



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



STANOVANJSKI PROGRAM 2008

FINANČNI NAČRT 2008



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



STANOVANJSKI PROGRAM 2008

**KAZALO**

1. UVOD	4
2. GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI	5
3. IZGRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ	13
4. ZAGOTAVLJANJE ZAČASNIH BIVALNIH ENOT	21
5. NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV	21
6. DODELJEVANJE IN ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ	22
7. PRODAJA STANOVANJ	23
8. NAKUP STANOVANJ	29
9. MENJAVA NEPREMIČNIN	29
10. JAVNI RAZPISI	29
11. PRIDOBITEV STANDARDA KAKOVOSTI SIST ISO 9001	29
12. VARNOST IN ZDRAVJE PRI DELU	30
13. PROGRAM IZOBRAŽEVANJA, USPOSABLJANJA IN IZPOPOLNJEVANJA ZAPOSLENIH	30
14. INFORMATIKA	31
15. ODPRAVNINE PO 125. ČL. PREJŠNJEGA STANOVANJSKEGA ZAKONA IN VRNITEV NAJEMNIN	32
16. INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE TER UPRAVLJANJE STANOVANJ V POSTOPKU DENACIONALIZACIJE IN STANOVANJ V LASTI MOM	32



## 1. UVOD

Stanovanjski program Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2008 je narejen na osnovi zakonskih sprememb in razvojnih usmeritev, zapisanih v Razvojnem programu 2008-2012, ter na osnovi razpoložljivih finančnih virov.

Na osnovi zastavljenega poslanstva, vizije in ciljev JMSS Maribor ter razvojnih načrtov bomo v letu 2008 nadaljevali z že pričetimi nalogami in razvojem novih programov in sicer:

- s pričetimi investicijami na področju izgradnje neprofitnih stanovanj na Poljanah;
- z izgradnjo stanovanj v občini Starše;
- s celovito obnovo stanovanjskih objektov znotraj mestnega jedra (Orožnova ul. 9, Gospejna ul. 4, Belačeva ul. 6, Koroška c. 41,...);
- z vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti JMSS Maribor;
- z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin;
- z zagotavljanjem lokacij za gradnjo najemnih stanovanj, vrstnih hiš in začasnih bivalnih enot;
- s pripravo novih razvojnih, organizacijskih in strateških projektov za razvoj stanovanjskega gospodarstva na področju delovanja JMSS Maribor.



## 2. GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

### 2.1. TEKOČE VZDRŽEVANJE IN PRENOVA STANOVANJ

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2008 namenili 2.500.000 € za tekoče vzdrževanje in vzdrževanje iz rezervnega sklada za neprofitna, oskrbovana, tržna in službena stanovanja in stanovanjske hiše.

Predvidena sredstva so namenjena za tekoče vzdrževanje zasedenih stanovanj, za obnovo izpraznjenih stanovanj, za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih, za vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih po izdanih inšpekcijskih odločbah ter za vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov.

Z ozirom na izkušnje preteklih let in glede na stanje zasedenih stanovanj se v letu 2008 pričakuje večje število vlog najemnikov zasedenih stanovanj za tekoče vzdrževanje (menjava stavbnega pohištva, ureditev elektroinstalacij, ureditev sanitarij v stanovanjih,...)

Na dan 13.11.2007 je bilo praznih 69 stanovanj, potrebnih prenove. Stanovanja so v različnih fazah prenove (priprava gradbenih, obrtniških ter instalacijskih popisov del za prenovo in začetni postopki javnih naročil male vrednosti).

Navajamo nekaj primerov obsežnejših in pomembnejših prenov stanovanj, ki jih bomo izvedli v letu 2008.

#### 2.1.1. Engelsova ul. 44, stanovanje 4

Zaradi najemnikove zamenjave stanovanja je enota začasno prazna in potrebna prenove. Potrebno je menjati notranja vratna krila s podboji, urediti kopalnico, obnoviti tlake ter v celotnem stanovanju izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost je 14.000 €.



### 2.1.2. Prušnikova ul. 4, stanovanje 24

JMSS Maribor je odkupil solastniški delež v stanovanju.

V stanovanju je potrebno urediti električno, odtočno in vodovodno instalacijo v kopalnici, položiti keramiko in nove finalne tlake, zamenjati stavbno pohištvo in izvesti slikopleskarska dela. Predvidena vrednost del je 28.000 €.



### 2.1.3. Ul. heroja Šaranoviča 10, stanovanji 10, 11

Stanovanji sta brez ogrevanja, instalacije so dotrajane. Da bi lahko uredili stanovanji v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/2003, 110/2005) smo najemnika preselili.

V stanovanjih se bosta na novo izvedli kopalnici, uredilo se bo etažno plinsko ogrevanje in instalacije, zamenjali bomo notranje stavbno pohištvo, položili nove finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. Predvidena vrednost del za obe stanovanji je 41.000 €.



#### 2.1.4. Meljska c. 93, stanovanja 7, 12, 13

Objekt je v 100% lasti JMSS Maribor. V njem se nahaja 12 stanovanj različnih velikosti, od katerih sta bili dve že prenovljeni.

V začetku leta 2008 imamo namen prenoviti še 3 stanovanja. Vsa 3 stanovanja so v isti etaži in imajo skupne sanitarije. Pri prenovi bomo z združitvijo dela hodnika in novo razporeditvijo prostorov pridobili tri nove stanovanjske enote, ki bodo prenovljene v skladu z zahtevami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

V stanovanjih se bodo na novo uredile vse instalacije, kopalnice s sanitarijami, notranje stavbno pohištvo, tlaki ter izvedla slikopleskarska dela. Predvidena vrednost del za vsa tri stanovanja je 100.000 €.





## 2.2. PROGRAM OBNOVE OBJEKTOV – PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ

V letu 2008 bomo za program obnove objektov – prenove in izboljšave namenili 1.891.000 €, in sicer:

### 2.2.1. Orožnova ul. 9 — Gospejna ul. 4

V letu 2004 smo na osnovi javnega razpisa za sofinanciranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine pridobili sredstva za pripravo projektne dokumentacije. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je bil izdelan v letu 2005, v letu 2006 pa smo pridobili gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta Orožnova ul.— Gospejna ul. 4 in izvedli postopek delne preselitve najemnikov. Do decembra 2007 je bilo izpraznjenih 10 stanovanj, potrebno je preseliti še najemnike iz 4 stanovanj.

Po Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92) je objekt Orožnova ul. 9 razglašen kot umetnostni in arhitekturni spomenik.

V prvi polovici leta 2007 so se nadaljevala usklajevanja z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor glede izvedbe detajlov ter izdelave projekta za razpis in izvedbo.

Zaradi zahtev spomeniškega varstva za ureditev del skupnih prostorov garaž v novo stanovanje, je potrebno v letu 2008 pridobiti dopolnitev gradbenega dovoljenja.

Postopek javnega naročila za izbiro izvajalca je bil izveden v mesecu septembru leta 2007. Zaradi prejema zgolj ene ponudbe, ki je bistveno preseгла zagotovljena finančna sredstva ter bila kot taka označena kot nesprejemljiva, je bil postopek javnega naročila razveljavljen.

V objektu načrtujemo 8 stanovanjskih enot. Vrednost investicije se ocenjuje na 1.383.400 €, za leto 2008 je planiranih 990.000 €, ostalo v letu 2009.







### 2.2.2. Belačeva ul. 6



Izdelava projektne dokumentacije za pridobitev upravnih dovoljenj za izvedbo rekonstrukcijskih del na stavbi je v zaključni fazi.

Začetek prenove predvidevamo v prvi polovici leta 2008.

Z rekonstrukcijo bomo pridobili pet novih stanovanjskih enot.

Ocenjena vrednost investicije je 600.000 €.

### 2.2.3. Jocova ul. 4

Na objektu, ki je v 100% lasti JMSS Maribor, smo v letu 2007 izvedli sanacijo fasade, strehe in zamenjavo oken.

V letu 2008 je planirana obnova notranjega stopnišča, kletnih prostorov in ureditev okolja.

Ocenjena vrednost del je 55.000 €.



#### 2.2.4. Koroška c. 41

V letu 2007 smo dokončali plinifikacijo celotnega objekta in prenovili vsa stanovanja. V letu 2008 bomo uredili dvoriščno fasado, streho, notranje stopnišče ter skupni prostor v kletnih prostorih. Predvidena vrednost del znaša 55.000 €.



#### 2.2.5. Trčova 284

Objekt je v 100% lasti JMSS Maribor.

Zaradi neizolirane fasade se po stanovanjih pojavlja kondenzna vlaga, zato bomo v letu 2008 izvedli na objektu izolacijsko fasado ter delno zamenjavo stavbnega pohištva.

Predvidena vrednost del znaša 25.000 €.

### 2.2.6. Koroška c. 56

JMSS Maribor je solastnik objekta v deležu 81,56%.

S solastnikom potekajo pogajanja o odkupu dveh stanovanj.

V kolikor bo v letu 2008 izveden odkup solastniškega deleža, bomo pristopili k fazni preselitvi najemnikov in obnovi stanovanj. V stanovanjih bomo uredili etažno plinsko ogrevanje in izvedli kompletno prenovo le teh.

Na objektu je potrebno urediti skupne dele in naprave, vključno s fasado. Ocenjena vrednost del znaša 225.000 €. Od tega je v letu 2008 predvidenih 120.000 € za nakup dveh stanovanj, 21.000 € pa za ureditev skupnih delov in naprav ter fasade. Ostala dela bodo izvedena v letu 2009.



### 2.2.7. Žički prehod 5

Objekt je spomeniško zaščiten. JMSS Maribor ima na objektu 84,15% delež. Zaradi pomanjkanja sredstev se je načrtovana obnova v letu 2007 prestavila v leto 2008. Predvidena je obnova strehe, delna obnova fasade, zamenjava oken in plinifikacija objekta. Ocenjena vrednost prenove je 80.000 €.

### 2.2.8. Šentiljska c. 15

JMSS Maribor ima na objektu 75,11% delež. Na objektu je planirana obnova strehe, zamenjava dela stavbnega pohištva in izvedba fasade. V kolikor bo pridobljeno soglasje solastnika, se bodo dela izvedla v drugi polovici leta 2008.

Ocenjena vrednost del znaša 65.000 €.





### 3. IZGRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ

#### 3.1. LOKACIJE

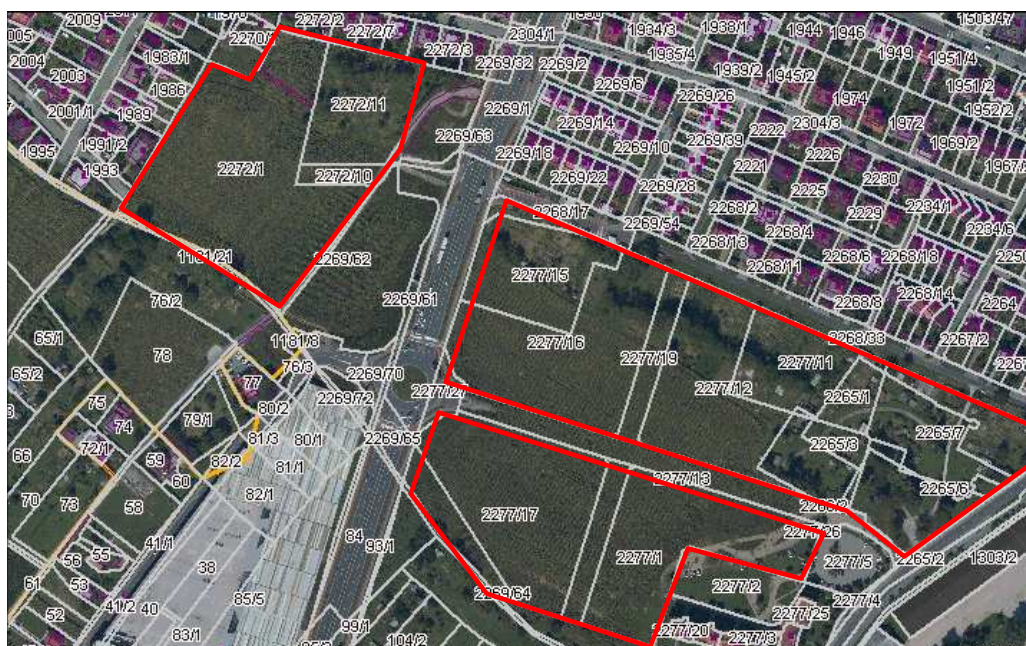
##### 3.1.1. Studenci — ob zahodni obvoznici

- Zazidalni načrt za del območja PPE St.6 je bil sprejet novembra 2003. Na območju so že zgrajeni objekti s 102 stanovanji, dodatno je predvidenih še 360 stanovanj. Nadaljnje aktivnosti bodo odvisne od tega, kako se bo končal denacionalizacijski postopek.
- Lokacija Studenci 2 — del območja St6 — S18. Na območju je v pripravi lokacijski načrt — izvedba natečaja EUROPAN, za izgradnjo okoli 200 stanovanjskih enot. Predlog lokacijskega načrta je izdelan, vendar so nadaljnje aktivnosti zaustavljene do razrešitve denacionalizacijskega postopka.
- Lokacija Studenci — 3 se nahaja ob zahodni obvoznici pri trgovskem centru Qulandia. Zazidalni načrt za del območja (neposredno ob obvoznici) je bil sprejet l. 2004, za stanovanjski del pa je predviden v letu 2008, vendar pa so nadaljnje aktivnosti prav tako odvisne od razrešitve denacionalizacijskega postopka. Na območju je predvidenih 100 stanovanj.

V primeru ugodne rešitve denacionalizacijskega postopka v korist Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) predvidevamo v letu 2008 na katerem od zgoraj navedenih območij aktivnosti za izgradnjo 150 stanovanj. V letu 2008 so predvidene morebitne spremembe prostorskega akta, pridobitev projektov in gradbenega dovoljenja ter plačilo priključnin s predvidenimi stroški v skupni višini 630.000 €. Ostale aktivnosti se bodo nadaljevale v letih 2009 in 2010.

Za spremembo prostorskega akta, projektno dokumentacijo in priključnine pričakujemo sofinanciranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) v letu 2008 v višini 315.000 € v skladu s pogoji razpisa SSRS.

Za izdelavo prostorskega akta predvidevamo v letu 2008 povračilo stroškov s strani MOM v višini 30.000 €.





### 3.1.2. Ul. Pariške komune — Cesta zmage

Na križišču Ul. Pariške komune in Ceste zmage predvidevamo izgradnjo 20 neprofitnih stanovanj skupne uporabne površine okoli 1300 m<sup>2</sup>. Projekt je predviden v smislu skupnega projekta z zasebnim investitorjem, ki bi na isti lokaciji zgradil stanovanja za lastne potrebe. Projekt je izvedljiv na dveh sosednjih zemljiščih, od katerih je eno v lasti MOM, drugo pa v zasebni lasti. Obe zemljišči skupaj tvorita zaključeno celoto približno kvadratne oblike.

Za izgradnjo neprofitnih stanovanj JMSS Maribor je v letu 2008 predviden odhodek 180.000 € in sicer za odkup lastniških stanovanj v dotrajanem objektu na zemljišču MOM in za izdelavo projektne dokumentacije ter plačilo priključnin na javno komunalno infrastrukturo. Izgradnja objekta je predvidena v letu 2009.

V letu 2008 je za investicijo predvideno sofinanciranje SSRS v višini 90.000 €. V skladu s pogoji razpisa je predvideno sofinanciranje s strani SSRS tudi v letu 2009.

Prav tako pričakujemo v letu 2008 tudi sofinanciranje s strani MOM v višini 100.000 € za nakup lastniških stanovanj v dotrajanem objektu na zemljišču MOM.





### 3.1.3. Studenci — Valvasorjeva ul.

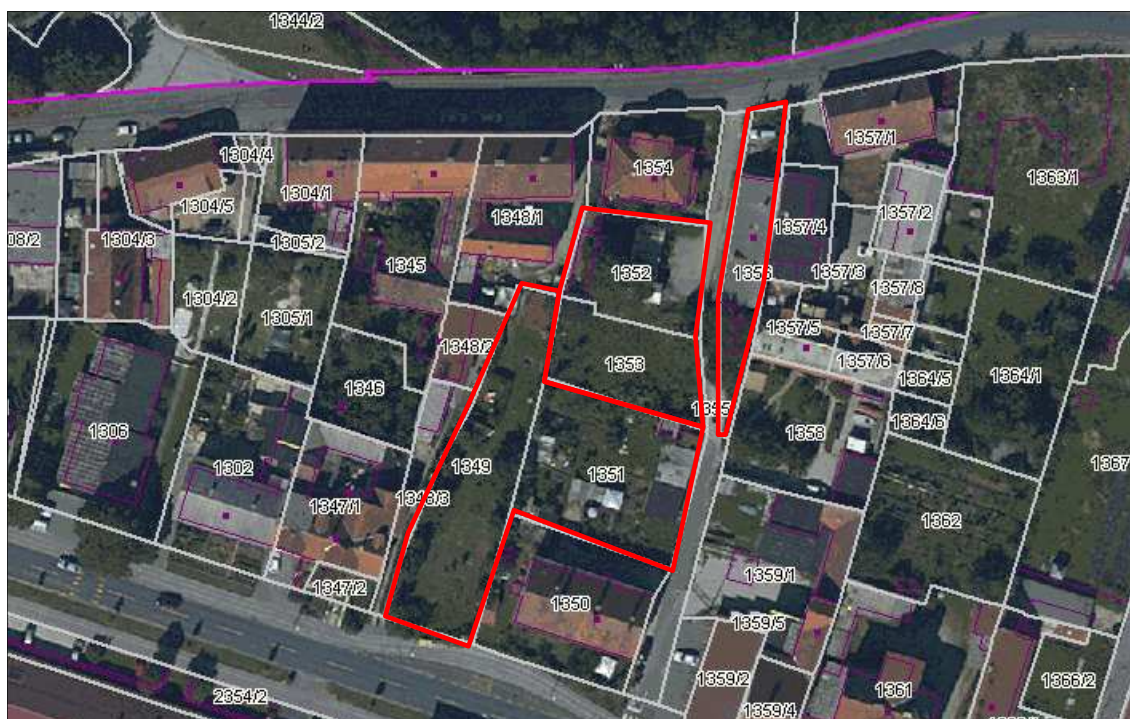
Na zemljišču MOM ob Valvasorjevi ulici, kjer je bila predhodno predvidena gradnja začasnih bivalnih enot, se je izkazalo, da je prostor bolj smotrno izkoristiti za gradnjo neprofitnih stanovanj. Za zaokrožitev območja bi bilo potrebno odkupiti zemljišče in starejši poslovni objekt, o čemer z lastnikom že tečejo dogovori. S takšno rešitvijo bi bilo mogoče na prostih zemljiščih pridobiti okoli 30 stanovanj oziroma 2100 m<sup>2</sup> uporabne površine stanovanj.

V zvezi s tem je v letu 2008 predviden nakup zemljišča, sprememba prostorskega akta, izdelava projektov in plačilo priključnin v skupni vrednosti 490.000 €. Ostale aktivnosti se bodo nadaljevale v letu 2009.

Predvideno je sofinanciranje navedene investicije s strani SSRS v višini 199.500 € v letu 2008, prav tako pa v naslednjih letih v skladu s pogoji razpisa.

V letu 2008 predvidevamo povračilo stroškov s strani MOM v višini 370.000 € za nakup zemljišč in spremembo prostorskega akta.

V primeru, da dogovora z lastnikom zemljišča ne bo mogoče doseči, je projekt možno izvesti tudi izključno na zemljiščih MOM. V tem primeru bi bilo mogoče zgraditi okoli 18 stanovanj skupne uporabne površine 1300 m<sup>2</sup>.





### 3.1.4. Studenci — Ruška c.

S sporazumno razveljavitvijo pogodbe o menjavi zemljišč je JMSS Maribor ponovno pridobil zemljišča ob Ruški c., primerna za izgradnjo neprofitnih stanovanj. Predviden je dodaten nakup zemljiške parcele v velikosti 1135 m<sup>2</sup> ter odkup solastniškega deleža na zemljiški parceli velikosti 801 m<sup>2</sup>. V primeru sklenitve takšnih pogodb bi lahko pridobili zemljišče, ki bi omogočilo izgradnjo okoli 60 stanovanj skupne uporabne površine 4500 m<sup>2</sup>. Glede na dejanske možnosti odkupa omenjenih zemljišč je mogoče projekt izvesti tudi v zmanjšanem obsegu, skladno z dejansko razpoložljivimi parcelami. Izključno na zemljišču, ki je prešlo v last JMSS Maribor z razveljavitvijo menjalne pogodbe, ter na sosednjem zemljišču, ki je v lasti MOM, bi brez odkupa dodatne parcele oz. solastniškega dela druge parcele lahko zgradili okoli 20 stanovanj okvirne uporabne površine 1500 m<sup>2</sup>.

S finančnim načrtom so predvidena sredstva za projekt v celotnem obsegu. V letu 2008 je za nakup zemljišč, spremembo prostorskega akta, izdelavo projektov in plačilo priključnin predvideno okvirno 950.000 €. Izgradnja, vključno z inženiringom in nadzorom, je predvidena v letu 2009.

V letu 2008 je predvideno sofinanciranje SSRS v višini 427.500 €, prav tako pa je predvideno sofinanciranje SSRS tudi letu 2009 v skladu s pogoji razpisa.

Za nakup zemljišča in izdelavo prostorskega akta predvidevamo povračilo stroškov s strani MOM v letu 2008 v višini 720.000 €.





### 3.1.5. Studenci — pri Pekrski c.

Na Studencih ob Pekrski c. je v lasti MOM zemljišče velikosti okoli 100 arov, na katerem je predvidena izgradnja doma starostnikov ter pripadajočih oskrbovanih stanovanj. Predvidevamo, da bo JMSS Maribor pri investiciji sodeloval kot partner in pri tem pridobil okvirno 25 oskrbovanih stanovanj skupne uporabne površine okvirno 1500 m<sup>2</sup>.

Za financiranje projektne dokumentacije in priključnin predvidevamo v letu 2008 odhodek v višini 100.000 €, ostale aktivnosti pa se bodo nadaljevale v letih 2009 in 2010.

Predvideno je sofinanciranje s strani SSRS v letih 2009 in 2010 v skladu s pogoji razpisov.





### 3.1.6. Studenci — Pod Pekrsko gorco

Na Studencih v bližini Pekrske gorce je MOM lastnik zemljišča velikosti 10.362 m<sup>2</sup>, ki se nahaja neposredno ob večjem zemljišču (velikosti 39.140 m<sup>2</sup>) v zasebni lasti. Na obeh zemljiščih se predvideva izgradnja večjega kompleksa stanovanj, katerega bi JMSS Maribor izvajal partnersko z zasebnim investitorjem. Na zemljišču MOM bi tako nastal blok oz. stolpiči, na katerih bi lahko zagotovili okoli 110 stanovanj oziroma okoli 7.500 m<sup>2</sup> uporabne površine stanovanj. Projekt bi potekal vzajemno z zasebnim investitorjem, saj bi tako lažje zagotovili skupne površine (enotna podzemna garaža, parkirišča, igrišča ipd.).

V letu 2008 so predvidena sredstva za spremembo prostorskega akta v višini 10.000 € (delež JMSS Maribor) ter sredstva za projektno dokumentacijo in priključnine v skupni višini 450.000 €. Izgradnja objektov je predvidena v letih 2009 in 2010.

Za realizacijo predmetne investicije predvidevamo v letu 2008 povračilo stroškov za izdelavo prostorskega akta v višini 10.000 € s strani MOM, s strani SSRS pa sofinanciranje projektne dokumentacije in priključnin v višini 230.000 €.

V letih 2009 in 2010 pričakujemo sofinanciranje izgradnje v skladu s pogoji razpisa SSRS.





### 3.1.7. Poljane

V letu 2007 je bilo zgrajenih 130 stanovanj s 70% soinvestitorstvom SSRS. V letu 2008 predvidevamo plačilo stroškov v višini 410.870 €, od katerih je delež JMSS Maribor 130.870 €, delež SSRS pa 280.000 €. Navedeni stroški se nanašajo na dokončanje izvedbe parkirnih mest (potrebna je odstranitev dela obstoječega starega objekta), na odkup zemljišča, na zaključna dela ureditve okolja ter na vpis etažne lastnine.



### 3.1.8. Pod vinogradi 64 – nakup dveh stanovanj

S Podjetjem za gozdne gradnje in hortikulturo d.o.o. smo v letu 2007 sklenili pogodbo za nakup dveh stanovanj in sicer za enoinpolsobno stanovanje v I. nadstropju v izmeri 49,32 m<sup>2</sup> s pripadajočo teraso v izmeri 16,51 m<sup>2</sup> in garažnim mestom v znesku 88.170 € in trisobno stanovanje v II. nadstropju v izmeri 104,41 m<sup>2</sup> s pripadajočo teraso v izmeri 67,82m<sup>2</sup> in garažnim mestom v znesku 197.340 €. Skladno s pogodbo bo kupnina plačana, ko bo prodajalec predal pravnomočno uporabno dovoljenje.



### 3.1.9. Občina Starše

V letu 2007 se je pričela gradnja poslovno stanovanjskega objekta v Staršah v soinvestitorstvu z Občino Starše. Podpisana je bila pogodba z Gradbenim podjetjem Radlje kot izvajalcem.

V poslovno stanovanjskem objektu so v pritličju prostori za zdravstvene namene in eno stanovanje. Objekt ima še nadstropje in mansardo, v katerih so stanovanja.

Kletna etaža je namenjena skupnim prostorom, shrambam in parkirnim mestom.

JMSS Maribor financira izgradnjo stanovanja v pritličju ter 7 stanovanj v nadstropju, v skupni izmeri 612,95 m<sup>2</sup> po projektih za izvedbo (PZI).

Pogodbeno vrednost znaša 731.556 €. Predaja stanovanj bo predvidoma v mesecu septembru 2008.



### 3.1.10. Občina Rače — Fram

V občini Rače-Fram se v letu 2008 predvideva nakup enega stanovanja. Predvidena vrednost znaša 60.000 €, morebitno večje število stanovanj pa bo odvisno od dogovora z občino in razpoložljivih sredstev, ki bodo na voljo.

### 3.1.11. Kidričeva ul. – pridobitev dveh stanovanj

Na podlagi dogovora, sklenjenega s Podjetjem za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in gradbenim podjetjem GAMA d.o.o., je JMSS Maribor pridobil dve enosobni stanovanji v Kidričevi ul. v Mariboru, za kateri je v letu 2008 po pogodbi predvideno plačilo razlike vrednosti s strani JMSS Maribor v višini 5.873 €.



#### 4. ZAGOTAVLJANJE ZAČASNIH BIVALNIH ENOT

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003) opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Po oceni potreb po tovrstnem načinu reševanja stanovanjske problematike bi letno potrebovali vsaj 20 takšnih enot. Začasne bivalne enote bomo pridobivali:

- s preureditvijo obstoječih neprofitnih stanovanj, ki jih v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03) ne moremo preurediti v neprofitna stanovanja;
- na druge načine, zapisane v Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04), npr. z nakupom.

Premične bivalne enote, ki so bile predvidene na Studencih, se ne bodo izvedle. Začasne bivalne enote bomo pridobivali v skladu z zgoraj navedenim, na zemljišču na Studencih pa je predvidena izgradnja neprofitnih stanovanj.

#### 5. NAKUP POSLOVNIH PROSTOROV

Zaradi prostorske stiske na JMSS Maribor bomo v letu 2008 kupili 3 stanovanja na lokaciji Grajski trg 1 in jih preuredili v poslovne prostore.



## 6. DODELJEVANJE IN ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ

### 6.1. DODELJEVANJE STANOVANJ

- javni razpis za oddajo cca. 50 novih in sproščenih neprofitnih stanovanj v letu 2008;
- v primeru izpraznitve službenih stanovanj javni razpis za oddajo službenih stanovanj;
- v primeru izpraznitve profitnih stanovanj javni razpis za oddajo profitnih stanovanj;
- dodelitev začasnih bivalnih enot;
- oddaja oskrbovanih stanovanj v najem v skladu s Pravili za oddajanje varovanih stanovanj v najem JMSS Maribor, z dne 17.12.2002 – lokacija Panonska 49 v Mariboru.

### 6.2. ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ

Spodaj navedne stanovanjske enote so v zelo slabem stanju, zato bomo najemnike preselili ter stanovanjske enote obnovili oziroma prodali po javni dražbi.

	Lokacija	št. enot
1	Gospejna ulica 4	2
2	Koroška cesta 6	1
3	Koroška cesta 50	4
4	Koroška cesta 56	8
5	Koroška cesta 90	7
6	Koroška cesta 94	2
7	Krekova ulica 12	1
8	Limbuška cesta 12	12
9	Mladinska ulica 4	1
10	Orožnova ulica 9	3
11	Rošpoh-del 24	1
12	Ruška cesta 67	1
13	Ruška cesta 73	1
14	Smetanova ulica 22a	1
15	Svetozarevska ulica 22	2
16	Taborska 2	5
17	Taborska 4	1
18	Trg Miloša Zidanška 2	2
19	Ul. heroja Tomšiča 3	1
	<b>SKUPAJ</b>	<b>57</b>





## **7. PRODAJA STANOVANJ**

### **7.1. PRODAJA STANOVANJ PO TRŽNI VREDNOSTI**

#### **7.1.1. PRODAJA ZASEDENIH STANOVANJ**

V skladu s sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2004) in na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000) ter Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007) prodaja JMSS Maribor zasedena najemna stanovanja po sistemu javne ponudbe.

Predvidena tržna vrednost stanovanj, za nakup katerih so zaprosili najemniki in ki ustrezajo ekonomskim in drugim kriterijem, po katerih JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja, znaša 730.000 €. Pred prodajo pooblaščenec oceni tržno vrednost stanovanj.

Na osnovi izkušenj iz preteklih let in relativno visokih najemnin pričakujemo, da se bo v naslednjih letih število vlog najemnikov za odkup stanovanj še povečevalo. Tako ocenjujemo, da bomo v letu 2008 dobili še dodatne vloge, ki jih bomo lahko po selekciji v skladu z ekonomskimi, pravnimi in tehničnimi kriteriji dodatno vključili v program prodaje za leto 2008.

## Seznam zasedenih enot predvidenih za prodajo

zap.št.	naslov	št. stan.	površina (m <sup>2</sup> )	vrsta	solastniški delež na vhod (%)
1	BOROVA VAS 7	1	57,62	2S	9,02
2	CELJSKA UL. 14	4	41,81	1S	9,63
3	CESTA XIV. DIVIZIJE 37	3	26,24	1S	6,31
4	DELAVSKA UL. 10	3	35,15	1S	13,36
5	GORIŠKA UL. 9	6	22,7	Garsonjera ali soba	11,2
6	GORKEGA UL. 23	1	40,18	1S	26,24
7	GORKEGA UL. 51	11	71,96	2S	34,93
8	GREGORČIČEVA UL. 17	89	53,27	2S	53,27
9	KARDELJEVA C. 57	87	55,82	2S	2,06
10	MARKOVIČEVA UL. 17	7	61,24	2S	11,38
11	RAIČEVA UL. 13	15	61,92	2S s kabinetom	54,7
12	SREDNJE 1	3	68,1	1S	51,91
13	SMETANOVA UL. 34	9	92,18	2S s kabinetom	14,59
14	SMETANOVA UL. 40	2	34,65	1S	37,85
15	ŠTREKLJEVA UL. 70	2	58,54	2S	12,61
16	UL. ARNOLDA TOVORNIKA 8	38	36,6	1S	2,3
17	UL. HEROJA BRAČIČA 18	8	68,16	3S	9,19
18	UL. HEROJA STANETA 22	0	53,15	1S	39,78
19	VALVASORJEVA UL. 80	12	31,11	1S	62,36
20	ZDRAVKOVA UL. 12	10	67,6	2S s kabinetom	29,91

**7.1.2. PRODAJA PRAZNIH STANOVANJ**

Poleg zasedenih stanovanj prodaja JMSS Maribor tudi prazne stanovanjske enote, ki jih zaradi tehnične neprimernosti ne more uporabiti za reševanje stanovanjskih problemov.

V skladu s sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor in na podlagi Zakona o javnih skladih ter Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin prodaja JMSS Maribor prazna stanovanja po sistemu javne dražbe.

Predvidena tržna vrednost enot, ki bi jih prodali po sistemu javne dražbe, znaša 2.364.979 €. Pred prodajo pooblaščenec oceni tržno vrednost stanovanj, ki je izklicna cena na dražbi.

Seznam praznih enot predvidenih za prodajo:

	Ulica	Hiš. st.	StEnote	P1	Točke	Leto gradnje
1	BETNAVSKA CESTA	18	21	74,78	228	1911
2	BETNAVSKA CESTA	110	5	41,91	222	1956
3	BOROVA VAS	25	34	39,8	335	1987
4	BOROVA VAS	31	23	66,08	337	1988
5	CESTA XIV. DIVIZIJE	33	3	44,45	145	1900
6	CESTA ZMAGE	92	40	55,62	332	1987
7	CESTA ZMAGE	99	3	42,45	212	1952
8	CIRIL-METODOVA ULICA	5	1	45,54	137	1900
9	DOMINKUŠEVA ULICA	12	17	17,6	289	1958
10	EINSPIELERJEVA ULICA	32	2	36,61	176	1988
11	FERKOVA ULICA	8	11	34,31	272	1969
12	GAJ NAD MARIBOROM	1	1	76,64	149	1850
13	GORIŠKA ULICA	019C	22	63,76	295	1966
14	GORKEGA ULICA	7	1	29,75	115	1880
15	GORKEGA ULICA	7	2	32,88	115	1880
16	GORKEGA ULICA	7	3	34,74	121	1880
17	GORKEGA ULICA	7	5	46,24	115	1880
18	GORKEGA ULICA	7	6	29,05	121	1880
19	GORKEGA ULICA	7	8	43,41	139	1880
20	GORKEGA ULICA	7	9	22,45	134	1880
21	GORKEGA ULICA	51	4	67,08	113,9	1903
22	GORKEGA ULICA	55	1	81,81	147	1880
23	GOSPOSKA ULICA	11	5	18,2	129	1897
24	GREENWIŠKA CESTA	12	97	37,4	315	1975
25	GROHARJEVA ULICA	9	16	43,74	236	1965

	Ulica	Hiš. st.	StEnote	P1	Točke	Leto gradnje
26	IPAVČEVA ULICA	26	1	60,37	152	1937
27	IPAVČEVA ULICA	26	2	35,52	194	1937
28	IZTOKOVA ULICA	23	1	54,2	176	1939
29	KAMNIŠKA ULICA	2	8	28,67	116	1905
30	KARDELJEVA CESTA	72	12	78,04	335	1980
31	KARDELJEVA CESTA	77	23	56,09	329	1980
32	KOČEVARJEVA ULICA	008A	29	24,69	237	1960
33	KOROŠKA CESTA	50	11	45,44	139	1892
34	KOROŠKA CESTA	58	2	12,44	97	1800
35	KOSESKEGA ULICA	28	0	24,84	134	1906
36	LIMBUŠKA CESTA	12	12	27,1	108	1869
37	MAISTROVA ULICA	1	2	17,41	91	1897
38	MELJSKA CESTA	85	1	54,36	133	1902
39	MELJSKI DOL	3	Celotni objekt (6 stan. in 1 poslovni prostor)	322,19	0	1921-1930
40	MIKLOŠIČEVA ULICA	6		47,29	96	1835
41	NASIPNA ULICA	61	4	25,89	220	1972
42	PARTIZANSKA CESTA	29	6	36,85	123	1886
43	PARTIZANSKA CESTA	53	10	67,73	304	1956
44	ROŠPOH -DEL	24	1	66	109	1900
45	ROŠPOH -DEL	24	2	57	112	1900
46	ROŠPOH -DEL	24	3	70,32	99	1900
47	ROŠPOH -DEL	24	4	90,6	103	1900
48	RUŠKA CESTA	67	2	19,02	116	1837
49	RUŠKA CESTA	67	3	24,4	106	1837
50	RUŠKA CESTA	67	4	35,29	108	1837
51	RUŠKA CESTA	67	5	16,76	106	1837
52	RUŠKA CESTA	67	6	17,18	106	1837
53	RUŠKA CESTA	67	7	15,18	106	1837
54	RUŠKA CESTA	67	8	18,91	106	1837
55	SMETANOVA ULICA	22A	4	30,76	113	1909
56	SMETANOVA ULICA	84	14	32,55	287	1965



	Ulica	Hiš. st.	StEnote	P1	Točke	Leto gradnje
57	ŠENTILJSKA CESTA	23	1	32,63	115	1904
58	UL. HEROJEV MAŠERE IN SPASIČA	1	24	42,18	312	1975
59	UL. FRANA KOVAČIČA	7	15	62,81	294	1974
60	UL. FRANA KOVAČIČA	17	15	70,4	293	1974
61	UL. HEROJA STANETA	22	1	37,01	104	1898
62	UL. HEROJA STANETA	22	2	28,43	107	1898
63	UL. MOŠE PIJADA	45	21	47,38	297	1962
64	UL. POHORSKEGA BATAL- JONA	34	4	70,8	164	1928
65	VOJAŠNIŠKI TRG	7	1	45,53	75	1800
66	VOJAŠNIŠKI TRG	7	2	39,32	95	1800
67	VOJAŠNIŠKI TRG	7	3	14,37	63	1800
68	VOJAŠNIŠKI TRG	7	4	9,93	63	1800
69	VOJAŠNIŠKI TRG	7	5	29,85	90	1800
70	VOJAŠNIŠKI TRG	7	5	34,79	95	1800
71	VOJAŠNIŠKI TRG	7	6	26,18	87	1800
72	VOJAŠNIŠKI TRG	7	7	22,6	97	1800
73	VOJAŠNIŠKI TRG	7	8	17,72	70	1800
74	VOJAŠNIŠKI TRG	7	9	6,57	82	1800
75	VOJAŠNIŠKI TRG	8	1	35,41	97	1890
76	VOJAŠNIŠKI TRG	8	2	29,45	97	1890
77	VOJAŠNIŠKI TRG	8	3	37,34	89	1890
78	VOJAŠNIŠKI TRG	8	4	32,28	81	1890
79	VOJAŠNIŠKI TRG	8	5	35,2	97	1890
80	VOJAŠNIŠKI TRG	8	6	33,8	87	1890
81	VOJAŠNIŠKI TRG	8	7	35,2	97	1890
82	VOJAŠNIŠKI TRG	8	8	39,38	89	1890
83	VOJAŠNIŠKI TRG	8	9	28,16	97	1890
84	ZRKOVSKA CESTA	12	40	22,05	276	1964



## 7.2. PRODAJA SOLASTNIŠKIH DELEŽEV NA NEPREMIČNINAH

Za odločanje o prodaji solastniških deležev na nepremičninah (skupni prostori oz. stanovanja) je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin. Na JMSS Maribor so prispele vloge za odkup solastniškega deleža JMSS Maribor.

Seznam skupnih delov v večstanovanjskih hišah, predvidenih za prodajo:

zap.št.	naslov	skupni prostor
1	Železnikova 18	podstrešje
2	Betnavska 18	podstrešje
3	Prežihova 7	podstrešje

## 7.3. PRODAJA PO SISTEMU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA

JMSS Maribor bo v letu 2008 nadaljeval z uvedenim instrumentom stanovanjske politike, s katerim najemniki stanovanj v lasti JMSS Maribor vstopajo v javno zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

Namen instrumenta je:

- pomoč pri rešitvi stanovanjskega problema fizični osebi oziroma družini z istočasno možnostjo sukcesivnega pridobivanja lastništva na stanovanju, ki ga uporablja, in s tem delna finančna razbremenitev gospodinjstva v primerjavi z manj ugodnim takojšnjim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje;
- kumuliranje lastništva stanovanj v lasti JMSS Maribor na tak način, da prodaja stanovanja v večstanovanjskih hišah, kjer ima manjšinski solastniški delež, s tako pridobljenimi sredstvi pa kupuje stanovanja v tistih večstanovanjskih hišah, kjer ima večinski solastniški delež.

V ta namen bo JMSS Maribor v letu 2008 izvedel javni razpis.

S spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/2005) je omogočena nadgradnja obstoječega modela in sicer na način, da JMSS Maribor omogoča pridobivanje lastnih stanovanj občanom ustanoviteljic s prodajo ali nakupom novozgrajenih in drugih praznih stanovanjskih enot po modelu javno zasebnega partnerstva. Modificiran model javno zasebnega partnerstva obsega v prvi fazi gradnjo ali nakup stanovanj, vrstnih hišic na pretežno ruralnem območju občin ustanoviteljic, kjer gradnja urbanih stanovanjskih blokov ne bi bila racionalna, ter nadaljnjo prodajo teh stanovanjskih enot proslcem, ki bodo sodelovali na javnem razpisu ter izpolnili z razpisom določene pogoje. Merila za izbiro prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje, bo JMSS Maribor oblikoval v samem razpisu glede na potrebe vzpodbujanja določenih družbenih skupin (mlade družine, mladi, starejši občani – oskrbovana stanovanja,...) in upošteva strukturo razpoložljivih stanovanj.



## 8. NAKUP STANOVANJ

Na podlagi ponudbe Podjetja za gozdne gradnje in hortikulturo d.o.o. in sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor je v teku nakup dveh službenih stanovanj v ulici Pod vinogradi 64.

## 9. MENJAVA NEPREMIČNIN

Na podlagi sklepa Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor je v teku menjava dveh stanovanj na Svetozarevski ul. 22, ki sta v lasti JMSS Maribor, z dvema stanovanjema v Poslovno stanovanjskem objektu Magdalena 2. faza.

## 10. JAVNI RAZPISI

JMSS Maribor bo v letu 2008 izvedel naslednje javne razpise:

- Gospejna ul. 4 in Orožnova ul. 9 – izvedba postopka javnega naročanja za izbiro izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del (v nadaljevanju GOI) z zunanjo ureditvijo za prenovu objekta;
- Belačeva ul. 6 – izvedba postopka javnega naročanja za izbiro izvajalca GOI del z zunanjo ureditvijo za prenovu objekta;
- Belačeva ul. 6 – javni razpis za inženiring in nadzor nad izvedbo del;
- Javni razpisi za tekoče in investicijsko vzdrževanje (prenova) večstanovanjskih stavb in stanovanj.

## 11. PRIDOBITEV STANDARDA KAKOVOSTI SIST ISO 9001

Kvalitetno organizirano delo, jasne usmeritve in cilji ter zadovoljstvo zaposlenih bo prineslo tudi kvalitetne usluge in povečalo učinkovitost dela. Delo na izboljšanju organizacije dela, tako na horizontalni, kot na vertikalni ravni, bo v naslednjih letih ključnega pomena za razvoj celotnega področja. Samo dobro organizirana in fleksibilna organizacija bo lahko sledila spremembam, ki jih bodo prinesle spremembe gospodarskega in političnega prostora v Sloveniji in regiji.

V začetku leta 2008 je bila uspešno opravljena certifikacija standarda kakovosti SIST ISO 9001. V ta namen sta dve zaposleni opravili izobraževanje in izpit za notranjega presojevalca standarda kakovosti SIST ISO 9001.





## 12. VARNOST IN ZDRAVJE PRI DELU

Varnost in zdravje pri delu postaja vedno bolj pomemben faktor ekonomskega in tehničnega razvoja, zato mu v zadnjem času posvečamo veliko pozornost in skrb za čimbolj popolno izvajanje.

Varno in zdravo delo predstavlja precejšen doprinos k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vsekakor vpliva na večjo storilnost s čim boljše izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev.

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva.

Zaradi tega redno sodelujemo z Inštitutom za varstvo pri delu (IVD Maribor), prav tako pa sodelujemo tudi s pooblaščenim servisom za servisiranje gasilnih aparatov (Gasilko d.o.o.).

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo. Vsi, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, morajo opraviti tečaj iz varnosti in zdravja pri delu, to velja za redno zaposlene, kot tudi za pogodbene delavce in študente.

## 13. PROGRAM IZOBRAŽEVANJA, USPOSABLJANJA IN IZPOPOLNJEVANJA ZAPOSLENIH

### 13.1. PROGRAM IZOBRAŽEVANJA

Zagotovijo se sredstva za izobraževanje petih delavcev ob delu in sicer:

- izobraževanje na visoki strokovni šoli (za enega delavca);
- izobraževanje na višji šoli (za tri delavce);
- izobraževanje na Fakulteti za management Koper — specialistični magisterij (za enega delavca).

### 13.2. SPLOŠNI PROGRAM USPOSABLJANJA IN IZPOPOLNJEVANJA

Usposabljanje se bo izvajalo na področju požarnega varstva ter varnosti in zdravja pri delu, ki vključuje tudi zdravstveno preventivo.



### **13.3. USPOSABLJANJE IN IZOPOLNJEVANJE ZAPOSLENIH NA SEMINARJIH, POSVETIH IN KONFERENCAH**

Predmetno usposabljanje in izpopolnjevanje se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih oddelkov JMSS Maribor. Usposabljanja oz. izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. O predlogih vodij odloča direktorica JMSS Maribor.

### **13.4. NOTRANJA USPOSABLJANJA IN IZPOPOLNJEVANJA**

Interno usposabljanje na področju računalništva:

- praktična uporaba sprememb programa JMSS Maribor (internega stanovanjskega programa);
- tekoče izpopolnjevanje zaposlenih na področju Microsoftovih orodij.

## **14. INFORMATIKA**

Področje informatike bo v letu 2008 usmerjeno k izgradnji novega programa prejete in dohodne pošte v povezavi z elektronskim arhivom. Vsa pošta, ki bo prihajala oziroma odhajala, se bo skenirala, kar bo omogočalo lažji pregled in iskanje posameznih zadev. Prav tako bomo vzpostavili povezavo z računovodsko finančnim programom, kar bo omogočalo lažje ih hitrejšo vnašanje in obdelovanje faktur. Velik poudarek bo na vzpostavitvi novega sistema za pregled in vodenje finančnega načrta. Vsa javna naročila, ki bodo tekla preko programa javnih naročil, bomo povezali s programom za spremljanje proračuna oziroma finančnega načrta.

Prav tako bomo v letu 2008 nadgradili obstoječo programsko in strojno opremo, tako na področju strežniške opreme, kot na področju odjemalske opreme.

Nadaljevali bomo tudi z izobraževanje zaposlenih na področju uporabe posameznih programskih paketov in jim nudili pomoč pri vsakodnevem delu.



## **15. ODPRAVNINE PO 125. ČL. PREJŠNJEGA STANOVANJSKEGA ZAKONA IN VRNITEV NAJEMNIN**

Glede na podane in pričakovane zahtevke iz naslova denacionalizacije predvidevamo v letu 2008 izplačilo v skupni višini 60.000 €. V okviru teh sredstev so planirana tudi sredstva za vračilo revaloriziranih najemnin denacionalizacijskim upravičencem, ki so jim bila stanovanja v postopku denacionalizacije vrnjena.

## **16. INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE TER UPRAVLJANJE STANOVANJ V POSTOPKU DENACIONALIZACIJE IN STANOVANJ V LASTI MOM**

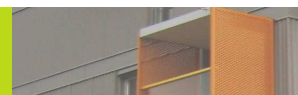
Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in nujnosti izvedbe del bi bilo potrebno zagotoviti znatno več finančnih sredstev, kot jih je na razpolago (474.441 €). Zaradi tega se bodo izvajala le dela po inšpekcijskih odločbah ter nujna vzdrževalna dela. Za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku načrtujemo v letošnjem letu 309.441 €, za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MOM pa načrtujemo porabo sredstev v skupnem znesku 165.000 €.



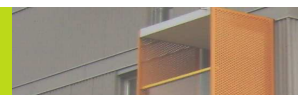
JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



FINANČNI NAČRT 2008

**KAZALO**

1. UVOD	35
2. PRIHODKI	36
3. ODHODKI	39
4. PROGRAM OBNOVE OBJEKTOV — PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ	40
5. INVESTICIJSKA DEJAVNOST	41
6. ODHODKI PREMOŽENJA V UPRAVLJANJU	42
7. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	42
8. RAČUN FINANCIRANJA	42
9. ZAKLJUČEK	42
10. TABELA — FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — CELOTNO PREMOŽENJE	43
11. TABELA — FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — NAMENSKO PREMOŽENJE	47
12. TABELA — FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — PREMOŽENJE V UPRAVLJANJU	51



## 1. UVOD

Finančni načrt za leto 2008 je izdelan v skladu z Razvojnim programom za 2008—2012 in s Stanovanjskim programom JMSS Maribor.

### 1.1. CILJI

Osnovni cilji JMSS Maribor so naslednji:

- zagotoviti čim večje število neprofitnih stanovanj;
- učinkovito gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim fondom;
- vzdrževanje, ohranjanje in povečevanje vrednosti stanovanjskega fonda;
- prenova objektov;
- prodaja stanovanj po sistemu javno zasebnega partnerstva.

### 1.2. PRIORITETE

V letu 2008 bodo prioritete JMSS Maribor podobne kot pretekla leta, tako da bomo največ razpoložljivih sredstev namenjali izgradnji novih neprofitnih stanovanj in na ta način poskušali reševati čim več stanovanjskih problemov.

V letu 2008 bomo tako:

- nadaljevali s prenovo stanovanjskih objektov znotraj mestnega jedra;
- izvajali tekoče in investicijsko vzdrževanje za stanovanja in stanovanjske hiše v lasti JMSS Maribor, v lasti MOM in za stanovanja v postopku denacionalizacije;
- nadaljevali z izgradnjo stanovanj v občini Starše;
- nadaljevali s celovito obnovo stanovanjskih objektov znotraj mestnega jedra (Orožnova ul. 9, Gospejna ul. 4, Belačeva ul. 6, Koroška c. 41,...);
- nadaljevali z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin;
- zagotavljali lokacije za gradnjo najemnih stanovanj, vrstnih hiš in začasnih bivalnih enot;
- pripravljali nove razvojne, organizacijske in strateške projekte za razvoj stanovanjskega gospodarstva na področju delovanja JMSS Maribor;
- pričeli z aktivnostmi pridobivanja zemljišč in projektne dokumentacije za gradnjo novih stanovanjskih enot.



### 1.3. PROGRAMI

Na odhodkovni strani vključuje Finančni načrt:

- obvezne redne programe, ki so predvideni z občinskim programom in z določili Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/2001) ter vsebujejo predvsem naloge, ki so nujne za normalno tekoče delovanje JMSS Maribor;
- program prenove in izboljšave stanovanj, ki je izdelan na podlagi Razvojnega programa 2008 — 2012 in Stanovanjskega programa 2008;
- program investicij, ki obsega program nakupa in gradnje neprofitnih stanovanj ter ureditev začasnih bivalnih enot za reševanje najbolj ogroženih socialnih skupin. Izdelan je v skladu s Stanovanjskim programom 2008 in z Razvojnim programom 2008 — 2012.

Programi investicij in programi obnov, ki so v teku, so izdelani na podlagi cen iz tehnične dokumentacije in izvajalskih pogodb. Za ostale programe so stroški ocenjeni na osnovi prilagoditev napram primerljivemu objektu, za katerega so stroški znani, ob upoštevanju podražitev.

## 2. PRIHODKI

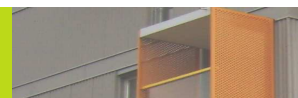
V letu 2008 bo JMSS Maribor predvidoma ustvaril 10.975.866 € prihodkov. Od tega je v Bilanci prihodkov in odhodkov namenskega premoženja predvideno 10.501.425 € in v Bilanci prihodkov in odhodkov premoženja v upravljanju 474.441 €.

### 2.1. NEDAVČNI PRIHODKI

Prihodki od obresti bodo v letu 2008 predvidoma znašali 55.000 €. Prihodki od premoženja, ki vključujejo prihodke od najemnin za stanovanja ter ostale prihodke, bodo predvidoma znašali 3.500.000 €. Drugi nedavčni prihodki bodo predvidoma znašali 1.976.786 € in se bodo nanašali na izvajanje investicijskih aktivnosti na naslednjih objektih:

- Studenci — zahodna obvoznica — gradnja 150 stanovanj s sofinanciranjem SSRS v višini 315.000 €;
- Studenci — Ruška c. — gradnja 60 stanovanj s sofinanciranjem SSRS v višini 427.500 €;
- Valvazorjeva ul. — gradnja 30 stanovanj s sofinanciranjem SSRS v višini 199.500 €;
- Belačeva ul. 6 — rekonstrukcija in pridobitev 5 novih stanovanjskih enot s sofinanciranjem SSRS v višini 143.273 €;
- Orožnova ul. 9 — Gospejna ul. 4 — prenova in pridobitev 8 stanovanjskih enot s sofinanciranjem SSRS v višini 253.310 €;
- Poljane v soinvestorstvu SSRS v višini 70% deleža pri že izgrajenih in vseljenih objektih v višini 280.000 €;
- Ul. Pariške komune — Cesta zmage — gradnja 20 stanovanj s sofinanciranjem SSRS v višini 90.000 €;
- Studenci — pod Pekrsko gorco — gradnja 110 stanovanj s sofinanciranjem SSRS v višini 230.000 €;
- V letu 2008 bomo od Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju NSPIZ) prejeli prihodek v višini 38.203 €, ki se nanaša na določitev dokončnega razmerja soinvestorstva pri investiciji »Izgradnja stolpiča B z oskrbovanimi stanovanji, Panonska ulica 49«.





## 2.2. KAPITALSKI PRIHODKI

Skupaj je predvidenih 3.094.979 € kapitalskih prihodkov. V skladu s sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor prodaja JMSS Maribor zasedena najemna stanovanja na podlagi načrta prodaje po sistemu javne ponudbe, prazna stanovanja pa po sistemu javne dražbe. Ocenjujemo, da bo vrednost prodanih praznih stanovanj v letu 2008 znašala 2.364.979 €, vrednost prodanih zasedenih stanovanj pa bo znašala 730.000 €.

## 2.3. TRANSFERNI PRIHODKI

Skupaj je predvidenih 2.349.101 € transfernih prihodkov. Od tega je v Bilanci prihodkov in odhodkov namenskega premoženja predvideno 1.874.660 € in v Bilanci prihodkov in odhodkov premoženja v upravljanju 474.441 €.

### 2.3.1. Tekoči transferni prihodki

Za subvencioniranje najemnin je v letu 2008 predvideno 600.000 € s strani MOM in 11.262 € s strani drugih občin soustanoviteljic.

### 2.3.2. Investicijski transferni prihodki Občine Hoče — Slivnica

V letu 2008 načrtujemo, da bomo od Občine Hoče — Slivnica prejeli sredstva v višini 33.398 € za sofinanciranje že zgrajene investicije na Ribiški ulici.

### 2.3.3. Investicijski transferni prihodki MOM (aktivnosti v teku)

V letu 2008 načrtujemo transferne prihodke s strani MOM v skupni višini 1.230.000 €, za financiranje naslednjih projektov:

- Studenci — ob zahodni obvoznici (sredstva za izdelavo prostorskega akta) v višini 30.000 €;
- Studenci — Ruška c. (sredstva za nakup zemljišča in izdelavo prostorskega akta) v višini 720.000 €;
- Valvasorjeva ul. (sredstva za nakup zemljišč in spremembo prostorskega akta) v višini 370.000 €;
- Ul. Pariške komune – Cesta zmage (sredstva za nakup zemljišč in spremembo prostorskega plana) v višini 100.000 €;
- Studenci — pod Pekrsko gorco (sredstva za spremembo prostorskega akta) v višini 10.000 €.



#### **2.3.4. Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju**

Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju so predvideni v višini 474.441 €, od tega za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 309.441 € in za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 165.000 €.

##### **2.3.4.1. Tekoči transforni prihodki od MOM za stanovanja v upravljanju**

Za upravljanje, tekoče vzdrževanje in prenavo stanovanj v postopkih denacionalizacije in stanovanj v lasti MOM načrtujemo 100.000 €, ki jih bo zagotovila MOM.

##### **2.3.4.2. Investicijski transforni prihodki od MOM za stanovanja v upravljanju**

Za investicijsko vzdrževanje in prenavo stanovanj v postopkih denacionalizacije ter stanovanj v lasti MOM načrtujemo sredstva v višini 374.441 €, ki jih bo zagotovila MOM.



### 3. ODHODKI

V letu 2008 načrtujemo odhodke v višini 11.755.178 €, od tega je v Bilanci prihodkov in odhodkov namenskega premoženja predvideno 11.280.737 € in v Bilanci prihodkov in odhodkov premoženja v upravljanju 474.441 €.

#### 3.1. REDNI PROGRAM

##### 3.1.1. Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj v lasti JMSS Maribor je predvideno 3.262.928 € in zajema naslednje stroške:

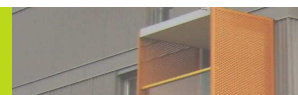
- nadomestilo za upravljanje, ki ga kot lastniki plačujemo upraviteljem v višini 260.928 €;
- vzdrževanje stanovanj v višini 2.200.000 €;
- vzdrževanje iz rezervnega sklada v višini 300.000 €;
- zavarovanje stanovanj v višini 56.000 €;
- obročno vodenje kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu v višini 40.000 €;
- ostali stroški stanovanj v višini 406.000 €.

##### 3.1.2. Stroški strokovne službe JMSS Maribor

Za delovanje JMSS Maribor bo v letu 2008 potrebno zagotoviti predvidoma 1.193.000 €. Večji del sredstev bomo porabili za plače in druge izdatke zaposlenim, vključno s plačilom izobraževanja, šolanja ter raznih strokovnih seminarjev, potrebnih za nemoteno opravljanje dela, in sicer v višini 700.000 €. Za blago in storitve bomo predvidoma porabili 224.000 €, za investicije v letu 2008 pa načrtujemo 37.000 €. Del teh sredstev se nanaša na posodobitev informacijske tehnologije, del pa na nakup pohištva. Prav tako v letu 2008 načrtujemo sredstva v višini 212.000 € za nakup treh poslovnih prostorov na lokaciji Grajski trg 1, za njihovo obnovo pa sredstva v višini 20.000 €.

##### 3.1.3. Obvezni prispevki iz kupnin

Obvezne prispevke iz kupnin za SSRS in Slovensko odškodninsko družbo smo načrtovali v skupni višini 130.000 €.



#### **3.1.4. Odškodnine po 125. členu Stanovanjskega zakona**

Ocenjujemo, da bo v letu 2008 potrebno nameniti 60.000 € za plačilo odškodnin po 125. členu prejšnjega Stanovanjskega zakona (Uradni list, št. 19/1991) iz naslova denacionalizacije stanovanj po že izdanih odločbah Ministrstva za okolje, prostor in energijo.

#### **3.1.5. Odplačilo obresti od posojil in manipulativni stroški**

Za odplačilo obresti od posojil, prejetih od SSRS, in za plačilo manipulativnih stroškov bomo v letu 2008 porabili predvidoma 300.000 €. Večji del zneska predstavlja odplačilo obresti od posojil SSRS in sicer v višini 160.000 €. Ostali stroški se nanašajo na stroške garancij, stroške komisijskih poslov ter ostale manjše stroške, kar znaša 140.000 €.

### **4. PROGRAM OBNOVE OBJEKTOV — PRENOVE IN IZBOLJŠAVE STANOVANJ**

Za prenavo stanovanj bomo v skladu s Stanovanjskim programom 2008 potrebovali 1.891.000 €. V naveden sklop obnov in prenov, ter izboljšav spadajo naslednji objekti:

- Orožnova ul. 9 — Gospejna ul. 4 v višini 990.000 €;
- Belačeva ul. 6 v višini 600.000 €;
- Jocova ul. 4 v višini 55.000 €;
- Koroška c. 41 v višini 55.000 €;
- Trčova 284 v višini 25.000 €;
- Koroška c. 56 v višini 21.000 €;
- Žički prehod 5 v višini 80.000 €;
- Šentiljska c. 15 v višini 65.000 €.

Opisi posameznih prenov navedenih objektov in stanovanj so podrobneje navedeni v Stanovanjskem programu 2008.



## 5. INVESTICIJSKA DEJAVNOST

### 5.1. IZGRADNJA IN NAKUP NEPROFITNIH, SLUŽBENIH TER NADOMESTNIH STANOVANJ

Za nakup in gradnjo neprofitnih, službenih ter nadomestnih stanovanj predvidevamo sredstva v višini 1.633.809 €, pri čemer je za območje MOM predvideno 842.253 €, za lokacije izven MOM pa 791.556 €.

Predvideni nakupi in gradnje stanovanj na območju MOM:

- izgradnja drugega stolpiča neprofitnih stanovanj v Ribiški ul. v znesku 20.000 €;
- izgradnja neprofitnih stanovanj na Poljanah v višini 10.870 €;
- dodatni stroški na objektu Poljane v višini 400.000 €;
- nakup dveh stanovanj — Koroška c. 56 — za kasnejšo prenovo v višini 120.000 €;
- nakup dveh službenih stanovanj — Pod vinogradi 64 v višini 285.510 €;
- plačilo razlike za dve nadomestni stanovanji na Kidričevi ulici 9 v višini 5.873 €.

Predvideni nakupi in gradnje stanovanj na lokacijah izven območja MOM:

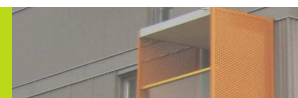
- gradnja osmih stanovanj v Občini Starše v višini 731.556 €;
- nakup enega stanovanja po javni ponudbi v Občini Rače — Fram v višini 60.000 €.

### 5.2. INVESTICIJSKE DEJAVNOSTI – NOVOGRADNJE (AKTIVNOSTI V PRIPRAVI)

Predviden strošek investicijskih dejavnosti — novogradnj znaša 2.810.000 € in je odvisen od poteka pridobivanja zemljišč, spremembe prostorskih aktov, dogovorov z MOM in dogovorov ter podpisov pogodb o sofinanciranju s strani SSRS.

V letu 2008 predvidevamo naslednje aktivnosti:

- Studenci — zahodna obvoznica — gradnja 150 stanovanj v višini 630.000 € (prostorski akt v višini 30.000 € in projekti ter priključnine v višini 600.000 €);
- Ul. Pariške komune — Cesta zmage — gradnja 20 stanovanj v višini 180.000 € (nakup zemljišč v višini 100.000 € in projekti ter priključnine v višini 80.000 €);
- Valvasorjeva ul. — gradnja 30 stanovanj v višini 490.000 € (nakup zemljišč v višini 350.000 €, sprememba prostorskega akta v višini 20.000 € in projekti ter priključnine v višini 120.000 €);
- Studenci — Ruška c. — gradnja 60 stanovanj v višini 950.000 € (nakup zemljišč v višini 700.000 €, sprememba prostorskega akta v višini 20.000 € in projekti ter priključnine v višini 230.000 €);
- Studenci — pri Pekrski c. — gradnja 25 oskrbovanih stanovanj v višini 100.000 € (projekti in priključnine);
- Studenci — pod Pekrsko gorco — gradnja 110 stanovanj v višini 460.000 € (sprememba prostorskega akta v višini 10.000 € in projektna dokumentacija ter priključnine v višini 450.000 €).



## 6. ODHODKI PREMOŽENJA V UPRAVLJANJU

Predvideni odhodki premoženja v upravljanju znašajo 474.441 €, v katerih je zajeto:

- upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku v višini 309.441 €;
- upravljanje in vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM v višini 165.000 €.

### 6.1. TEKOČI ODHODKI ZA STANOVANJA V UPRAVLJANJU

Tekoči odhodki za stanovanja v upravljanju so predvideni v višini 100.000 €.

### 6.2. INVESTICIJSKI ODHODKI ZA STANOVANJA V UPRAVLJANJU

Investicijski odhodki za stanovanja v upravljanju so predvideni v višini 374.441 €.

## 7. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj in družinskih hiš, bodo v letu 2008 predvidoma znašala 32.000 €, obročne kupnine po Stanovanjskem zakonu pa 400.000 €.

## 8. RAČUN FINANCIRANJA

V naslednjih letih načrtujemo najmanjše novih posojil, v letu 2008 predvidoma v višini 730.000 €. Za odplačila posojil SSRS bo v letu 2008 potrebno zagotoviti 400.000 €.

## 9. ZAKLJUČEK

Najpomembneje in finančno najzahtevnejše je zagotavljanje novih neprofitnih najemnih stanovanj. To je zahteven in dolgotrajen proces, ki se sestoji iz različnih faz: urbanističnega načrtovanja, pridobivanja zemljišč, njihovega komunalnega in prometnega opremljanja, izvedbe natečajev, izdelave projektne in tehnične dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja in gradnje same.

Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda bomo stanovanja in objekte, ki jih imamo v lasti in tiste, ki jih imamo v upravljanju, redno investicijsko vzdrževali in izvajali celovite prenovе.

	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans III.FN	Ocena relizacije	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS
	za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007	za leto 2008	5=4:1	6=4:3
<b>I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transforni) :</b>	<b>6.529.446</b>	<b>6.500.735</b>	<b>7.103.148</b>	<b>10.975.866</b>	<b>168</b>	<b>155</b>
<b>1. NEDAČNI PRIHODKI (A):</b>	<b>3.536.892</b>	<b>3.340.770</b>	<b>3.531.238</b>	<b>5.531.786</b>	<b>156</b>	<b>157</b>
<b>A. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (1+2+3+4)</b>	<b>3.536.892</b>	<b>3.340.770</b>	<b>3.531.238</b>	<b>5.531.786</b>	<b>156</b>	<b>157</b>
1. Prihodki od obresti	62.175	48.000	53.462	55.000	88	103
2. Prihodki od premoženja (prih.od najemnin za stan.in ostali prih.)	3.474.717	3.292.730	3.353.558	3.500.000	101	104
3. Prihodki od prodaje blaga in storitev		40	40			
4. Drugi nedavčni prihodki (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j)			124.178	1.976.786		
a) Soinvestitorstvo zahodna obv.-150 stanovanj (50% delež soinv.)				315.000		
b) Soinvestitorstvo Ruška c. (50% SSRS)				427.500		
c) Soinvestitorstvo Valvasorjeva ul.(50% SSRS)				199.500		
d) Soinvestitorstvo Belačeva 6 -izgradnja(50% delež soinv.)				143.273		
e) Soinvestitorstvo Orožnova 9,Gospajna 4 (50% delež sofin.)				253.310		
f) Soinvetitorstvo Poljane - 70 % delež				280.000		
g) Soinvestitorstvo Pariške komune C.Zmage (50% SSRS)				90.000		
h) Soinvestitorstvo Studenci - Pod Pekrsko gorco (50 % SSRS)				230.000		
i) JPGSZ- sr.za 2 stanovanja Kidičeva ul.9			124.178			
j) NSPIZ soinvestitorstvo dokončna razdelitev stroškov				38.203		
<b>2. KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.900</b>	<b>3.094.979</b>	170	116
<b>B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.900</b>	<b>3.094.979</b>	170	116
1. Prihodki od prodaje sta.obj.in stan.po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj)	1.473.535	2.040.000	2.073.734	2.364.979	160	114
2. Prihodki po javni ponudbi in javnem zasebnem parterstvu (zasedena stanovanja)	351.233	542.146	595.166	730.000	208	123
<b>3. TRANSFERNI PRIHODKI (C+D+E)</b>	<b>1.167.786</b>	<b>577.819</b>	<b>903.010</b>	<b>2.349.101</b>	201	260
<b>C. Tekoči transferni prihodki — subvencije najemnin</b>	681.138	571.656	896.847	1.085.703	159	121
<b>D. Investicijski transferni prihodki Občina Hoče - Slivnica</b>	486.648	6.163	6.163	33.398	7	542
1. Prejeta sr. za nepr.izgrad.(Ribiška)- Občina Hoče-Slivnica	486.648	6.163	6.163	33.398	7	542
<b>E. Investicijski transferni prihodki MOM/povračilo sr.MOM/</b>				1.230.000		
1. Studenci ob zahodni obvoznici- prostorski akt				30.000		
2. Studenci - Ruška c. - nakup zemljišča, izdelava prostorskega akta				720.000		
3. Valvasorjeva ul. - nakup zemljišč, sprememba prost.akta				370.000		
4. Ul. Pariške komune-Cesta zmage - nakup zemljišč,spr.prost.plana				100.000		
5. Studenci - pod Pekrsko gorco - sprememba prostorskega akta				10.000		

10. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — CELOTNO PREMOŽENJE



IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5	6
	Realizacija za leto 2006	Rebalans III.FN za leto 2007	Ocena realizacije za leto 2007	PREDLOG FN za leto 2008	INDEKS 5=4:1	INDEKS 6=4:3
<b>II. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>6.965.113</b>	<b>6.542.431</b>	<b>6.289.720</b>	<b>11.755.178</b>	169	187
<b>REDNI PROGRAMI (A+B+C+D+E+F+G+H)</b>	<b>6.965.113</b>	<b>6.542.431</b>	<b>6.289.720</b>	<b>11.755.178</b>	169	187
<b>A. Upravljanje stanovanj (1+2+3+4+5+6)</b>	<b>3.076.173</b>	<b>3.046.594</b>	<b>2.972.583</b>	<b>3.737.369</b>	121	126
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	331.206	316.293	294.040	260.928	79	89
2. Vzdrževanje stanovanj	2.180.034	2.005.556	1.930.850	2.200.000	101	114
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada		130.000	128.368	300.000		234
4. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denac. postopku	294.009	244.951	244.951	309.441	105	126
5. Upravljanje in vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	22.439	26.289	26.289	165.000	735	628
6. Zavarovanje stanovanj	46.933	48.245	48.245	56.000	119	116
7. Obročno vodenje kupnin	43.757	36.000	36.000	40.000	91	111
8. Ostali stroški stanovanj	157.795	239.260	263.840	406.000	257	154
<b>B. Stroški strokovne službe sklada (1+2+3+4+5)</b>	<b>687.899</b>	<b>777.545</b>	<b>769.107</b>	<b>1.193.000</b>	173	155
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.376	571.396	569.546	700.000	134	123
2. Izdatki za blago in storitve	151.864	189.849	183.687	224.000	148	122
3. Investicije	14.659	16.300	15.874	37.000	252	233
4. Nakup 3 poslovnih prostorov				212.000		
5. Obnova poslovnih prostorov				20.000		
<b>C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN</b>	<b>166.282</b>	<b>131.628</b>	<b>131.611</b>	<b>130.000</b>	78	99
<b>D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI</b>	<b>81.073</b>	<b>59.823</b>	<b>59.823</b>	<b>60.000</b>	74	100
<b>E. ODPLAČILA OBR.OD POSOJIL IN MANIPULAT.STR.(1+2)</b>	<b>201.245</b>	<b>542.167</b>	<b>534.853</b>	<b>300.000</b>	149	56
1. Odplačilo posojil - obresti	166.101	165.469	163.840	160.000	96	98
2. Str.garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	35.144	376.698	371.013	140.000	398	38
<b>F. Program obnove obj.-prenove in izboljšave stanovanj (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10)</b>	<b>422.155</b>	<b>127.657</b>	<b>126.057</b>	<b>1.891.000</b>	448	1.500
1. Orožnova ul. 9, Gospejna ul. 4				990.000		
2. Belačeva ul. 6				600.000		
3. Jocova ulica ul. 4				55.000		
4. Koroška cesta ul. 41				55.000		
5. Trčova 284				25.000		
6. Koroška c. 56				21.000		
7. Žički prehod 5				80.000		
8. Šentiljska c. 15				65.000		
9. Prenove in izboljšave drugih stanovanj v lasti MOM		20.864	20.864			
10. Prenove in izboljšave neprof. stanovanj	422.155	106.793	105.193			

10. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — CELOTNO PREMOŽENJE





IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5	6
	Realizacija za leto 2006	Rebalans III.FN za leto 2007	Ocena realizacije za leto 2007	PREDLOG FN za leto 2008	INDEKS 5=4:1	INDEKS 6=4:3
<b>G. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih in službenih stan. (1+2+3+4+5)</b>	<b>2.330.286</b>	<b>1.857.017</b>	<b>1.695.686</b>	<b>1.633.809</b>	70	96
<b>1. Pripr.dela in izdelava dokumentacije</b>	950					
<b>2. Izgradnja in nakup neprof.stan. na področju MOM (a+b+c+d+e+f+g)</b>	<b>1.538.996</b>	<b>1.422.168</b>	<b>1.422.168</b>	<b>836.380</b>	<b>54</b>	<b>59</b>
a) Izgradnja 2. stolpiča nepr.stan.v Ribiški ulici				20.000		
b) Izgradnja neprof.stan.na Poljanah	1.481.464	1.104.211	1.104.211	10.870	1	1
c) Dodatni stroški Poljane				400.000		
d) Izgradnja 1.stolpiča ob Ribiški ul.	57.532					
e) Nakup 2 stanovanj - Koroška cesta 56 (za kasnejšo prenavo)				120.000		
f) Nakup 2 stanovanj - Pod vinogradi 64—službena stanovanja				285.510		
g) Nakup stanovanj v MOM		317.957	317.957			
<b>3. Izgradnja neprof.stan.na lokacijah izven MOM (a+b+c+d+e)</b>	<b>113.576</b>	<b>149.340</b>	<b>149.340</b>	<b>791.556</b>	<b>697</b>	<b>530</b>
a) Nakup stanovanj v občini Duplek	58.964	117.927	117.927			
b) Projekti vrstne hišice		31.413	31.413			
c) Nefrof.izg. v Občini Starše				731.556		
d) Nakup 1 stanovana po JP - v Občini Rače-Fram				60.000		
e) Izgradnja nep.st.v Občini Hoče-Slivnica	54.612					
<b>4. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč</b>	<b>676.286</b>	<b>285.509</b>	<b>124.178</b>	<b>5.873</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
a) JPGSZ - Kidričeva ul. 9 - 2 stanovanja			124.178	5.873		
b) Nakup zemljišča Ješovnik		285.509				
c) Nakup nadomestnih stanovanj	676.286					
<b>5. Nakup in izgradnja začasnih bivalnih enot</b>	<b>478</b>					
<b>H. Inv.dejavnosti -Novogradnje - aktivnosti v pripravi (1+2+3+4+5+6)</b>				<b>2.500.000</b>		
<b>1. Studenci—zahodna obvoznica - gradnja 150 stanovanj</b>				<b>630.000</b>		
a) Prostorski akt				30.000		
b) Projekti, priključnine				600.000		
<b>2. Ul. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja 20 stanovanj</b>				<b>180.000</b>		
a) Nakup zemljišč				100.000		
b) Projekti, priključnine				80.000		
<b>3. Valvasorjeva ulica - gradnja 30 stanovanj</b>				<b>490.000</b>		
a) Nakup zemljišč				350.000		
b) Sprememba prostorskega plana				20.000		
c) Projekti , priključnine				120.000		

10. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — CELOTNO PREMOŽENJE

FINANČNI NAČRT 2008



	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija za leto 2006	Rebalans III.FN za leto 2007	Ocena realizacije za leto 2007	PREDLOG FN za leto 2008	INDEKS 5=4:1	INDEKS 6=4:3
<b>4. Studenci - Ruška c. - gradnja 60 stanovanj</b>				<b>950.000</b>		
a) Nakup zemljišč				700.000		
b) Sprememba prostorskega plana				20.000		
c) Projekti, priključnine				230.000		
<b>5. Studenci - pri Pekrski c. - gradnja 25 varovanih stanovanj</b>				<b>100.000</b>		
a) Sprememba prostorskega akta				100.000		
<b>6. Studenci - Pod Pekrsko gorco - gradnja 110 stanovanj</b>				<b>460.000</b>		
a) Sprememba prostorskega akta				10.000		
b) Projektna dokumentacija, priključnine				450.000		
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I-II) PRIH-ODH.</b>	<b>-435.667</b>	<b>-41.696</b>	<b>813.428</b>	<b>-779.312</b>	179	-94
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>432.000</b>	79	93
1. Prejeta vračila danih posojil - kom.kreditni	76.489	35.000	36.547	32.000	42	88
2. Obročne kupnine prodane po Stan.zakonu	471.249	420.000	430.226	400.000	85	93
<b>V. DANA POSOJILA</b>						
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>432.000</b>	79	93
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>				<b>730.000</b>		
Najem kreditov				730.000		
<b>VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>287.930</b>	<b>363.449</b>	<b>362.052</b>	<b>400.000</b>	139	110
Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	287.930	363.449	362.052	400.000	139	110
<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (VII-VIII)</b>	<b>-287.930</b>	<b>-363.449</b>	<b>-362.052</b>	<b>330.000</b>	-115	-91
<b>X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>		<b>49.855</b>	<b>918.149</b>	<b>284.688</b>		31
<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	-108.111					
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.237.725	1.129.614	1.471.573	2.389.722	193	162
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.129.614	1.471.573	2.389.722	2.674.410	212	100

10. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — CELOTNO PREMOŽENJE



	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans III.FN	Ocena realizacije	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS
	za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007	za leto 2008	5=4:1	6=4:3
<b>I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transforni) :</b>	<b>6.280.746</b>	<b>6.500.735</b>	<b>6.811.044</b>	<b>10.501.425</b>	167	154
<b>1. NEDAČNI PRIHODKI (A):</b>	<b>3.536.892</b>	<b>3.340.770</b>	<b>3.531.238</b>	<b>5.531.786</b>	156	157
<b>A. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (1+2+3+4)</b>	<b>3.536.892</b>	<b>3.340.770</b>	<b>3.531.238</b>	<b>5.531.786</b>	156	156
1. Prihodki od obresti	62.175	48.000	53.462	55.000	88	103
2. Prihodki od premoženja (prih.od najemnin za stan.in ostali prih.)	<b>3.474.717</b>	<b>3.292.730</b>	<b>3.353.558</b>	<b>3.500.000</b>	<b>101</b>	<b>104</b>
3. Prihodki od prodaje blaga in storitev		40	40			
4. Drugi nedavčni prihodki (a+b+c+d+e+f+g+h+i+j)			124.178	1.976.786		
a) Soinvestitorstvo zahodna obv.- (50 % delež soinv.)				315.000		
b) Soinvestitorstvo Studenci — Ruška c. (50 % SSRS)				427.500		
c) Soinvestitorstvo Valvasorjeva ul.(50 % SSRS)				199.500		
d) Soinvestitorstvo Belačeva 6 -izgradnja (50 % delež soinv.)				143.273		
e) Soinvestitorstvo Orožnova 9, Gospejna 4 (50 % delež sofin.)				253.310		
f) Soinvestitorstvo Poljane - 70 % delež				280.000		
g) Soinvestitorstvo Pariške komune — Cesta zmage (50 % SSRS)				90.000		
h) Soinvestitorstvo Studenci - Pod Pekrsko gorco (50 % SSRS)				230.000		
i) JPGSZ- sr.za 2 stanovanja Kidičeva ul.9			124.178			
j) NSPIZ soinvestitorstvo dokončna razdelitev stroškov				38.203		
<b>2. KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.900</b>	<b>3.094.979</b>	170	116
<b>B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.900</b>	<b>3.094.979</b>	170	116
1. Prihodki od prodaje sta.obj.in stan.po tržni vrednosti (javna dražba praznih stanovanj)	1.473.535	2.040.000	2.073.734	2.364.979	160	114
2. Prihodki po javni ponudbi in javnem zasebnem parterstvu (zasedena stanovanja)	351.233	542.146	595.166	730.000	208	123
<b>3. TRANSFERNI PRIHODKI (C+D+E)</b>	<b>919.086</b>	<b>577.819</b>	<b>610.906</b>	<b>1.874.660</b>	204	307
<b>C. Tekoči transforni prihodki — subvencije najemnin</b>	<b>432.438</b>	<b>571.656</b>	<b>604.743</b>	<b>611.262</b>	<b>141</b>	<b>101</b>
<b>D. Investicijski transforni prihodki Občina Hoče - Slivnica</b>	<b>486.648</b>	<b>6.163</b>	<b>6.163</b>	<b>33.398</b>	<b>7</b>	<b>542</b>
1. Prejeta sr. za nepr.izgrad.(Ribiška) - Občina Hoče-Slivnica	486.648	6.163	6.163	33.398	7	542
<b>E. Investicijski transforni prihodki MOM/povračilo sr.MOM/</b>				<b>1.230.000</b>		
1. Studenci ob zahodni obvoznici - izdelava prostorski akt				30.000		
2. Studenci - Ruška c. - nakup zemljišča, izdelava prostorskega akta				720.000		
3. Valvasorjeva ul. - nakup zemljišč, sprememba prost.akta				370.000		
4. Ul. Pariške komune - Cesta zmage - nakup zemljišč,sprememba prost. plana				100.000		
5. Studenci - pod Pekrsko gorco - sprememba prostorskega akta				10.000		
<b>II. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>6.648.665</b>	<b>6.250.327</b>	<b>5.997.616</b>	<b>11.280.737</b>	<b>170</b>	<b>188</b>

	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans III.FN	Ocena relizacije	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS
	za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007	za leto 2008	5=4:1	6=4:3
<b>REDNI PROGRAMI (A+B+C+D+E+F+G+H)</b>	<b>6.648.665</b>	<b>6.250.327</b>	<b>5.997.616</b>	<b>11.280.737</b>	170	188
<b>A. Upravljanje stanovanj (1+2+3+4+5+6)</b>	<b>2.759.725</b>	<b>2.775.354</b>	<b>2.701.343</b>	<b>3.262.928</b>	118	121
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	331.206	316.293	294.040	260.928	79	89
2. Vzdrževanje stanovanj	2.180.034	2.005.556	1.930.850	2.200.000	101	114
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada		130.000	128.368	300.000		234
4. Zavarovanje stanovanj	46.933	48.245	48.245	56.000	119	116
5. Obročno vodenje kupnin	43.757	36.000	36.000	40.000	91	111
6. Ostali stroški stanovanj	157.795	239.260	263.840	406.000	257	154
<b>B. Stroški strokovne službe JMSS Maribor (1+2+3+4+5)</b>	<b>687.899</b>	<b>777.545</b>	<b>769.107</b>	<b>1.193.000</b>	173	155
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.376	571.396	569.546	700.000	134	123
2. Izdatki za blago in storitve	151.864	189.849	183.687	224.000	148	122
3. Investicije	14.659	16.300	15.874	37.000	252	233
4. Nakup 3 poslovnih prostorov				212.000		
5. Obnova poslovnih prostorov				20.000		
<b>C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN</b>	<b>166.282</b>	<b>131.628</b>	<b>131.611</b>	<b>130.000</b>	78	99
<b>D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI</b>	<b>81.073</b>	<b>59.823</b>	<b>59.823</b>	<b>60.000</b>	74	100
<b>E. ODPLAČILA OBR.OD POSOJIL IN MANIPULAT.STR.(1+2)</b>	<b>201.245</b>	<b>542.167</b>	<b>534.853</b>	<b>300.000</b>	149	56
1. Odplačilo posojil - obresti	166.101	165.469	163.840	160.000	96	98
2. Str.garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	35.144	376.698	371.013	140.000	398	38
<b>F. Program obnove obj.-prenove in izboljšave stanovanj (1+2+3+4+5+6+7+8+9)</b>	<b>422.155</b>	<b>106.793</b>	<b>105.193</b>	<b>1.891.000</b>	448	1.798
1. Orožnova ul. 9, Gospejna ul. 4				990.000		
2. Belačeva ul. 6				600.000		
3. Jocova ul. 4				55.000		
4. Koroška c. 41				55.000		
5. Trčova 284				25.000		
6. Koroška c. 56				21.000		
7. Žički prehod 5				80.000		
8. Šentiljska c. 15				65.000		
9. Prenove in izboljšave neprof. stanovanj	422.155	106.793	105.193			

11. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 – NAMENSKO PREMOŽENJE



	1	2	3	4	5	6
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans III.FN	Ocena realizacije	PREDLOG FN	INDEKS	INDEKS
	za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007	za leto 2008	5=4:1	6=4:3
<b>G. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja neprofitnih in službenih stan. (1+2+3+4+5)</b>	<b>2.330.286</b>	<b>1.857.017</b>	<b>1.695.686</b>	<b>1.633.809</b>	70	96
<b>1. Pripr.dela in izdelava dokumentacije</b>	<b>950</b>					
<b>2. Izgradnja in nakup neprof.stan. na področju MOM (a+b+c+d+e+f+g)</b>	<b>1.538.996</b>	<b>1.422.168</b>	<b>1.422.168</b>	<b>836.380</b>	<b>54</b>	<b>59</b>
a) Izgradnja 2. stolpiča nepr.stan.v Ribiški ulici				20.000		
b) Izgradnja neprof.stan.na Poljanah	1.481.464	1.104.211	1.104.211	10.870	1	1
c) Dodatni stroški Poljane				400.000		
d) Izgradnja 1.stolpiča ob Ribiški ul.	57.532					
e) Nakup 2 stanovanj - Koroška cesta 56 (za kasnejšo prenovo)				120.000		
f) Nakup 2 stanovanj - Pod vinogradi 64—službena stanovanja				285.510		
g) Nakup stanovanj v MOM		317.957	317.957			
<b>3. Izgradnja neprof.stan.na lokacijah izven MOM (a+b+c+d+e)</b>	<b>113.576</b>	<b>149.340</b>	<b>149.340</b>	<b>791.556</b>	<b>697</b>	<b>530</b>
a) Nakup stanovanj v občini Duplek	58.964	117.927	117.927			
b) Projekti vrstne hišice		31.413	31.413			
c) Neprof.izg. v Občini Starše				731.556		
d) Nakup 1 stanovana po JP - v Občini Rače-Fram				60.000		
e) Izgradnja nep.st.v Občini Hoče-Slivnica	54.612					
<b>4. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč</b>	<b>676.286</b>	<b>285.509</b>	<b>124.178</b>	<b>5.873</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
a) JPGSZ - Kidričeva ul. 9 - 2 stanovanja			124.178	5.873		5
b) Nakup zemljišča Ješovnik		285.509				
c) Nakup nadomestnih stanovanj	676.286					
<b>5. Nakup in izgradnja začasnih bivalnih enot</b>	<b>478</b>					
<b>H. Inv.dejavnosti -Novogradnje - aktivnosti v pripravi (1+2+3+4+5+6)</b>				<b>2.810.000</b>		
<b>1. Studenci—zahodna obvoznica - gradnja 150 stanovanj</b>				<b>630.000</b>		
a) Prostorski akt				30.000		
b) Projekti, priključnine				600.000		
<b>2. Ul. Pariške komune - Cesta zmage - gradnja 20 stanovanj</b>				<b>180.000</b>		
a) Nakup zemljišč				100.000		
b) Projekti, priključnine				80.000		
<b>3. Valvasorjeva ulica - gradnja 30 stanovanj</b>				<b>490.000</b>		
a) Nakup zemljišč				350.000		
b) Sprememba prostorskega plana				20.000		
c) Projekti , priključnine				120.000		

1.1. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — NAMENSKO PREMOŽENJE

FINANČNI NAČRT 2008



IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	5	6
	Realizacija za leto 2006	Rebalans III.FN za leto 2007	Ocena realizacije za leto 2007	PREDLOG FN za leto 2008	INDEKS 5=4:1	INDEKS 6=4:3
<b>4. Studenci - Ruška c. - gradnja 60 stanovanj</b>				<b>950.000</b>		
a) Nakup zemljišč				700.000		
b) Sprememba prostorskega plana				20.000		
c) Projekti, priključnine				230.000		
<b>5. Studenci - pri Pekrski c. - gradnja 25 varovanih stanovanj</b>				<b>100.000</b>		
a) Sprememba prostorskega akta				100.000		
<b>6. Studenci - Pod Pekrsko gorco - gradnja 110 stanovanj</b>				<b>460.000</b>		
a) Sprememba prostorskega akta				10.000		
b) Projektna dokumentacija, priključnine				450.000		
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I-II) PRIH-ODH.</b>	<b>-367.919</b>	<b>250.408</b>	<b>813.428</b>	<b>-779.312</b>	212	-96
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>						
<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>432.000</b>	79	93
1. Prejeta vračila danih posojil - kom.kreditni	76.489	35.000	36.547	32.000	42	88
2. Obročne kupnine prodane po Stan.zakonu	471.249	420.000	430.226	400.000	85	93
<b>V. DANA POSOJILA</b>						
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>432.000</b>	79	93
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>				<b>730.000</b>		
Najem kreditov				730.000		
<b>VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>287.930</b>	<b>363.449</b>	<b>362.052</b>	<b>400.000</b>	139	110
Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	287.930	363.449	362.052	400.000	139	110
<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (VII-VIII)</b>	<b>-287.930</b>	<b>-363.449</b>	<b>-362.052</b>	<b>330.000</b>	-115	-91
<b>X./1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>		<b>341.959</b>	<b>918.149</b>	<b>284.688</b>		31
<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	-108.111					
STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.237.725	1.129.614	1.471.573	2.389.722	193	162
STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.129.614	1.471.573	2.389.722	2.372.410	210	99

1.1. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 – NAMENSKO PREMOŽENJE



## 12. FINANČNI NAČRT ZA LETO 2008 — PREMOŽENJE V UPRAVLJANJU

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	4	INDEKS 5=4:1	INDEKS 6=4:3
	Realizacija za leto 2006	Rebalans III.FN za leto 2007	Ocena realizacije za leto 2007	PREDLOG FN za leto 2008		
<b>I. PRIHODKI</b>	<b>316.448</b>	<b>292.104</b>	<b>292.104</b>	<b>474.441</b>	150	162
1. Transferni prihodki iz proračuna MOM	316.448	292.104	292.104	474.441	150	162
<b>II. ODHODKI</b>	<b>316.448</b>	<b>292.104</b>	<b>292.104</b>	<b>474.441</b>	150	162
REDNI PROGRAM	316.448	292.104	292.104			
<b>1. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj</b>	<b>316.448</b>	<b>271.240</b>	<b>271.240</b>	<b>474.441</b>	150	175
a) Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	294.009	244.951	244.951	309.441	105	126
b) Upravljanje in vzdrževanje drugih stanovanj v lasti MOM	22.439	26.289	26.289	165.000	735	628
<b>2. Program obnove objektov in opreme</b>		<b>20.864</b>	<b>20.864</b>			
Prenove in izboljšave drugih stanovanj v lasti MOM		20.864	20.864			