

I. POROČILO O DELU V LETU 1999

1. UVOD

Poročilo o delu za leto 1999 je poročilo o izpolnjevanju nalog, zapisanih v Stanovanjskem programu Stanovanjskega sklada za l. 1999, ki ga je v marcu 1999 sprejel Mestni svet.

Razmere na stanovanjskem področju so se zaradi pomanjkanja sistemskih virov za stanovanjsko gradnjo v zadnjem letu v primerjavi z letom poprej še poslabšale in celo zaostriale, saj so se možnosti za zagotavljanje novih stanovanj ponovno zmanjšale. Ob pomanjkanju finančnih virov predstavlja še zmeraj velik problem tudi zagotavljanje komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

V Mariboru smo od l. 1994 do l. 1999 opravili štiri razpise za oddajo socialnih stanovanj in 4 razpise za oddajo neprofitnih stanovanj. Rezultati razpisov so sledeči:

Razpisi za oddajo stanovanj	Socialni razpisi (4)	Neprofitni razpisi (4)
Število prosilcev	1709	1160
Število dodeljenih stanovanj	162	279
Skupaj (v %)	9,0	24,1

Iz navedenih podatkov je razvidno, da potrebe po stanovanjih zdaleč presegajo možnosti. V preglednico niso vključeni prosilci, ki se prijavljajo mimo razpisov. Povedati je potrebno, da se delež pozitivno rešenih vlog iz leta v leto zmanjšuje.

Poročilo o delu za l. 1999 smo pripravili po posameznih področjih, in sicer:

- gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami;
- neprofitna stanovanjska gradnja in nakup stanovanj;
- gradnja socialnih stanovanj;
- dodeljevanje stanovanj, zamenjave stanovanj in izvajanje drugih strokovnih opravil;
- prodaja stanovanj;
- izplačilo najemnin za stanovanja vrnjena po denacionalizaciji ;
- izplačila po 125. čl. Stanovanjskega zakona;
- stanovanjski krediti;
- pridobivanje zemljišč;
- informatika.

2. GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V LETU 1999

Stanovanjski sklad občine Maribor je v skladu z odlokom o ustanovitvi (MUV, 18/95) zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim fondom. Gospodarjenje obsega vzdrževanje obstoječih stanovanj, hiš ter izgradnjo novih neprofitnih in stanovanj za socialne upravičence.

Stanovanjski sklad (podatki na dan 31. 12. 1999) gospodari s 3322 stanovanji, od tega je:

- 2287 neprofitnih stanovanj,
- 162 socialnih stanovanj,
- 36 kadrovskih stanovanj in
- 837 stanovanj v postopku denacionalizacije.

V letu 1999 je bilo na področju investicijskega, tekočega in interventnega vzdrževanja opravljenih 3865 posegov v skupni vrednosti 253,9 mio SIT. Pomemben korak v smeri načrtovanja vzdrževanja je bil storjen s pripravo in sprejemom Investicijskega programa vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš za obdobje 2000-03, ki ga je organ upravljanja sklada sprejel 16.11.1999.

2.1 Tekoče vzdrževanje

V letu 1999 so bili opravljeni številni posegi na področju tekočega in interventnega vzdrževanja. V glavnem je šlo za popravila streh, žlebov, obrob, vodovodne in elektroinstalacije, stavbnega pohištva, fasad pa tudi sanacijo nosilnih konstrukcij v skupni vrednosti 176,5 mio SIT. V okviru teh sredstev je bilo prenovljenih 34 stanovanjskih enot za potrebe socialnih upravičencev v skupni vrednosti 42,5 mio SIT.

2.2 Investicijsko vzdrževanje - prenova objektov

V letu 1999 smo izvedli večja obnovitvena dela na stanovanjskih objektih v vrednosti 77,4 mio SIT.

V l. 1999 so bila izvedena investicijska dela na sledečih objektih:

Kamniška graba 6 v vrednosti 37.734.438,00 SIT

- izvedba opornega zidu z ureditvijo okolja,
- obnova fasade,
- menjava stavbnega pohištva,
- obnova elektroinstalacije,
- obnova kanalizacije in vodovoda,
- manjša popravila strehe in ostrešja ter popravilo kleparskih izdelkov,
- Celovita prenova sedmih stanovanj in preureditev garaže in pomožnih prostorov v enosobno stanovanje.

Vojašniška 12 v vrednosti 12.391,50 SIT

V Vojašniški 12 je predvidena preureditev objekta v poslovno - stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma in štirimi stanovanjskimi enotami v skupni izmeri 408,12 m². Objekt je prazen, tako da z vidika zagotavljanja sredstev za nadomestna stanovanja ni potrebnih vlaganj. Objekt je spomeniško zaščiten. Zaradi nerešenih premoženjskopравnih razmerij se je realizacija te investicije časovno zamaknila, tako da smo v letu 1999 uspeli pridobiti projektno dokumentacijo in vložili pri Upravni enoti Maribor vlogo za enotno gradbeno dovoljenje.

Aškerčeva 5 v vrednosti 1.706.843,50 SIT.

V Aškerčevi 5 je predvidena preureditev objekta v pet stanovanjskih enot z višjim bivalnim standardom, namenjenih profitnemu najemu za znanega najemnika. V letu 1999 smo pridobili projektno dokumentacijo in vložili pri Upravni enoti Maribor vlogo za enotno gradbeno dovoljenje.

Industrijska ulica 20 - v vrednosti 517.621,00 SIT

Za razrešitev sostanovskega razmerja smo preuredili eno stanovanje v dve samostojni enoti v velikosti 64,35 m² + 56,35 m². Pridobili smo projektno dokumentacijo, gradbeno dovoljenje in pričeli izvedbo.

Izvedba etažnega plinskega ogrevanja v Panonski 5 a - 40 socialnih stanovanj v vrednosti 686.171,70 SIT

Zaradi težav pri ogrevanju socialnih stanovanj in dotrajanosti obstoječe centralne kotlovnice smo se odločili, da uredimo lastno centralno ogrevanje z etažnimi pečmi za stanovanjske enote. Zaradi zapletov pri izboru ustreznega načina ogrevanja (skupna kotlovnica ali etažno ogrevanje) je bila v letu 1999 pridobljena le projektna dokumentacija, dela pa so bila tudi priglašena in bodo izvedena letos.

Prenova Slovenske 16 in 18 - v vrednosti 587.880 SIT

Izdelana je bila statična presoja predmetnih objektov in naročena lokacijska dokumentacija, pričele pa so se tudi nekaterime aktivnosti v zvezi s postopki za izpraznitev stanovanj.

Prenova vrtca Kamniški ul. 52 v 2 službeni stanovanji v vrednosti 5.498.096,10 SIT

Nekdanji prostori vrtca so bili preurejeni v dve službeni stanovanji v velikosti 67,9 m² in 70,3 m². Aktivnosti za pridobitev projektne dokumentacije in potrebnih dovoljenj so se pričele v letu 1998, prav tako izvajalska dela, ki so se zaključila v letu 1999. V obeh stanovanjih so se preuredile instalacije, predelne stene, podi, keramika, na novo uredile kopalnice ter opravila slikopleskarska dela.

Koroška c. 31 - vrednost 21.736.651,80 SIT

V letu 1999 so bila opravljena zaključna dela (fasada, stopnice) in plačan preostanek pogodbene vrednosti iz leta 1998 pri prenovi objekta.

Pobreška 9 - vrednost 9.581.890,30 SIT

Plačan preostanek pogodbene vrednosti iz leta 1998.

3. NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA IN NAKUP STANOVANJ V LETU 1999

3.1 Neprofitna gradnja

3.1.1 Neprofitna gradnja ob ulici Veljka Vlahovića na Pobrežju

V marcu 1998 je Mestna občina Maribor brezplačno prenesla na Stanovanjski sklad zemljišče ob Ul. Veljka Vlahovića na Pobrežju za izgradnjo šestdesetih neprofitnih stanovanj.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja, ki je bilo pogoj za pridobitev kredita Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v višini 340 mio SIT, je bil na javnem razšisu izbran za izvajalca gradbeno-obrtniških in instalacijskih del kot najboljši ponudnik Stavbar IGM, d.d. Gradnja, ki se je začela jeseni 1998, je bila zaključena v letu 1999, avgusta istega leta pa je bilo 60 neprofitnih stanovanj oddanih v najem. Od skupne vrednosti investicije 592.758.062,66 SIT, je bilo v letu 1999 porabljenih in plačanih 502.334.017,16 SIT.

3.1.2 Neprofitna gradnja na Teznem

V letu 1999 smo pridobili projektno dokumentacijo, gradbeno dovoljenje, posojilo SS RS v višini 119.800.000,00 SIT in izvedli javni razpis ter novembra istega leta pričeli gradnjo. Objekt leži na zemljišču s skupno površino 2059 m² in je sestavljen iz ene lamele, etažnosti K + P + 2 + M, v kateri so:

- 2 dvoinpolsobni stanovanji za invalide
- 6 dvosobnih stanovanj
- 16 dvoinpolsobnih stanovanj

Vse skupaj v skupni neto površini 1735,71 m². Pogodbena vrednost je 233 mio SIT, od tega je bilo v letu 1999 porabljenih in plačanih 8,7 mio SIT.

3.1.3 Neprofitna gradnja ob Ribiški ulici

V preteklem letu so se pričele priprave na gradnjo 21 neprofitnih stanovanj ob Ribiški ulici kot nadomestna gradnja. Iz obstoječega dotrajanega objekta so bili preseljeni stanovalci, izdelani investicijski program in projekti ter vloženi zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja za:

- 7 dvosobnih stanovanj
- dvoinpolsobnih stanovanj
- trisobnih stanovanj za invalide
- triinpolsobnih stanovanj

v skupni neto površini 1389,28 m². Objekt je zasnovan K + P + 1 + M na severni in K + P + 2 + M na južni strani. Po investicijskem programu se vrednost investicije ocenjuje na 223 mio SIT, od tega je bilo porabljenih in plačanih 5,2 mio SIT.

3.1.4 Neprofitna gradnja na lokaciji S1 na Krčevini ob Šentiljski cesti

Zemljišče je pozidano tako, da bo potrebno preseliti še 1 najemnika in 1 etažnega lastnika iz obstoječe hiše, objekt pa porušiti. Za izgradnjo predvidenih 30 neprofitnih stanovanj. Na tej lokaciji je potrebno pridobiti dodatna zemljišča, ki pa so v postopku denacionalizacije. Ker postopek še ni zaključen, zemljišč ni mogoče odkupiti, vse aktivnosti pa so začasno ustavljene.

3.1.5 Nakup nadomestnih neprofitnih stanovanj

Po javnih razpisih za nakup nadomestnih stanovanj je bilo v letu 1998 kupljenih 14 stanovanj v vrednosti 120 mio SIT, ki so bila plačana v preteklem letu.

4. SOCIALNA GRADNJA – GRADNJA VAROVANIH STANOVANJ

4.1 Nakup socialnih stanovanj

Za pridobitev stanovanj, namenjenih socialnim upravičencem, je bilo letu 1998 kupljenih 17 stanovanj v skupni vrednosti 145,2 mio SIT, ki so bila plačana v preteklem letu.

4.2 Gradnja varovanih stanovanj

Da bi po eni strani pridobili razpršena starejša stanovanja z nizko najemnino za potrebe socialnih upravičencev, po drugi strani pa zagotovili tako imenovana varovana stanovanja za potrebe starejše populacije, smo v preteklem letu v ta namen pridobili projektno dokumentacijo, izdelali investicijski program, pridobili gradbeno dovoljenje ter na podlagi izvedenega javnega razpisa za izbiro izvajalca (najboljši ponudnik GP Granit), pričeli konec preteklega leta gradnjo 31 varovanih stanovanj ob Panonski ul. na Teznem. Vrednost naložbe po investicijskem programu je 358,5 mio SIT, od česar je bilo porabljeno in plačano v preteklem letu 6,4 mio SIT.

5. DODELJEVANJE, ZAMENJAVE STANOVANJ IN IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V LETU 1999

5.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj

5.1.1 Javni razpisi za oddajo neprofitnih stanovanj v najem

Po izvedenem javnem razpisu za oddajo 60 neprofitnih stanovanj ob Ulici Veljka Vlahovića na Pobrežju so bila avgusta predana vsa stanovanja izbranim udeležencem razpisa ter z njimi sklenjene najemne pogodbe. Novembra je bil izveden 4. javni razpis za oddajo 22 neprofitnih stanovanj v najem na lokaciji Tezno, ki pa še ni zaključen.

5.1.2 Izjemna oddaja v najem kadrovskih stanovanj po sklepu Upravnega odbora Stanovanjskega sklada Mestne občine Maribor

Na podlagi 22. člena Pravilnika o oddaji v najem službenih in kadrovskih stanovanj v Mestni občini Maribor (MUV 15/97, to je po predlogu župana je Upravni odbor brez javnega razpisa oddal v najem pet kadrovskih stanovanj.

5.2 Dodeljevanje in zamenjave socialnih stanovanj

5.2.1 Dodeljevanje

Četrty razpis za oddajo socialnih stanovanj v najem je bil objavljen v dnevniku VEČER 11. 9. 1998. V času tridesetdnevnega razpisnega roka je vloge oddalo skupno 197 prosilcev. Od tega je 7 prosilcev presegalo denarni cenzus za upravičenost do sodelovanja na razpisu za oddajo socialnih stanovanj, 3 prosilci pa iz drugih razlogov niso bili upravičeni do sodelovanja na razpisu. Imenovanih je bilo šest tričlanskih komisij za ogled stanovanjskih razmer in proučitev drugih okoliščin, pomembnih za razvrstitev udeležencev razpisa. Komisije so sestavljali delavci občinske uprave, delavci Centra za socialno delo Maribor in delavke Patronažnega varstva Maribor.

Po opravljenem točkovanju in obdelavi vlog je bil izdelan seznam upravičencev, zoper sklep o uvrstitvi na seznam pa se je pritožilo 34 prosilcev. Župan Mestne občine Maribor je dne 17. 2. 1999 imenoval štiričlansko komisijo za reševanje ugovorov in presojo upravičenosti do dodelitve socialnih stanovanj v najem ter na podlagi ugotovitev te komisije dne 28. 9. 1999 odločil o pritožbah. Komisija za ugovore in presojo upravičenosti do dodelitve socialnih stanovanj je v svojem 8 mesečnem delu temeljito preverila poleg 34

pritožnikov še vloge 50 upravičencev. Na podlagi teh ugotovitev je bilo osem prosilcev črtanih s seznama. Prav tako je strokovna služba sklada v nadaljnjih postopkih preverjanja ugotovila, da so si 4 prosilci med postopkom rešili stanovanjski problem. Na podlagi rešitve pritožb in presoje upravičenosti do dodelitve socialnih stanovanj v najem je bil izdelan prednostni vrstni red na katerega se je uvrstilo 175 upravičencev.

Na podlagi nakupa in zamenjav je bilo v preteklem letu pridobljenih 30 stanovanjskih enot, ki so namenjene upravičencem do najema socialnih stanovanj, od tega: 3 trisobna, 4 dvoinpolsobna, 13 dvosobnih, 3 enoinpolsobna in 7 enosobnih stanovanj s skupno površino 1637,37 m².

5.2.2 Zamenjave

Od skupnega števila 13 odprtih zahtevkov za zamenjavo socialnega stanovanja je bilo v l. 1999 šest vlog za zamenjavo ustrezno rešenih. Med letom je 7 najemnikov socialnih stanovanj izpraznilo stanovanja, na podlagi ustreznih zamenjav in vrnjenih praznih stanovanj pa je bilo do konca leta 1999 pozitivno rešenih še 8 prošenj s seznama za leto 1998, tako da je v preteklem letu skupno 38 upravičencem bilo oddano socialno stanovanje. Pred dodelitvijo je strokovna služba za vseh 38 upravičencev ponovno preverila izpolnjevanje meril za dodelitev socialnega stanovanja v najem. V letu 1999 je strokovna služba sklada izvedla preverjanje upravičenosti do najema socialnega stanovanja tistih upravičencev, ki so pravico do najema socialnega stanovanja pridobili na podlagi 1. razpisa v letu 1993 (62 najemnikov).

5.3 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

5.3.1 Oddaja v najem stanovanj zaradi rušitve objektov

V letu 1999 so bili preseljeni najemniki iz nekaterih objektov, ki jih je potrebno porušiti ali prenoviti:

Vojašniška 3

Preselitev najemnikov iz dotrajanega objekta se bo nadaljevala v naslednjem letu. Preseljena sta bila dva najemnika, preselitev najemnikov iz dotrajanega objekta se bo nadaljevala letos.

Ribiška 2

V Ribiški 2 je bilo v letu 1998 od skupno 10 stanovanjskih enot nadomeščeno 5 enot, nadomestitev preostalih 5 stanovanjskih enot pa je bila izvedena letos.

Aškerčeva 5

Od skupno 6 enot preseljenih še preostalih 5 stanovanj (eno stanovanje nadomeščeno že v letu 1998)

Ciril Metodova 17

Nadomeščeno še zadnje stanovanje in objekt predan Darsu, ki ga je porušil.

5.4 Oddaja v najem po zakonski normi (154., 155., 156. in 157. člen Stanovanjskega zakona, UL RS št. 18/91)

- 154. člen (odprava sostanovskega razmerja), zagotovljeno eno stanovanje,
- 155. in 156. člen (preselitev najemnikov v lastniških stanovanjih v katere so jih naselili pravni predniki občine Maribor), zagotovljeni dve stanovanji,
- 157. člen (preselitev upokojenega hišnika), zagotovljeni dve stanovanji.

5.5 Oddaja stanovanj po sklepu Komisije za oddajo neprofitnih stanovanj

Za primer oddaje izpraznjenih stanovanj v najem prosilcem katerih problematika se zaradi različnih razlogov ne da rešiti v okviru objavljenih natečajev, je bilo oddanih 11 stanovanj.

5.6 Zamenjave stanovanj

V letu 1998 je bilo opravljenih 38 zamenjav neprofitnih stanovanj po medsebojnem dogovoru med najemniki.

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

- sklepov, izdanih v primerih razveze zakoncev (ko se medsebojno dogovorita kdo bo nosilec najemne pogodbe oziroma o tem odloči sodišče - 57. člene SZ),
- 26 izdanih sklepov po smrti najemnika (stanovanje odda v najem enemu od v najemno pogodbo vpisanih uporabnikov – ožjih družinskih članov - 56. člen SZ),
- 65 izdanih soglasij za podnajem (49. člen SZ),
- 58 izdanih soglasij za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju (50. člen),
- 39 sklenjenih aneksov k najemni pogodbi zaradi spremenjenega števila uporabnikov v stanovanju (41. člen SZ).

5.8 Izpraznitve stanovanj

V letu 1999 je bilo na podlagi pravnomočnih sodb sodišča razpisanih 12 deložacij. Sedem deložacij je bilo izvedenih, 5 pa jih je bilo zaradi različnih razlogov preloženih.

5.9 Prodaja stanovanj

5.9.1 Prodaja stanovanj po Stanovanjskem zakonu

Po določilih Stanovanjskega zakona je bilo v letu 1999 prodanih skupno 51 stanovanj.

Od tega je kupnina za 49 prodanih stanovanj v skladu z zakonom v celoti

nakazana na Slovenski odškodninski sklad, Stanovanjski sklad pa iz naslova preostalih dveh kupnin pridobi 1.989.202,00 SIT.

5.9.2 Prodaja stanovanj po prometni vrednosti

Na osnovi sklepa Komisije za prodajo neprofitnih stanovanj so bila v letu 1999 prodana 4 stanovanja v skupni vrednosti 10.006.939,50 SIT. Kupnina se nameni za nakup nadomestnih stanovanj.

Dve stanovanjski enoti sta bili z menjalno pogodbo zamenjani.

5.10 Izplačila po 125. členu Stanovanjskega zakona

5.10.1 Izplačilo najemnin za stanovanja, vrnjena po denacionalizaciji

V letu 1999 je bilo vloženih 19 zahtevkov za vrnitev plačane najemnine. Ker je bila v preteklem letu izdana revizija, ki je vračilo najemnin narekovala z revalorizacijo, se je pri realizaciji predmetnih zahtevkov pojavila zamuda. Tako je bila v preteklem letu vrnjena najemнина v skupni višini **8.041.811,00 SIT** za skupno sedem zahtevkov.

5.10.2 Sklepanje dogovorov o izplačilu odpravnine oziroma dela kupnine po 125. členu Stanovanjskega zakona

V letu 1999 je bilo realiziranih 31 dogovorov o izplačilu dela kupnine oz odpravnine, kot to predvideva Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. U-I-119/94 z dne 21.3.1996 (UL RS št. 24/96).

Na podlagi sklenjenih dogovorov je bilo izplačanih skupno **31.852.114,60 SIT**.

V letu 1999 sta dva najemnika v skladu s 125. členom Stanovanjskega zakona zaprosila za seznam zasedenih ali praznih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada za potrebe nadomestnega odkupa, kot to predvideva omenjeni člen, ki pa je bil na začetku leta 2000 z odločbo ustavnega sodišča v tem delu razveljavljen.

6. STANOVANJSKI KREDITI

Lani zaradi velikih fiksnih finančnih obveznosti, ki smo jih imeli v zvezi z izgradnjo soseske na Pobrežju, dodatnih izplačil odškodnin in visokih stroškov pri vzdrževanju stanovanj nismo izvedli razpisa za dodelitev stanovanjskih posojil občanom. Sredstva posojil bi lahko zagotovili le iz presežka, ki bi se v tem primeru tako znižal, da bi s tem ogrozili izvedbo letošnje načrtovane neprofitne izgradnje.

7. PRIDOBIVANJE LOKACIJ ZA GRADNJO

V letu 1999 so se pričele aktivnosti za pridobivanje novih lokacij za neprofitno in socialno gradnjo. Po sklepu 5. seje Mestnega sveta Mestne občine Maribor so se na Stanovanjski sklad Mestne občine Maribor brezplačno prenesla zemljišča, in sicer:

- na lokaciji ob Koresovi ulici na Poljanah, kjer je po prostorskih izvedbenih aktih (PUP) možno zgraditi ca. 140 stanovanjskih enot. Gradnjo na tej

lokaciji načrtujemo po sprejemu zazidalnega načrta in zagotovitvi komunalne ureditve zemljišča,

- na lokaciji Pristan, kjer načrtujemo gradnjo prvega objekta ob Ribiški ulici v letu 2000, drugi objekt pa v nadaljevanju po zagotovitvi komunalne ureditve področja,
- na lokaciji Tezno ob šoli M. Konšaka in ob RTV stolpu, kjer se predvideva gradnja ca. 300 najemnih stanovanj in stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme. Zemljišče je potrebno komunalno opremiti in izdelati zazidalni načrt.

Poleg naštetih pa se kot potencialne lokacije za gradnjo stanovanjskih enot sklada kažejo še:

- lokacija S-18 ob Engelsovi na Studencih za katero še vedno teče denacionalizacijski postopek. Zemljišče je komunalno opremljeno.
- lokacija S-31ob Šolski ul. na Pobrežju. V letu 1999 so že bile izdelane prve urbanistične zasnove za zazidalni načrt.

8. INFORMATIKA

8.1 Izdelava programov

V preteklem letu smo uspeli pripraviti sledeče programe:

- Program za vodenje stanovanjskega sklada, ki zajema vse evidence o stanovanjih, objektih in najemnikih, omogoča pripravo najemnih pogodb in aneksov, obračun in spremljanje najemnin ter drugih stroškov poslovanja itd.
- Program za evidentiranje in shranjevanje pošte
- Dograditev obstoječih programov

8.2 Prehod na internet

Z letom 1999 je bil vsem zaposlenim omogočen dostop do interneta kakor tudi uporaba elektronske pošte. Narejena je bila tudi lastna spletna stran na internetu, ki omogoča uporabnikom interneta dostop do informacij o delovanju sklada.

8.3 Ostalo

- Strokovna služba je za zaposlene organizirala izobraževanje s področja uporabe operacijskega sistema, interneta, elektronske pošte itd.
- Omogočen nam je dostop do katastrskih podatkov in podatkov o infrastrukturi na območju Maribora.

II. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 1999

1 UVOD

Za realizacijo stanovanjskega programa za l. 1999 smo z rebalansom finančnega načrta predvideli skupaj 1.436.800.000 tolarjev in porabili 1.352.371.293 SIT, kar pomeni 94,13 % realizacijo finančnega načrta. V strukturi odhodkov je odpadel največji delež na investicije, in sicer 788,8 mio SIT, kar je predstavljalo 58 % vseh razpoložljivih sredstev, za vzdrževanje, upravljanje in prenovo stanovanjskih hiš in stanovanj smo porabili 303,1 mio SIT ali dobrih 22%, za zakonske obveze in odškodnine po denacionalizacijskih postopkih 118,8 mio SIT oz. nekaj manj kot 9%, za delovanje sklada 73,8 mio SIT ali dobre 5 % ter za ostale odhodke 67,8 mio SIT, oziroma nekaj manj kot 5 %.

Najpomembnejši vir za financiranje stanovanjskega programa so bila sredstva najemnin in kupnin v višini 653,7 mio SIT, kar je predstavljalo le nekaj več kot 46 % vseh potrebnih sredstev. Drugi najpomembnejši vir so bila posojila Stanovanjskega sklada RS v višini 366,4 mio SIT, ki smo jih porabili za financiranje nepridobitne gradnje in so udeležena v strukturi financiranja z zelo visokimi 27 %.

Zelo pomemben vir za financiranje stanovanjskega programa v preteklem letu so bila sredstva presežka iz preteklih let v višini 109,0 mio SIT, ki smo jih porabili za financiranje neprofitne izgradnje.

Financiranje socialne izgradnje v višini 151,6 mio SIT je bilo v celoti zagotovljeno iz namenskih proračunskih sredstev.

2 PRIHODKI

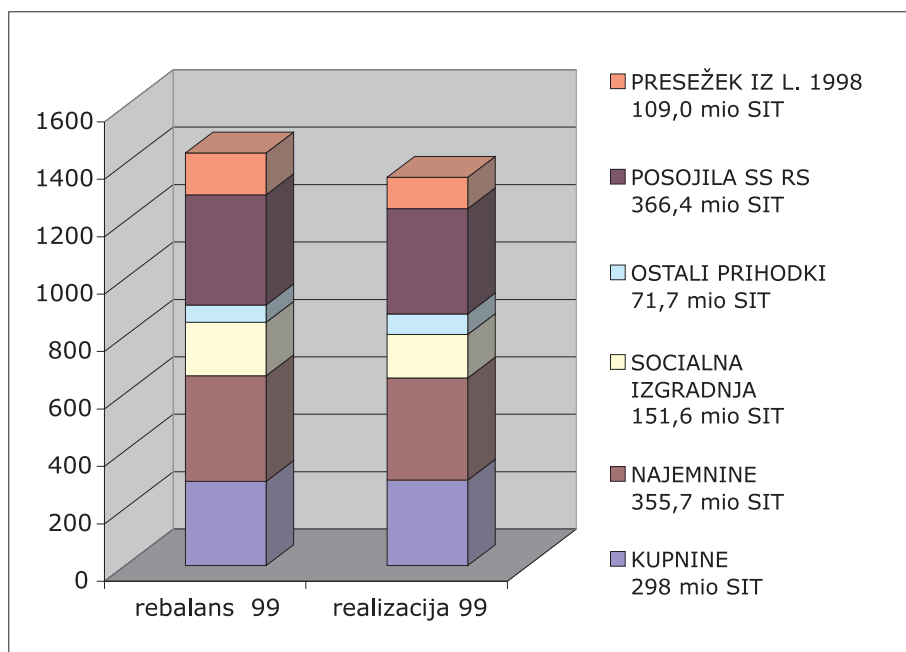
V letu 1999 je Stanovanjski sklad realiziral 1.352,4 milijarde SIT prihodkov, kar pomeni nekaj več kot 94 % rebalansiranega finančnega načrta. Struktura prihodkov po virih je bila sledeča:

Mio SIT	rebalans 99	realizacija 99	Indeks	Struktura %
KUPNINE	292,9	298,0	101,74	22,03
NAJEMNINE	368,4	355,7	96,55	26,30
SREDSTVA ZA SOCIALNO IZGRADNJO	186,3	151,6	81,37	11,21
SKUPAJ PRORAČUN	847,6	805,3	95,01	59,55
OSTALI PRIHODKI SKLADA	60,5	71,7	118,51	5,30
POSOJILO STANOV. SKLADA RS	383,6	366,4	95,52	27,09
SKUPAJ TEKOČI PRIHODKI	1.291,70	1.243,4	96,26	91,94
PORABA PRENESENEGA PRESEŽKA IZ L. 1998	145,1	109,0	75,12	8,06
VSE SKUPAJ	1.436,8	1.352,4	94,13	100,00

Iz preglednice je razvidno, da je sklad ustvaril v preteklem letu 1.243,4 mio SIT tekočih prihodkov, kar pomeni nekaj manj kot 92% vseh virov za financiranje stanovanjskega programa. Izvirnih prihodkov iz naslova najemnin in obročnega plačevanja kupnin je bilo v proučevanem obdobju za 653,7 mio SIT, kar predstavlja le 54,4% sredstev za financiranje rednega programa

sklada, če pri tem ne upoštevamo financiranja socialnega programa, ki je v celoti zagotovljen iz namenskih proračunskih sredstev občine. Za financiranje ostanka v višini 45,6 % oziroma 547,1 mio SIT so bila porabljena tekoča sredstva sklada v višini 71,7 mio SIT in sredstva posojila Stanovanjskega sklada RS v višini 366,4 mio SIT. Za financiranje ostanka v višini 109 mio SIT so bila porabljena sredstva presežka iz leta 1998.

Primerjava realizacije z rebalansom finančnega načrta je razvidna iz grafa:



2.1 Proračunski prihodki

2.1.1 Kupnine in najemnine

Izvirni proračunski prihodki iz naslova kupnin in najemnin, ki so najpomembnejši vir za financiranje stanovanjskega programa, so se gibali v načrtovanih okvirih. Tekoči prihodki iz naslova obročnega odplačevanja kupnin so bili zaradi večjega števila dokončnih odkupov višji od načrtovanih za 20,2 mio SIT, prihodki iz naslova kupnin po tržni vrednosti pa so bili realizirani v višini 10 mio SIT in so za 5 mio SIT nižji od planiranih.

Tekoči prihodki od najemnin so bili realizirani v višini 355,7 mio SIT, kar pomeni v primerjavi z rebalansom finančnega načrta povečanje za dobra 2%.

2.1.2 Prihodki iz proračuna iz Mestne občine Maribor za socialne potrebe

Prihodki iz tega naslova so namenjeni za gradnjo in nakup stanovanj za socialne upravičence. S finančnim načrtom za leto 1999 je bilo za te namene predvideno 352,5 mio SIT, in sicer 171,3 mio SIT iz neporabljenih sredstev iz leta 1998 za nakup stanovanj za socialne upravičence in 181,2 mio SIT za izgradnjo stolpiča s tridesetimi stanovanji v Panonski ulici. V preteklem letu je bilo realizirano 145,2 mio SIT iz prenesenih sredstev iz l. 1998, ki so bila v celoti porabljena za nakup socialnih stanovanj.

Z izgradnjo stolpiča s tridesetimi varovanimi stanovanji v Panonski ulici zaradi dolgotrajnih postopkov pri urejevanju zemljišča, težav pri pridobitvi

gradbenega dovoljenja in zahtevne izdelave potrebne tehnične dokumentacije nismo mogli začeti gradnje v načrtovanih rokih. V preteklem letu nam je uspelo pridobiti vso potrebno dokumentacijo in soglasja, tako da smo lahko oktobra izvedli razpis za izbor za izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del in novembra začeli gradbena dela. Do konca leta smo za dokumentacijo in pripravljala dela porabili 6,4 mio SIT. Skladno z navedenim je upravni odbor sklada sklenil na 26. redni seji, da se neporabljeni sredstva za varovana stanovanja v višini 166,2 mio SIT prenesejo v leto 2000 in se skupaj z rednimi sredstvi za leto 2000 porabijo za izgradnjo tridesetih varovanih stanovanj z investicijsko vrednostjo 358,5 mio SIT. Skupaj je bilo tako lani realizirano 151,6 mio SIT, kar predstavlja nekaj več kot 81 % rebalansiranega letnega načrta.

2.2 Prihodki Stanovanjskega sklada

2.2.1 Posojilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Za izgradnjo stanovanjskega bloka s 60 neprofitnimi stanovanji na Pobrežju smo v preteklem letu v celoti porabili odobreno posojilo v višini 284,2 mio SIT.

Poleg teh sredstev smo lani pridobili še sredstva v višini 82 mio SIT za nakup 18 stanovanj v letu 1998, ki smo ji v celoti realizirali iz lastnih sredstev.

Za neprofitno izgradnjo stanovanjskega bloka na Teznem nam je uspelo pridobiti 119,8 mio posojila. Za leto 1999 smo načrtovali porabo v višini 17,2 mio SIT. Zaradi zamika del, bomo celotni znesek 119,8 mio SIT porabili letos. Lani smo tako porabili skupaj 366,4 mio SIT oziroma nekaj več kot 95% načrtovanih sredstev.

2.2.2 Vračila danih posojil in prihodki od kapitala

Realizacija v preteklem letu je znašala 40,6 mio SIT, kar pomeni v primerjavi s finančnim načrtom povečanje za 3,9 %.

2.2.3 Presežek iz preteklih let

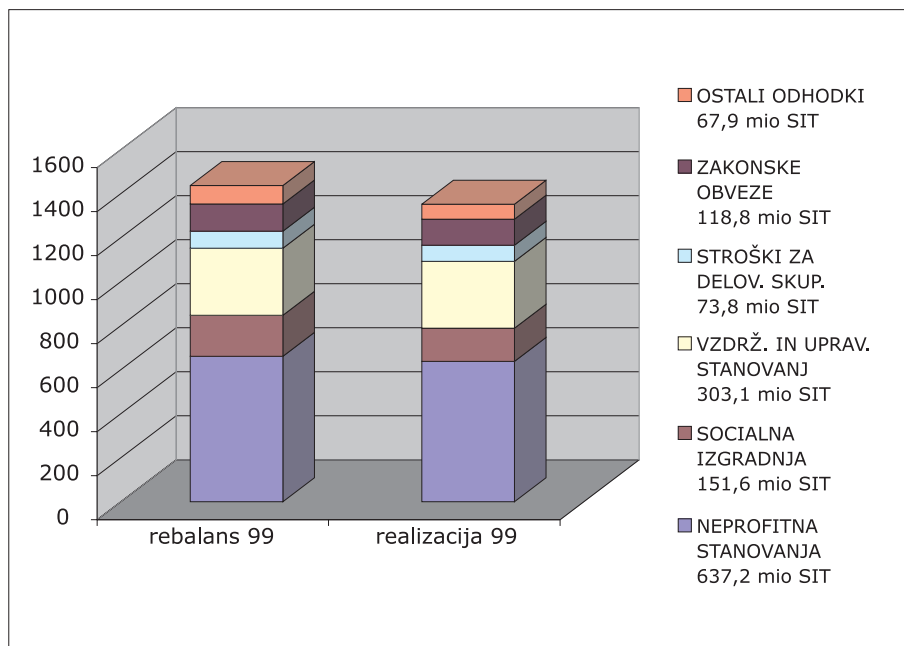
V preteklih letih smo ustvarili skupaj 196,8 mio SIT presežka, ki smo ga prenesli v leto 1999 in ga v celoti namenili za financiranje nepridobitne izgradnje. Ker lani nismo izvedli načrtovanega programa nepridobitne izgradnje na Teznem, ki se je skoraj v celoti prenesla v leto 2000, smo prenesli tudi ustrezn del presežka v naslednje leto. Za izgradnjo soseske 31 na Teznem smo lani porabili 109 mio SIT, tako da smo v leto 2000 prenesli 87,8 mio SIT.

2.2.4 Ostali prihodki

Ostali prihodki so bili načrtovani v višini 22 mio SIT. V proučevanem obdobju je bilo realizirano 31,1 mio SIT.

3 ODHODKI

Primerjava realizacije z rebalansom finančnega načrta je razvidna iz grafa:



3.1 Vzdrževanje in upravljanje stanovanj

Za vzdrževanje in upravljanje stanovanj je bilo v preteklem letu porabljeno skupaj 303,2 mio SIT.

3.1.1 Tekoče vzdrževanje

V letu 1999 so bili opravljeni številni posegi na področju tekočega in interventnega vzdrževanja v skupni vrednosti 176,5 mio SIT. V glavnem je šlo za popravilo streh, žlebov, obrob, vodovodne in elektroinstalacije, stavbnega pohištva. V okviru teh sredstev je bilo prenovljenih tudi 34 stanovanjskih enot za potrebe socialnih upravičencev v skupni vrednosti 42,5 mio SIT.

3.1.2 Investicijsko vzdrževanje - prenova objektov

Preteklo leto smo izvedli večja obnovitvena dela na stanovanjskih objektih v skupni vrednosti 77,4 mio SIT. Podrobnejši opis del je naveden v poročilu o delu.

3.1.3 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanjskih hiš in stanovanj smo v preteklem letu plačali upravnikom 49,3 mio SIT oziroma 98,5% načrtovanih sredstev.

3.2 Stroški strokovnih služb

Stroški za delovanje strokovnih služb sklada so se v glavnem gibali po predvidevanjih, tako da smo v preteklem letu za te namene porabili 73,8 mio SIT oziroma nekaj manj kot 96% načrtovanih sredstev.

3.3 Zakonske obveze v zvezi s prodajo stanovanj

Za te namene je bilo z rebalansom finančnega načrta za leto 1999 načrtovano plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski in Odškodninski sklad RS v višini 83,3 mio SIT, realizirano pa 78,9 mio SIT ali nekaj manj kot 95%.

3.4 Sredstva za plačilo odškodnin po 125. členu Stanovanjskega Zakona

Tudi preteklo leto je bil pritisk na ta sredstva izjemno močan, tako da smo porabili skoraj vsa sredstva, ki smo jih načrtovali za te namene. Za izplačilo najemnin, za stanovanja, vrnjena po denacionalizaciji, smo porabili nekaj več kot 8,0 mio SIT, za izplačilo dela kupnin oziroma odpravnin pa 31,9 mio SIT.

3.5 Ostali odhodki

Za te namene je bilo v preteklem letu porabljen 67,9 mio SIT oziroma nekaj več kot 81% načrtovanih sredstev. Za odplačilo posojil SS RS smo porabili 39,3 mio SIT oziroma 13% manj, kot smo načrtovali, zaradi zamika pri koriščenju posojil. Za obročno vodenje kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, smo prihranili nekaj manj kot 1,9 mio SIT, ker nam je uspelo s Staninvestom skleniti nov dogovor.

3.6 Investicije v stanovanjsko gradnjo

3.6.1 Nakup in gradnja socialnih stanovanj

Z rebalansom finančnega načrta za leto 1999 je bilo za te namene predvideno 186,3 mio SIT, in sicer 171,3 mio SIT iz neporabljenih sredstev iz leta 1998 za nakup stanovanj za socialne upravičence in 15 mio SIT za začetek izgradnje stolpiča s tridesetimi stanovanji v Panonski ulici.

V prvih sedmih mesecih je bilo realizirano 145,2 mio iz prenesenih sredstev iz l. 1998, ki so bila v celoti porabljena za nakup socialnih stanovanj.

Izgradnja stolpiča s tridesetimi varovanimi stanovanji v Panonski ulici smo zaradi dolgotrajnih postopkov pri urejevanju zemljišča in zahtevne izdelave potrebne tehnične dokumentacije začeli konec tega leta. Za pridobitev potrebne projektne dokumentacije in soglasij smo lani porabili 6,4 mio SIT. Skupaj smo za te namene porabili 151,6 mio SIT, kar predstavlja nekaj več kot 81 % letnega načrta.

3.6.2 Nakup in izgradnja neprofitnih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj je bilo za leto 1999 z rebalansom finančnega načrta predvideno skupaj 637,2 mio SIT, in sicer 499,5 mio SIT za dokončanje stanovanjske soseske na Pobrežju, 32 mio SIT za izgradnjo neprofitnega bloka na Tezmem in 118,9 mio SIT za nakup nadomestnih stanovanj.

Izgradnja soseske na Pobrežju je v celoti zaključena. V proučevanem obdobju je bilo porabljen 502,4 mio SIT.

Za neprofitno gradnjo stolpiča s 24 stanovanji na Tezmem smo v preteklem letu zaradi kasnitve pri začetku gradbenih del porabili le manjši del sredstev

za projektno dokumentacijo in razna soglasja v višini 8,7 mio SIT oziroma le 27% načrtovanih sredstev.

Teče izdelava tehnične dokumentacije za gradnjo stolpiča z 21 neprofitnimi stanovanji. Predvidena predračunska vrednost naložbe po investicijskem programu je 223 mio SIT. Do konca preteklega leta smo za dokumentacijo in soglasja porabili skupaj 5,2 mio SIT. Gradnjo bomo začeli aprila letos in jo predvidoma zaključili v enajstih mesecih.

Za nadomestne nakupe stanovanj smo porabili 120,9 mio SIT. Skupaj smo tako za neprofitno gradnjo namenili 637,2 mio SIT oziroma 3,5 % manj, kot smo načrtovali.

4 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 1999

Stroš. mesto	Pror. postav.	Analit. pl. post.	Namen	Rebalans 1999 Skupaj (6+7+8)	Realizacija 1999 Skupaj (6+7+8)	INDEKS
1	2	3	4	5	6	7
			PRIHODKI	1.436.800.000	1.352.371.293	94,12
			PRIHODKI IZ PRORAČUNA	847.600.000	805.274.793	95,01
			Kupnine	292.900.000	298.023.738	101,75
		01	Kupnine - obročno odplačevanje - prenos 1998	20.100.000	0	
		02	Kupnine - obročno odplačevanje	257.800.000	288.016.798	111,72
		03	Kupnine - po tržni vrednosti	15.000.000	10.006.940	66,71
			Najemnine	368.400.000	355.696.096	96,55
		01	Najemnine za stanovanja - prenos 1998	21.200.000	0	
		02	Najemnine za stanovanja	347.200.000	355.696.096	102,45
			Sred. iz proračuna MOM - socialna stan.	186.300.000	151.554.959	81,35
		01	Prenos neporabljenih sredstev iz leta 1998	171.300.000	145.159.650	84,74
		02	Sredstva za socialna stanovanja za leto 1999	15.000.000	6.395.309	42,64
			PRIHODKI STANOVANJSKEGA SKLADA	589.200.000	547.096.500	92,85
			Posojilo Stanov. sklada RS	383.600.000	366.392.000	95,51
		01	Odobr. posojilo iz l. 98 za grad. soseske 31 na Pobrežju	284.200.000	284.196.000	100,00
		02	Odobr. posojilo iz l. 98 za nakup 18 stanovanj	82.200.000	82.196.000	100,00
		03	Predvidena posojila za neprofitno gradnjo v l. 1999	17.200.000	0	
			Vračila danih posojil	26.500.000	27.095.636	102,25
			Prihodki od kapitala	12.000.000	13.471.936	112,27
			Poraba presežka iz leta 1998	145.100.000	109.037.347	75,15
			Ostali prihodki	22.000.000	31.099.581	141,36
		02	Prihodki od varščin pri vselitvi v nova stanovanja	12.000.000	10.866.513	90,55
		04	Ostalo	10.000.000	20.233.068	202,33
1801			ODHODKI	1.436.800.000	1.352.371.293	94,12
	5500		Vzdrževanje in upravljanje stanovanj	305.700.000	303.164.878	99,17
		01	Tekoče in investicijsko vzdrževanje	159.600.000	176.516.906	110,60
		02	Investicijsko vzdrževanje - prenova	86.100.000	71.360.096	82,88
		03	Preureditev stanovanj	10.000.000	6.015.717	60,16
		04	Upravljanje s stanovanji	50.000.000	49.272.159	98,54
	8510		Stroški strokovnih služb	77.000.000	73.787.600	95,83
	8520		Zakonske obv. v zvezi s prodajo stanovanj	83.300.000	78.898.381	94,72
		01	20 % prispevek v Stanovanjski sklad RS	55.500.000	55.860.273	100,65
		02	10 % prispevek v Odškodninski sklad RS	27.800.000	23.038.108	82,87
	8521		Odškodnine v zvezi z denacional. postopki	40.000.000	39.893.925	99,73
	8530		Ostali odhodki	84.000.000	67.882.448	80,81
		02	Vračila posojil Stanov. skladu RS	45.000.000	39.338.371	87,42
		05	Obročno vodenje kupnin	18.000.000	16.170.946	89,84
		06	Ostalo	21.000.000	12.373.131	58,92
	1544		Socialna gradnja	186.300.000	151.554.959	81,35
		01	Prenos iz leta 1998	171.300.000	145.159.650	84,74
		02	Gradnja v letu 1999	15.000.000	6.395.309	42,64
	1545		Neprofitna stanovanja - gradnja in nakup	660.500.000	637.189.102	96,47
		01	Prenes. obvez. iz l. 1998 - izgrad. soseske na Pobrežju	499.500.000	502.338.017	100,57
		02	Izgradnja 24 neprofitnih stanovanj na Tezmem	32.100.000	8.681.001	27,04
		03	Izgradnja 21 neprofitnih stanovanj v Pristanu	10.000.000	5.227.628	52,28
		04	Nadomestna izgradnja in nakupi stanovanj	118.900.000	120.942.456	101,72
			presežek za prenos v leto 2000		87.806.502	
			Stanje na računu 1.1.1999		196.843.849	
			Poraba v letu 99		109.037.347	
			Stanje na računu 31.12.1999		87.806.502	

