v začetku leta 2006.

Nakup neprofitnih stanovanj v Dupleku , za katerega je tudi predvideno soinvestitorstvo Stanovanjskega sklada RS, je zaradi zamika gradbenih del preložen v leto 2006.

#### Nakup nadomestnih stanovanj

Za nakup nadomestnih stanovanj je bilo predvideno 20 mio SIT, realizirano pa le 6,9 mio SIT, ker na trgu ni bilo ustreznih stanovanj.



### **Nakup začasnih bivalnih enot**

Nakup začasnih bivalnih enot , za katerega je tudi predvideno soinvestitorstvo Stanovanjskega sklada RS, smo zaradi zapletov pri pridobivanju projektne in lokacijske dokumentacije, preložili v leto 2006 .

### **RAČUN FINANCIRANJA**

V preteklem letu nismo najemali novih posojil. Odplačali smo posojila v višini 67,6 mio SIT.



Skupna realizacija finančnega načrta 2005

		Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
	<b>A. PRIHODKI</b>				
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	1.018.451.362	1.131.670.621	1.147.466.359	101
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	583.993.382	645.000.000	763.745.749	118
710	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	583.993.382	645.000.000	763.745.749	118
7102	<b>PRIHODKI OD OBRETI</b>	5.663.415	8.000.000	18.501.337	231
7103	<b>PRIHODKI OD PREMOŽENJA</b>	578.329.967	637.000.000	745.244.412	117
01	Prihodki od najemnin za stanovanja	550.946.719	622.000.000	715.537.862	115
02	Ostali prihodki	27.383.248	15.000.000	29.706.550	198
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	244.919.494	247.000.000	268.988.146	109
720	<b>PRODAJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	244.919.494	247.000.000	268.988.146	109
720001	Prihodki od prodaje stan. objektov in stanovanj po tržni vrednosti	104.658.917	127.000.000	145.547.280	115
02	Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu	140.260.577	120.000.000	123.440.866	103
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	189.538.486	239.670.621	114.732.464	48
740100	<b>A. Tekoči transferni prihodki</b>	123.723.348	99.726.000	107.664.775	108
740100	Prejeta sredstva za tekoče poslovanje od MOM	118.887.293	99.726.000	107.664.775	108
01	Prejeta sredstva od MOM za upravljanje stanovanj		24.426.000	34.583.916	142
02	Prejeta sredstva od MOM za subvencioniranje najemnin		62.000.000	73.080.859	118
03	Ostala Prejeta sredstva od MOM za upravljanje stanovanj v lasti MOM		13.300.000	0	0
04	Prejeta sredstva za tekoče poslovanje ostale ustanoviteljice				
740001	<b>Prejeta sredstva od MOP za stroške kapitala</b>	4.836.055			
740101	<b>B. Investicijski transferni prihodki</b>	65.815.138	139.944.621	7.067.689	5
740101	<b>Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti</b>	65.815.138	139.944.621	7.067.689	5
01	Prejeta sredstva za nakup in izgradnjo stanovanj od MOM	19.961.174	104.394.000		0
02	Prejeta sredstva za nakup in izgradnjo stanovanj - ostale ustanoviteljice		25.550.621	2.256.018	9
03	Prejeta sredstva od MOM za prenovno stanovanj v upravljanju	20.578.768	10.000.000	4.811.671	48
04	Prejeta sredstva za prenovno stanovanj (v upravljanju) -ostale ustanoviteljice				
05	Prejeta sredstva za nakup in izgradnjo socialnih stanovanj - MOM				
06	Prejeta sredstva MOM za nadomestna stanovanja UG Maribor				
07	Prejeta sredstva MOM za nadomestna stanovanja Maistrov trg	25.275.196			
	<b>B. ODHODKI</b>				
	<b>REDNI PROGRAMI</b>	661.009.845	753.270.621	718.289.155	95



Skupna realizacija finančnega načrta 2005

		Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
5500	<b>UPRAVLJANJE STANOVANJ</b>	352.242.667	458.000.000	433.392.005	95
	Nadomesilo za upravljanje stanovanj	80.686.778	80.000.000	80.569.728	101
01	Vzdrževanje stanovanj	204.940.674	320.000.000	289.654.401	91
03	zavarovanje stanovanj	14.222.857	18.000.000	11.860.875	66
04	Obročno vodenje kupnin	10.736.127	12.000.000	10.015.851	83
05	ostali stroški stanovanj	41.656.231	28.000.000	41.291.150	147
8510	<b>Stroški strokovne službe sklada</b>	123.904.726	132.000.000	139.797.197	106
01	plače in drugi izdatki zaposlenim	99.533.897	106.000.000	109.214.366	103
02	pokojninski sklad javnih uslužbencev			1.684.603	
03	izdatki za blago in storitve	24.370.829	26.000.000	28.898.228	111
1547	<b>Investicije v delovni skupnosti</b>	9.957.000	6.000.000	5.945.045	99
8520	<b>OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN</b>	44.251.809	65.270.621	68.967.312	106
8521	<b>ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI</b>	54.627.253	30.000.000	6.601.538	22
8522	<b>SUBVENCIJE NAJEMIN</b>	12.703.451			
8530	<b>ODPLAČILA POSOJIL IN MANIPULATIVNI STROŠKI</b>	63.322.939	62.000.000	63.586.058	103
01	Odplačilo posojil- obresti	41.264.704	45.000.000	40.736.979	91
02	Povračila stroškov kapitala iz prorač.RS lastnikom denac. Stanovanj	10.224.225		4.700.957	
03	stroški garancij, stroški komis. poslov in ostali stroški	11.834.010	17.000.000	18.148.122	107
1546	<b>PROGRAM OBNOVE OBJEKTOV</b>	30.317.826	90.000.000	31.473.206	35
	<b>PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ</b>	30.317.826	90.000.000	31.473.206	35
	<b>INVESTICIJE-DEJAVNOSTI</b>	72.805.395	393.999.500	252.597.432	64
1545	<b>NAKUP IN GRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ</b>	72.805.395	393.999.500	252.597.432	64
01	izdelava investicijske dokumentacije		45.000.000	20.119.904	45
02	<b>Izgradnja neprofitnih stanovanj na področju MOM</b>	22.443.466	110.000.000	106.171.338	97
0201	Izgradnja 2. stolpiča neprofitnih stanovanj v Panonški ulici	1.260.300			
0202	Izgradnja 2. stolpiča neprofitnih stanovanj v Ribiški ulici	11.392.407	100.000.000	95.320.944	95
0203	Izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah	9.220.958	10.000.000	10.850.394	109



Skupna realizacija finančnega načrta 2005

		Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
03	<b>Izgradnja neprofitnih stanovanj na lokacijah izven MOM</b>	569.801	168.999.500	119.402.449	71
0301	Nakup neprofitnih stanovanj v občini Hoče-Slivnica		143.999.500	117.774.449	82
0302	Nakup neprofitnih stanovanj v občini Duplek		20.000.000		0
0303	Nakup neprofitnih stanovanj v občini Rače-Fram		5.000.000	1.628.000	33
04	<b>Nakup neprofitnih nadomestnih stanovanj in zemljišč</b>	50.361.929	20.000.000	6.903.742	35
05	<b>Nakup in izgradnja začasnih bivalnih enot</b>		50.000.000		0
	<b>II. ODHODKI SKUPAJ</b>	764.133.066	1.237.270.121	1.002.359.793	81
	<b>III. PRORAČUNSKI PREŠEŽEK-PRIMANJKLJAJ</b>	254.318.296	-105.599.500	145.106.566	
	<b>B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	25.407.797	30.000.000	26.780.771	89
750	Prejeta vračila danih posojil	25.407.797	30.000.000	26.780.771	89
44	<b>V. DANA POSOJILA</b>	14.500.000			
440	Dana posojila	14.500.000			
	<b>VI. Prejeta minus dana posojila (IV-V)</b>	10.907.797	30.000.000	26.780.771	89
	<b>VII. Skupni presežek (primanjkljaj) (I+IV)-(II+V)</b>	265.226.093	-75.599.500	171.887.337	
	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
	<b>VIII. ZADOLŽEVANJE</b>				
	Najeti krediti za stanovanjsko izgradnjo				
55	<b>IX. ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	63.867.160	65.000.000	67.583.487	104
550	Odplačilo posojil	63.867.160	65.000.000	67.583.487	104
	<b>X. Neto zadolževanje (VIII-IX)</b>	-63.867.160	-65.000.000	-67.583.487	104
	<b>XI. Povečanje zmanjšanje sredstev (III+VI+X)</b>	201.358.933	-140.599.500	104.303.850	
	<b>XII. Stanje sredstev na računih konec preteklega leta</b>	72.892.719	274.251.652	274.251.652	100
	<b>XIII. Stanje sredstev na računih konec tekočega leta</b>	274.251.652	133.652.152	378.555.501	283



Realizacija finančnega načrta 2005—namensko premoženje

	Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
	1	2	3	4=3:2
<b>A. PRIHODKI</b>				
<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>933.402.716</b>	<b>1.085.244.621</b>	<b>1.108.070.772</b>	<b>102</b>
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>583.993.382</b>	<b>645.000.000</b>	<b>763.745.750</b>	<b>118</b>
<b>710 UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>583.993.382</b>	<b>645.000.000</b>	<b>763.745.750</b>	<b>118</b>
<b>7102 PRIHODKI OD OBRESTI</b>	<b>5.663.415</b>	<b>8.000.000</b>	<b>18.501.337</b>	<b>231</b>
<b>7103 PRIHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>578.329.967</b>	<b>637.000.000</b>	<b>745.244.412</b>	<b>117</b>
01 Prihodki od najemnin za stanovanja	550.946.719	622.000.000	715.537.862	115
02 Ostali prihodki	27.383.248	15.000.000	29.706.550	198
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>244.919.494</b>	<b>247.000.000</b>	<b>268.988.146</b>	<b>109</b>
<b>720 PRODAJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>244.919.494</b>	<b>247.000.000</b>	<b>268.988.146</b>	<b>109</b>
01 Prihodki od prodaje stan. objektov in stanovanj po tržni vrednosti	104.658.917	127.000.000	145.547.280	115
02 Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu	140.260.577	120.000.000	123.440.866	103
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>104.489.840</b>	<b>193.244.621</b>	<b>75.336.877</b>	<b>39</b>
<b>PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNOV USTANOVITELJIC</b>				
<b>740100 A. Tekoči transferni prihodki</b>	<b>84.528.666</b>	<b>63.300.000</b>	<b>73.080.859</b>	<b>115</b>
740100 Prejeta sredstva za tekoče poslovanje od MOM	79.692.611	63.300.000	73.080.859	115
01 Prejeta sredstva od MOM za upravljanje stanovanj		62.000.000	73.080.859	118
02 Prejeta sredstva od MOM za subvencioniranje najemnin		1.300.000		
03 Ostala Prejeta sredstva od MOM				
04 Prejeta sredstva za tekoče poslovanje ostale ustanoviteljice				
<b>740001 Prejeta sredstva od MOP za stroške kapitala</b>	<b>4.836.055</b>			
<b>740101 B. Investicijski transferni prihodki</b>	<b>19.961.174</b>	<b>129.944.621</b>	<b>2.256.018</b>	<b>2</b>
<b>740101 Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti</b>	<b>19.961.174</b>	<b>129.944.621</b>	<b>2.256.018</b>	<b>2</b>
01 Prejeta sredstva za nakup in izgradnjo stanovanj od MOM	19.961.174	104.394.000		
02 Prejeta sredstva za nakup in izgradnjo stanovanj - ostale ustanoviteljice		25.550.621	2.256.018	9
<b>B. ODHODKI</b>				
<b>REDNI PROGRAMI</b>	<b>621.815.163</b>	<b>716.844.621</b>	<b>681.169.991</b>	<b>95</b>
<b>5500 UPRAVLJANJE STANOVANJ</b>	<b>313.047.985</b>	<b>421.574.000</b>	<b>396.272.840</b>	<b>94</b>
01 Nadomestilo za upravljanje stanovanj	66.299.360	72.000.000	74.215.532	103
02 Vzdrževanje stanovanj	180.133.410	291.574.000	258.889.432	89



Realizacija finančnega načrta 2005—namensko premoženje

		Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
	03	14.222.857	18.000.000	11.860.875	66
	04	10.736.127	12.000.000	10.015.851	83
	05	41.656.231	28.000.000	41.291.150	147
<b>8510</b>		<b>123.904.726</b>	<b>132.000.000</b>	<b>139.797.197</b>	<b>106</b>
	01	99.533.897	106.000.000	109.214.366	103
	02			1.684.603	
	03	24.370.829	26.000.000	28.898.228	111
<b>1547</b>		<b>9.957.000</b>	<b>6.000.000</b>	<b>5.945.045</b>	<b>99</b>
<b>8520</b>		<b>44.251.809</b>	<b>65.270.621</b>	<b>68.967.312</b>	<b>106</b>
<b>8521</b>		<b>54.627.253</b>	<b>30.000.000</b>	<b>6.601.538</b>	<b>22</b>
<b>8522</b>		<b>12.703.451</b>			
<b>8530</b>		<b>63.322.939</b>	<b>62.000.000</b>	<b>63.586.058</b>	<b>103</b>
	01	41.264.704	45.000.000	40.736.979	91
	02	10.224.225		4.700.957	
	03	11.834.010	17.000.000	18.148.122	107
		<b>9.739.058</b>	<b>80.000.000</b>	<b>29.196.783</b>	<b>36</b>
<b>1546</b>		<b>9.739.058</b>	<b>80.000.000</b>	<b>29.196.783</b>	<b>36</b>
		<b>47.530.199</b>	<b>393.999.500</b>	<b>252.597.432</b>	<b>64</b>
<b>1545</b>		<b>47.530.199</b>	<b>393.999.500</b>	<b>252.597.432</b>	<b>64</b>
	<b>01</b>		<b>45.000.000</b>	<b>20.119.903</b>	<b>45</b>
	<b>02</b>	<b>22.443.466</b>	<b>110.000.000</b>	<b>106.171.338</b>	<b>97</b>
	0201	1.260.300			
	0202	11.392.407	100.000.000	9.5320.944	95
	0203	9.220.958	10.000.000	10.850.394	109
	<b>03</b>	<b>569.801</b>	<b>168.999.500</b>	<b>119.402.449</b>	<b>71</b>
	0301		143.999.500	117.774.449	82
	0302		20.000.000		
	0303		5.000.000	1.628.000	33
	<b>04</b>	<b>25.086.733</b>	<b>20.000.000</b>	<b>6.903.742</b>	<b>35</b>



## Realizacija finančnega načrta 2005—namensko premoženje

		Realizacija 2004	veljavni FN 2005	Realizacija 2005	INDEKS 2005
05	Nakup in izgradnja začasnih bivalnih enot		50.000.000		
	II. ODHODKI SKUPAJ	679.084.420	1.190.844.121	962.964.206	81
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK-PRIMANJLJAJ	254.318.296	-105.599.500	145.106.566	
	B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	25.407.797	30.000.000	26.780.771	89
750	Prejeta vračila danih posojil	25.407.797	30.000.000	26.780.771	89
44	V. DANA POSOJILA	14.500.000		0	
440	Dana posojila	14.500.000			
	VI. Prejeta minus dana posojila (IV-V)	10.907.797	30.000.000	26.780.771	89
	VII. Skupni presežek (primanjilaj) (I+IV)-(II+V)	265.226.093	-75.599.500	171.887.337	
	RAČUN FINANCIRANJA				
	VIII. ZADOLŽEVANJE				
	Najeti krediti za stanovanjsko izgradnjo				
55	IX. ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	63.867.160	65.000.000	67.583.487	104
550	Odplačilo posojil	63.867.160	65.000.000	67.583.487	104
	X. Neto zadolževanje (VIII-X)	-63.867.160	-65.000.000	-67.583.487	104
	XI. Povečanje zmanjšanje sredstev (III+VI+X)	201.358.933	-140.599.500	104.303.849	-74
	XII. Stanje sredstev na računih na koncu preteklega leta	72.892.719	274.251.652	274.251.652	100
	XIII. Stanje sredstev na računih na koncu tekočega leta	274.251.652	133.652.152	378.555.501	283





POROČILO O DELU 2005



## KAZALO

UVOD	4
GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI	5
NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2005	13
DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM	16
IZPRAZNITVE STANOVANJ	18
PRODAJA STANOVANJ	18
JAVNA NAROČILA	19
OSTALO	19
INFORMATIKA	20
<b>UPRAVLJANJE</b>	
STANOVANJSKI OBJEKTI IN STANOVANJA V UPRAVLJANJU	21
IZPLAČILA PO 125 ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA	24



## UVOD

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za leto 2005 je pregled realiziranih nalog, skladno s Stanovanjskim programom leto 2005. Skladno s Finančnim načrtom za leto 2005 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo si jih zastavili za leto 2005 in jih realizirali:

- 30.11.2005 smo položili temeljni kamen za gradnjo 130 neprofitnih stanovanj na področju Poljan in otvorili 27 novih najemnih stanovanj na področju Pristana. Investicije izvajamo skupaj s Stanovanjskim skladom RS. Investicijska vrednost po pogodbi za izvedbo ( GOI vrednost ) obeh projektov znaša 2312,8 mio SIT.
- S Stanovanjskim skladom RS smo sklenili soinvestitorsko pogodbo za nakup 14 stanovanjskih enot v Slivnici in Prodajno pogodbo s podjetjem MTB v vrednosti 265 mio SIT.
- Pridobili smo gradbeno dovoljenje za rušitev stanovanjskega objekta na Ruški ul. 79
- Izvedli smo Javni razpis in pričeli z obnovo Gosposka 7.
- Obnovili smo 65 stanovanjskih enot.
- Izvedli smo vzdrževalna dela za skupno 259 mio SIT.
- Za obnovo objekta Orožnova 9 / Gospejna 4 se je na osnovi izdelane projektne dokumentacije pristopilo k pridobitvi gradbenega dovoljenja.
- Izvedli smo javni razpis za dodelitev 43 stanovanjskih enot v najem.
- Po razpisu iz l. 2004 smo oddali 10 stanovanj v najem.
- Izvedli smo štiri razpise za oddajo službenih stanovanj v najem.
- Izvedli smo dva razpisa za oddajo profitnih stanovanj v najem.
- Oddali smo dva oskrbovana stanovanja v najem.
- Na osnovi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem smo oddali 11 stanovanj.
- Na osnovi 88. člena Stanovanjskega zakona smo oddali 5 začasnih bivalnih enot.
- Zagotovi in preselili smo 52 družin v nadomestna stanovanja in izvedli 8 zamenjav.
- Izvedenih je bilo 12 deložacij in vloženih 12 predlogov za odpoved najemne pogodbe.
- Izvedli smo javno dražbo za prodajo sproščenih enot, kjer smo prodali 16 enot v skupni vrednosti 53,6 mio SIT.
- Finančni program, ki finančno podpira Stanovanjski program za leto 2005 smo na prihodkovni stani presegli za 1%, odhodke pa smo realizirali v višini 81%. Odstopanja nastajajo predvsem na področju investicij. Načrtovanih investicij (izgradnja neprofitnih stanovanj - Poljane ) nismo realizirali v celoti zaradi težav ponovitve Javnega razpisa za izbiro izvajalca in preprojektiranja projekta v smislu pomenitve. Presežek sredstev se bo v l. 2006 porabil za financiranje stanovanjske gradnje na Poljanah.

## GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

### TEKOČE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE V LETU 2005

V letu 2005 smo za tekoče in investicijsko vzdrževanje neprofitnih, tržnih in službenih stanovanj porabili 258,9 mio SIT, kar predstavlja 89 % načrtovanih sredstev. V ta dela so zajeta tudi nujna nepredvidena vzdrževalna dela, intervencijski posegi in sanacija objektov na osnovi izdanih inšpekcijskih odločb, ter večja obnovitvena dela pri prenovi stanovanj.

### INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

#### Taborska ulica 2

V sklopu nadaljevanja prenove obnove Taborskega nabrežja smo izvedli kompletno obnovo ostrešja in zamenjavo strešnikov ter kleparskih izdelkov. Delež JMSS Maribor znaša 67,08 %.

Vrednost investicije 2,4 mio. SIT.



#### Betnavska ulica 110-112

V štirih neprofitnih stanovanjih smo zamenjali vsa okna in s solastniki financirali obnovo fasade iz rezervnega sklada. Vrednost obnovitvenih del je znašala 2,5 mio SIT. Delež JMSS Maribor na objektu znaša 13,17 %.





### **Endlicherjeva 3-5**

Na objektu smo po planu zamenjali okna v sedmih neprofitnih stanovanjih, kar je znašalo 2,1 mio. SIT .



### **Kamniška ulica 2**

Skupaj s solastniki smo pričeli z obnovo južne in zahodne fasade in zato porabili 2,5 mio SIT.



### **Koroška cesta 41**

Po obnovi uličnega dela fasade in strehe smo v letu 2005 začeli s plinifikacijo in prenovitvenimi deli na treh praznih stanovanjih. . Na objektu smo 100% lastniki.







### **Slovenska ulica 8**

JMSS Maribor je na objektu solastnik v deležu 7.13%. Na objektu smo v letu 2005 obnovili ulično fasado.



### **Ob Dravi 1**

Na objektu, ki je v 100 % lasti JMSS Maribor, smo na osnovi inšpekcijske odločbe sanirali oporni zid in stene v kleti objekta. Vrednost investicije 4,6 mio. SIT.



V preteklem letu smo obnovili trenutno 65 nezasedenih, neprofitnih stanovanj, ki so bila v zelo slabem stanju in kot taka neprimerna za oddajo.

Nekaj primerov obnovljenih stanovanj:



Besednjakova ulica 3 - št. 22



Bevkova ulica 1 – št. 84



Goriška ulica 15 – št. 21



Goriška ulica 19A – št. 2



Koroška cesta 41 – št. 2



Koroška cesta 106 – št. 0

Delna obnovitvena dela so se izvajala v petintridesetih neprofitnih stanovanjih.

Primeri:



Cesta OF 44 – št. 4



Kettejeva ulica 21 – št. 15

Obnovitvena dela v službenih stanovanjih so se izvajala v večjem obsegu v petih stanovanjih in delna obnova je bila izvedena v dveh stanovanjih. Skupna vrednost obnove znaša 18 mio SIT.

Primeri:



Ribniška ulica 2 – št. 9 (delna obnova)



Kacova ulica 3 – št. 6 (kompletna obnova)



Na področju začasnih bivalnih enot so bila v letu 2005 v popolno prenovo vključena tri stanovanja v vrednosti 8,5 mio SIT. Delna obnova je bila izvršena v šestih začasnih bivalnih enotah v vrednosti 3 mio SIT.

Primeri:



Kočevarjeva ulica 8 – št. 19



Ob gozdu 10 – št. 11

## **PROGRAM OBNOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ**

Za prenovu in izboljšavo neprofitnih stanovanj in stanovanjskih hiš smo načrtovali 90 mio sit, porabili pa smo le 29,2 mio SIT, kar je le 36 % načrtovanih sredstev.

Manjša poraba celotnih planiranih sredstev je nastala predvsem zaradi zamika gradbenih del pri prenovi objekta v Gosposki 7.

V nadaljevanju navajamo najpomembnejše objekte:

### **Gosposka 7**

Projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno v letu 2004. v letu 2005 je bil izveden javni razpis za izbiro izvajalca po odprtem postopku. V mesecu septembru 2005 je bila podpisana pogodba za izvedbo rekonstrukcije objekta s Gradbenim podjetjem Radlje d.d. v višini 90,2 mio SIT. Izvajalec je meseca oktobra pričel z obnovo objekta. Predvideni rok za izvedbo rekonstrukcije je 7 mesecev. Z rekonstrukcijo bomo prenovili ostrešje, streho in fasado. Istočasno bomo pridobili 3 nova kvalitetna stanovanja v povprečni velikosti 110 m<sup>2</sup>.



### **Orožnova 9 / Gospejna 4**

V letu 2004 smo na osnovi javnega razpisa za sofinanciranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine pridobili sredstva za pripravo projektne dokumentacije. Projektna PGD dokumentacija je bila izdelana v letu 2005 in predana vloga za gradbeno dovoljenje. Istočasno smo začeli s postopkom preselitev najemnikov. Do sedaj smo preselili pet stanovalcev. Ostalih devet stanovalcev predvidevamo preseliti v letu 2006. V začetku leta 2006 naj bi bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta. V letu 2005 smo porabili 2,6 mio SIT.



### Prešernova 11 (Gradišče)

S prenovo stanovanja smo pridobili dve ločeni stanovanji in zato porabili 11,8 mio SIT.



### Krekova 13 in Prežihova 7

Obe stanovanji smo temeljito obnovili in zato porabili skupaj 11,9 mio SIT.



Krekova 13—št. 7



Prežihova 7—št. 1



## NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2005

### Poljane

Na območju sta predvidena 2 večja in 2 manjša stolpiča, etažnosti K+P+5 s 130 stanovanji. Vrednost investicije znaša 2 milijardi SIT.

V letu 2004 smo na osnovi pridobljenega dovoljenja za gradnjo, pričeli s postopkom javnega naročila velike vrednosti za izbiro izvajalca za gradnjo 130 stanovanj. Postopek izbire je bil zaključen v prvi polovici leta 2005.

Ker na javnem razpisu ni bila dosežena pričakovana cena, smo javni razpis ponovili. Drugi javni razpis je bil zaključen v mesecu novembru 2005. Pogodba z izbranim izvajalcem del KONSTRUKTOR VGR d.o.o. iz Hoč je bila podpisana konec novembra 2005 v višini 1.973.445.000,00 SIT. V mesecu decembra 2005 smo pričeli z gradnjo.

Stanovanja gradimo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, Javnim skladom.



JMSS MARIBOR  
STANOVANJSKI SKLAD RS  
MO MARIBOR  
4 VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI  
MARIBOR 30. 11. 2005





## Ribiška II

Objekt je etažnosti 2K+P+2+M. V objektu je 27 stanovanjskih enot v izmeri 1270,56 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, od tega sta 2 enoti namenjeni invalidom. Parkirna mesta so v zaprtih kletih.

Na osnovi pridobljenega dovoljenja za gradnjo št. 351-05-128/2004-326 z dne 28.5.2004 in izvedenega javnega razpisa smo v mesecu novembru 2004 podpisali pogodbo s podjetjem Konstruktor d.d. Stanovanja so bila prevzeta 02.12.2005. Gradila so se v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, Javnim skladom. Skupna vrednost celotne investicije znaša 484.020.720,54 SIT.



### Stanovanjsko-poslovni objekt Slivnica, Mariborska cesta 37, Slivnica

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor se je v skladu s sprejeto strategijo izgradnje neprofitnih stanovanj v občinah ustanoviteljicah, v letu 2004 prijavil na razpis SSRS, Javnega sklada za Program spodbujanja zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v občinah za leto 2005 s projektom nakupa 14 stanovanj v občini Hoče – Slivnica. Nadzorni svet SSRS, Javnega sklada, je na seji 12.7.2005 sprejel sklep o vstopu v soinvestitorstvo na omenjenem projektu.

Na osnovi sprejetih sklepov in Stanovanjskega programa za leto 2005 sta SSRS in JMSS Maribor s podjetjem MTB sklenila prodajno pogodbo o nakupu 14 stanovanjskih enot v skupni velikosti 1235 m<sup>2</sup> in 21 parkirnih mestih v kleti. SSRS in JMSS Maribor sta lastnika vsak po 7 stanovanj. Vrednost stanovanj s parkirnimi mesti znaša po pogodbi 265 mio SIT. V objektu je 13 trisobnih stanovanj in 1 enoinposobno stanovanje v prvem nadstropju in mansardi. V pritličju je trgovina in gostinski lokal.





## **DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM**

### **ODDAJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

- Po razpisu iz leta 2004 je bilo oddanih 10 neprofitnih stanovanj.
- V aprilu 2005 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSSM in v soglasju z SSRS objavljen javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem; predmet razpisa je bilo 43 stanovanj. Na razpis se je prijavilo 318 prosilcev, od katerih 53 prosilcev ni upravičenih do dodelitve neprofitnega stanovanja, 264 prosilcev se je po opravljenem točkovanju uvrstilo na prednostno listo, od katerih se je na listo A uvrstilo 253 prosilcev( niso zavezanci za plačilo varščine ) ter 11 prosilcev na listo B ( zavezanci za plačilo varščine), 2 upravičenca iz liste B sta kasneje odstopila od vloge. Na podlagi navedenega razpisa so bila oddana vsa razpisana neprofitna stanovanja.

### **ODDAJA SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM**

V letu 2005 so bili izvedeni štirje javni razpis za oddajo službenih stanovanj:

- v januarju 2005 za 8 službenih stanovanj, na razpis so se prijavili 4 prosilci, oddani pa sta bili dve stanovanji
- v aprilu 2005 za 6 službenih stanovanj, na razpis so se prijavili 4 prosilci, oddana so bila 4 stanovanja
- v juliju 2005 za 3 službena stanovanja, na razpis se je prijavil 1 prosilec, oddano je bilo 1 stanovanje
- v novembru 2005 za 3 službena stanovanja, na razpis so se prijavili 3 prosilci, oddano je bilo 1 stanovanje

### **ODDAJA PROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

- V mesecu januarju 2005 je bil izveden javni razpis za oddajo enega profitnega stanovanja, na razpis se je prijavil en kandidat, kateremu je bilo profitno stanovanje oddano.
- V mesecu decembru 2005 je bil izveden javni razpis za oddajo enega profitnega stanovanja, na razpis se ni prijavil noben prosilec. Razpis bomo ponovili.

### **ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM**

- V letu 2005 sta bili oddani dve oskrbovani stanovanj v najem po sklepu komisije za oddajo oskrbovanih stanovanj.



## **IZJEMNE DODELITVE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

V letu 2005 je bilo v skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem izvedenih 11 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.

## **ODDAJA ZAČASNIH BIVALNIH ENOT**

V letu 2005 je bilo na podlagi 88. čl. Stanovanjskega zakona oddanih 5 začasnih bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

## **ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ**

V letu 2005 smo preselili 15 najemnikov iz dotrajanih objektov predvidenih za rušitev ali obnovo in sicer:

- 1 najemnika iz Slovenske ul. 18
- 2 najemnika iz Vojašniškega trga 7
- 1 najemnika iz Belačeve ul. 46
- 1 najemnika iz Koroške c. 26
- 2 najemnika iz Ulice heroja Šlandra 18
- 2 najemnika iz Taborske ul. 6a
- 1 najemnika iz Taborske ul. 8
- 3 najemnike iz Rošpoha 24
- 2 najemnika iz Koroške c. 48

## **ZAMENJAVE STANOVANJ IN PRESELITVE**

- izvedenih je bilo 8 zamenjav neprofitnih stanovanj
- izvedenih je bilo 37 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj

## **IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM**

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



## IZPRAZNITVE STANOVANJ

V letu 2005 je bilo na podlagi pravnomočnih sodb izvedenih 12 deložacij.

## PRODAJA STANOVANJ

### PRODAJA STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU

Po določilih Stanovanjskega zakona smo v letu 2005 prodali skupno 43 stanovanj:

- za 36 prodanih stanovanj je v skladu z zakonom kupnina v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo, od tega je za 29 stanovanj kupnina plačana v enkratnem znesku, za 7 stanovanj pa se kupnina plačuje na obroke;
- za 7 prodanih stanovanj je kupnina nakazana na Mestno občino Maribor, od tega je za 5 stanovanj kupnina plačana v enkratnem znesku, za 2 pa se kupnina plačuje na obroke.

### PRODAJA STANOVANJ PO TRŽNI VREDNOSTI

#### Prodaja po javni dražbi

V letu 2005 je bila izvedena 1 javna dražba za prodajo 20 praznih stanovanj. Skupaj je bilo prodanih 16 stanovanj v skupni vrednosti 53.644.000,00 SIT.

#### Prodaja solastniških deležev na stanovanjih in skupnih prostorih

Na podlagi sprejetih sklepov komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bili prodani solastniški deleži na naslednjih nepremičninah:

- Slovenska ul. 18- prodaja solastniškega deleža večstanovanjske hiše
- Ob jarku 6- prodaja solastniškega deleža večstanovanjske hiše
- Predilniška ul. 3- prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju in pralnici
- Pohorska ul. 14- prodaja solastniškega deleža na pralnici
- Trg Dušana Kvedra 13- prodaja solastniškega deleža na stanovanju št. 183

#### Prodaja stanovanj po modelu deljenega lastništva javno - zasebno partnerstvo

JMSS Maribor je na območju občin ustanoviteljic uvedel nov instrument stanovanjske politike, s katerim bodo najemniki stanovanj v lasti JMSS Maribor lahko vstopili v javno- zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva. V ta namen je v mesecu septembru 2005 JMSS Maribor razpisal javni razpis, katerega zaključek se predvideva v začetku leta 2006. Na ta razpis se je prijavilo skupno 48 prosilcev.



## PRODAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ

V stanovanjskem objektu z oskrbovanimi stanovanji v Mariboru, Panonska ul. 47, smo prodali 1 oskrbovano stanovanje.

Prodana so vsa oskrbovana stanovanja na Panonski ul. 47 razen dveh, ki sta oddani v najem.

## JAVNA NAROČILA

Skladno s sprejetim Navodilom o oddaji javnih naročil male vrednosti je JMSSM v letu 2005 izvedel naslednje število javnih naročil male vrednosti:

- Za blago - 28
- Za storitve - 15
- Za gradnje - 5

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

V letu 2005 je JMSSM razpisal dva javna naročila velikih vrednosti po odprtem postopku, in sicer:

- za izbiro izvajalca gradenj; Izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za rekonstrukcijo poslovno-stanovanjskega objekta na Gosposki ul. 7 v Mariboru,
- za izbiro izvajalca gradenj; Izvedba gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo za izgradnjo štirih večstanovanjskih objektov na "Poljanah" v Mariboru (ponovni razpis)

Oba navedena javna razpisa sta bila uspešno zaključena s podpisom izvajalskih pogodb.

## OSTALO

- Delovno in socialno sodišče v Ljubljani obravnava en (1) primer tožb zaradi dodelitve socialnega stanovanja.
- V letu 2005 sta bila rešena dva primera (v enem primeru je tožnik odstopil od tožbe, v drugem primeru pa je tožbo tožene stranke Delovno in socialno sodišče v Ljubljani zavrglo).



## INFORMATIKA

Na področju informatike smo v letu 2005 nadgradili tako program za izterjavo najemnin, kot tudi programski paket »JMSSM«. Dodali smo module za spremljanje tožb in izvršb, spremljanje plačevanja in spremljanja opominov. Opravili pa smo tudi določene spremembe za lažje in hitrejše delo zaposlenih. Vzpostavili smo tudi nove internetne strani in pripravili vse potrebno za vzpostavitev wap strani za ogled podatkov o stanovanjih, objektih in najemnikih tudi preko dlančnika. V določenih segmentih smo posodobili računalniško omrežje, kakor tudi obstoječo opremo.

Prav tako smo nudili uporabnikom tehnično pomoč pri uporabi tako računalnika, kot tudi programske opreme.



## STANOVANJSKI OBJEKTI IN STANOVANJA V UPRAVLJANJU

Glede na razpoložljive finančne vire smo v letu 2005 za tekoče vzdrževanje stanovanj ter stanovanjskih hiš v postopku denacionalizacije in stanovanj ter stanovanjskih hiš v lasti Mestne občine Maribor namenili 32,8 mio SIT, in sicer za: tekoče vzdrževanje stanovanj, nujna nepredvidena vzdrževalna dela, intervencijsko vzdrževanje in sanacija objektov in stanovanj po izdanih inšpekcijskih odločbah.

### Slovenska ulica 24

Na objektu smo izvedli na osnovi inšpekcijske odločbe obnovo dotrajane elektroinštalacijske napeljave v osmih stanovanjih in na skupnem hodniku.



### Trubarjeva ulica 4

Na osnovi inšpekcijske odločbe smo obnovili streho, sanirali del balkonov ter izvedli popravilo elektro instalacij v določenih stanovanjih.



### **Gorkega ulica 59**

Na objektu je prišlo do delne porušitve obstoječe greznice, katero je bilo nesmiselno sanirati.

Izvedel se je kanalski hišni priključek na javno kanalizacijo.



### **Partizanska cesta 19**

Objekt je precej dotrajan in potreben temeljite prenove.

V letu 2005 se je izvedla sanacija balkona, v določenih stanovanjih so se sanirale elektro instalacije, saniral se je tudi dimnik.



### **Trdinova ulica 16**

Zaradi delne porušitve in s tem nevarnosti za povzročitev večje materialne škode in morebitnih smrtnih žrtev so se interventno popravili delno porušen stranski napušč strehe in notranji strop.

Na objektu in v stanovanjih je bilo potrebno izvesti še dodatna manjša vzdrževalna dela.



### **Ulica heroja Staneta 22**

Streha na dvoriščni strani objekta je bila popolnoma dotrajana. S krpanjem strehe ne bi rešili problema preprečitve zamakanja v stanovanja, zato smo se odločili za celovito obnovo dvoriščne strehe.



### **Slovenska ulica 22 in 22a**

Na objektih smo zaradi inšpekcijske odločbe izvedli popravilo dotrajane elektroinštalacijske napeljave na glavnem priklopu, skupni rabi in v stanovanjih. Na objektih je bilo potrebno tudi sanirati skupni del vodovodne instalacije.





## **IZPLAČILA PO 125 ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA**

### **IZPLAČILO NAJEMNIN ZA STANOVANJA VRNJENA PO DENACIONALIZACIJI**

V letu 2005 smo realizirali 4 odškodninske zahtevke po 2. odst. 72. čl. Zden za vrnitev plačane najemnine - tako je znašala vrnjena najemnina v letu 2005 4.285.440,39 SIT.

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

V letu 2005 smo realizirani 2 dogovora o izplačilu dela kupnine oz odpravnine, kot to predvideva Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. Ul-119/94 z dne 21.3.1996 (UL RS št. 24/96).

Na podlagi sklenjenih dogovorov smo izplačali skupno 2.316.097,87 SIT.