



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



RAZVOJNI PROGRAM 2008—2012

**KAZALO**

|   |    |
|---|----|
| 1. UVOD                                 | 3  |
| 2. STANOVANJSKA PROBLEMATIKA            | 5  |
| 3. IZGRADNJA NEPROFITNIH STANOVANJ      | 7  |
| 4. ZAČASNE BIVALNE ENOTE                | 15 |
| 5. VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE STANOVANJ | 15 |
| 6. KADRI IN IZOBRAŽEVANJE               | 16 |
| 7. POVZETEK                             | 18 |



## 1. UVOD

### 1.1. PREDSTAVITEV JAVNEGA MEDOBČINSKEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001 (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/2001). Ustanoviteljice JMSS Maribor: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Duplek, Občina Hoče — Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Rače — Fram in Občina Starše so na osnovi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003), 30.6.2004 sprejele Odlok o spremembi odloka o ustanovitvi JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2004) in na JMSS Maribor prenesle še službena in socialna stanovanja ter finančno premoženje.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim premoženjem, ki so ga ustanoviteljice prenesle na JMSS Maribor z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji, za stanovanja v postopku denacionalizacije, ki ostajajo v lasti ustanoviteljic, pa JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem predmetnih stanovanj.

### 1.2. POSLANSTVO, VIZIJA, POSLOVNI IN MARKETINŠKI CILJI TER CILJI NA PODROČJU KAKOVOSTI POSLOVANJA IN VARSTVA OKOLJA

#### 1.2.1. Poslanstvo

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

#### 1.2.2. Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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



### 1.2.3. Poslovni cilji

- ohranjanje oziroma povečevanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za gradnjo stanovanj z vključevanjem zasebnih investitorjev in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS);
- koncentracija stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kjer je solastniški delež višji od 50%.

### 1.2.4. Marketinški cilji

- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje začasnih bivalnih enot v najem zagotoviti vsako leto zadostno število začasnih bivalnih enot;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno preurediti čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- na področju kreditiranja občanov dodeliti stanovanjske kredite z ugodno obrestno mero v čim višji skupni višini;
- soinvestitorstvo z zasebnimi investitorji in s SSRS pri zagotavljanju cenejših stanovanj za potrebe stanovanjske varčevalne sheme in trga;
- dvig stanovanjske kulture.

V JMSS Maribor upoštevamo procesni pristop k vodenju sistema kakovosti, ravnanja z okoljem ter varnosti in zdravja pri delu, ki temelji na potrebah uporabnikov storitev v skladu z zakonsko in podzakonsko regulativo. Na osnovi opredeljenega poslanstva in vizije sklada se definirajo poslovni in marketinški cilj in s tem cilji kakovosti. Z izboljšanjem sistema organiziranosti in z izobraževanjem kadrov želimo doseči in izkazovati ustrezen odnos do okolja, tako, da obvladujemo vplive svojih dejavnosti. S presojo postopkov določamo politiko do okolja in okvirne cilje za varovanje okolja in preprečevanje onesnaževanja.

## 2. STANOVANJSKA PROBLEMATIKA

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Veliko občanov občin ustanoviteljic z lastnimi finančnimi sredstvi ne zmore kupiti nepremičnine na trgu. Prav tako opažamo, da se spreminja struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več samskih (ločenih) prosilcev, mater z otroki in drugih, ki se ne uvrščajo med mlade družine (družine, ki starostno presegajo mejo 35 let), kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki.

Na osnovi podatkov Zavoda za statistiko se ugotavlja, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati določen delež stanovanj za posebne skupine ljudi — starostnike, samske, ločene in vdovce, ter enorodne družine.

Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NSP), sprejet l. 2000 prav tako podrobneje ocenjuje pomanjkanje najemnih stanovanj in predvideva izgradnjo po strukturi različnih stanovanj do leta 2009 in sicer:

- 2000 socialnih stanovanj
- 2000 — 2500 neprofitnih stanovanj
- 500 profitnih stanovanj in
- 6000 lastnih stanovanj

### 2.1. URESNIČEVANJE NSP — GRADITEV STANOVANJ PO VRSTAH V LETIH 2000 — 2009

| LETO | ZASEBNI SEKTOR |          | JAVNI SEKTOR |            | SKUPAJ  |        |
|------|----------------|----------|--------------|------------|---------|--------|
|      | Lastna         | Profitna | Socialna     | Neprofitna | Število | Indeks |
| 2000 | 5500           | 50       | 300          | 350        | 6200    | 100    |
| 2001 | 5600           | 100      | 400          | 450        | 6550    | 106    |
| 2002 | 5700           | 150      | 500          | 600        | 6950    | 112    |
| 2003 | 5800           | 200      | 600          | 800        | 7400    | 119    |
| 2004 | 5900           | 250      | 800          | 1000       | 7950    | 128    |
| 2005 | 6000           | 300      | 1000         | 1250       | 8550    | 138    |
| 2006 | 6000           | 350      | 1200         | 1500       | 9050    | 146    |
| 2007 | 6000           | 400      | 1400         | 1800       | 9600    | 155    |
| 2008 | 6000           | 450      | 1700         | 2100       | 10250   | 165    |
| 2009 | 6000           | 500      | 2000         | 2500       | 11000   | 177    |

število stanovanjskih enot

Primerjave podatkov iz demografske študije in NSP kažejo, da bi s kontinuirano gradnjo najemnih stanovanj lahko uravnotežili razmerje med povpraševanjem in ponudbo.



## 2.2. PRIDOBIVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ

### 2.2.1. Potrebe

Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v MOM in občinah Duplek, Hoče — Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Rače — Fram in Starše.

Analiza potreb je razvidna iz sledeče tabele:

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Razpisi za oddajo stanovanj v najem |       |
| Število prosilcev                   | 4305  |
| Število dodeljenih stanovanj        | 724   |
| Skupaj ( v % )                      | 16,8% |

razpisi za oddajo neprofitnih in socialnih stanovanj v najem v obdobju 1994 — 2006

Iz navedenega izhaja, da potrebe bistveno presegajo ponudbo po neprofitnih stanovanjih, saj se letno na razpise prijavi šestkrat več prosilcev, kot je razpoložljivih stanovanj.

### 2.2.2. Cilji

V skladu s sprejetim NSP in planom investiranja v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor v letih 2005 – 2025 bomo glede na potrebe po raznovrstnih stanovanjih na območju MOM in občin Duplek, Hoče — Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Rače — Fram in Starše letno zagotavljali dodatno število novih stanovanj, v skladu z dogovorom s posameznimi občinami ustanoviteljicami in v skladu z zagotovilom dodatnih finančnih sredstev za izvedbo posameznih projektov.

### 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 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 €.

V letu 2009 bodo stroški izgradnje, inženiringa in nadzora ter ostali manjši stroški znašali 5.075.00 €, prav tako tudi v

letu 2010. V letih 2011 in 2012 predvidevamo aktivnosti za izgradnjo dodatnih 150 stanovanj. V letu 2011 je predvideno 630.000 €, v letu 2012 pa 5.075.000 €.

V letih 2009 in 2010 je predvideno sofinanciranje investicije s strani SSRS v višini 2.178.750 € letno v skladu s pogoji razpisa.



### 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 € 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 in sicer 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 s strani MOM sofinanciranje v višini 100.000 € za nakup lastniških stanovanj v dotrajanem objektu na zemljišču MOM.

Izgradnja objekta je predvidena v letu 2009 in bo znašala 1.576.000 €. Strošek izgradnje bo vključeval tudi nadzor, inženiring in ostale manjše stroške. V letu 2009 je predvideno sofinanciranje SSRS v višini 539.000 € v skladu s pogoji razpisa.





### 3.1.3. Studenci — Valvasorjeva ul.

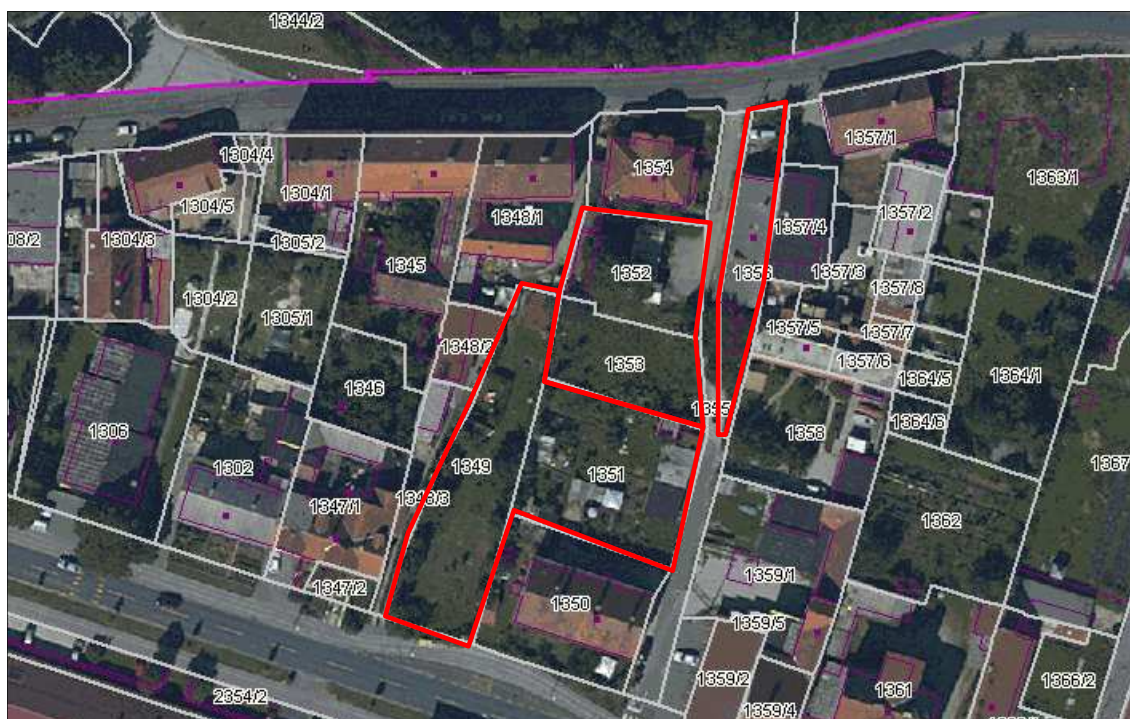
Na zemljišču MOM ob Valvasorjevi ulici, kjer je bila predhodno predvidena gradnja začasnih bivalnih enot, se je izkazalo, da je prostor bolj smotrno izkoristiti za gradnjo neprofitnih stanovanj. Za zaokrožitev območja bi bilo potrebno odkupiti zemljišče in starejši poslovni objekt, o čemer z lastnikom 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 €, v letu 2009 pa izgradnja objekta, vključno z inženiringom, nadzorom in drugimi manjšimi stroški v skupni vrednosti 2.038.000 €.

Predvideno je sofinanciranje navedene investicije s strani SSRS v skladu s pogoji razpisa v višini 199.500 € v letu 2008 ter v višini 871.000 € v letu 2009.

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 predvidenih okvirno 950.000 €, v letu 2009 pa smo za zgradnjo, vključno z inženiringom, nadzorom in drugimi manjšimi stroški predvideli znesek v višini 3.860.000 €.

V letu 2008 je v skladu s pogoji razpisa predvideno sofinanciranje SSRS v višini 427.500 €, letu 2009 pa v višini 1.867.500 €.

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 €. Izgradnja objekta, vključno z inženiringom, nadzorom in drugimi manjšimi stroški, se predvideva v letih 2009 in 2010, ko bomo v ta namen porabili 1.005.000 € letno. V letih 2009 in 2010 je predvideno sofinanciranje predmetne investicije v skladu s pogoji razpisa SSRS v višini 420.000 € letno.





### 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, ko bo v ta namen letno porabljeno okvirno 3.810.000 €, vključno s stroški nadzora, inženiringa in ostalimi manjšimi stroški.

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 v skladu s pogoji razpisa SSRS sofinanciranje izgradnje v višini 1.500.000 € letno.



### 3.1.7. 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).

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

V letu 2011 predvidevamo pridobitev dodatnih stanovanjskih enot v skupni vrednosti 170.000 €.



### 3.1.8. Občina Hoče — Slivnica

V občini Hoče — Slivnica se v naslednjih letih predvideva izgradnja vrstnih hiš, vendar pa lokacija še ni dokončno zagotovljena. Razpis za pilotski projekt izgradnje vrstnih hiš je bil izpeljan v letu 2007, na podlagi le — tega pa so bile pridobljene idejne rešitve. Dejanska izgradnja bo potekala v skladu z dogovori z občino. Predvidena vrednost celotne investicije znaša 834.585 €, terminsko pa je izvedba projekta predvidena v letih 2011 in 2012.

### 3.1.9. 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.

V letih 2010 do 2012 je predvidena izgradnja vrstnih stanovanjskih hiš, ki bo potekala glede na dejanske dogovore z občino ter glede na zagotovitev zemljišč s strani občine.



### 3.1.10. Občina Miklavž na Dravskem polju

V Občini Miklavž na Dravskem polju se v naslednjih letih predvideva izgradnja vrstnih hiš, vendar pa lokacija še ni dokončno zagotovljena. Razpis za pilotski projekt izgradnje vrstnih hiš je bil izpeljan v letu 2007, na podlagi le — tega pa so bile pridobljene idejne rešitve. Predvidena vrednost celotne investicije znaša 400.601 €, terminsko pa je izvedba projekta predvidena v letih 2010 in 2011.

## 3.2. GRADNJE

### 3.2.1. Poljane

V letu 2007 je bilo zgrajenih 130 stanovanj s 70% soinvestitorstvom SSRS. V letu 2008 predvidevamo stroške v višini 410.870 €, od katerih je delež JMSS Maribor 130.870 € in delež SSRS 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.



### 3.2.2. Občina Duplek

V letu 2007 smo v Občini Duplek kupili štiri stanovanja. Gradnjo je izvajalo podjetje Vegrad d.d.. JMSS Maribor predvideva pridobiti dodatne stanovanjske enote v letu 2011 v skupni vrednosti 170.000 €. V skladu z dogovorom z občino ter v skladu z razpoložljivimi sredstvi pa je v prihodnjih letih predvidena tudi gradnja vrstnih hiš.



#### 4. ZAČASNE BIVALNE ENOTE

Stanovanjski zakon 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. 125/2003) ne moremo preurediti v neprofitno stanovanje;
- 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. 123/2004), 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. VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE STANOVANJ

V letu 2003 je bil sprejet Stanovanjski zakon in Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš (Uradni list RS, št. 20/2004), ki nam nalagata obveznosti na področju vzdrževanja stanovanj.

Med obveznostmi lastnika najemnega stanovanja spadata zlasti izročitev stanovanja najemniku in vzdrževanje stanovanja med trajanjem najemnega razmerja v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja skladno z veljavnimi predpisi in normativi.

V sled povedanemu bomo v letu 2008 za vzdrževanje in upravljanje namenili okoli 3.737.369 €. V želji po kvalitetni obnovi stanovanj, koncentraciji lastniškega fonda in nudenju kvalitetnih stanovanjskih storitev našim uporabnikom načrtujemo v naslednjih letih celovito reorganizacijo na področju planiranja, gospodarjenja in izvedbe postopkov obnove lastniškega fonda.



## 6. KADRI IN IZOBRAŽEVANJE

### 6.1. KADRI

V JMSS Maribor je na dan 31.1.2008 zaposlenih 22 delavcev:

| Sektor                     | Število predvidenih delovnih mest<br>po sistematizaciji | Število zasedenih delovnih mest |
|----------------------------|---|---------------------------------|
| Vodstvo in podporne službe | 9   | 3                               |
| Pravni sektor              | 8   | 7+1pripravnica                  |
| Tehnični sektor            | 8   | 4                               |
| Finančni sektor            | 7   | 7                               |
| <b>Skupaj</b>              | <b>32</b>   | <b>22</b>                       |

V skladu s sprejetim Pravilnikom o notranji organizaciji JMSS Maribor z dne 6.11.2001 in Pravilnikom o sistematizaciji delovnih mest JMSS Maribor (februar 2002) ima JMSS Maribor sistemiziranih 32 delovnih mest, od katerih je na dan 31.1.2008 zasedenih 22. Konec leta 2007 smo izvedli razpis za 3 prosta delovna mesta in sicer v tehničnem sektorju za delovno mesto s VII. stopnjo izobrazbe ter v podpornih službah za dve delovni mesti s V. stopnjo izobrazbe. Predviden je še razpis za eno delovno mesto v podpornih službah s V. stopnjo izobrazbe.

### 6.2. 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).

### 6.3. SPLOŠNI PROGRAM USPOSABLJANJA IN IZPOPOLNJEVANJA

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





#### **6.4. USPOSABLJANJE IN IZOPOPOLNJEVANJE 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.

#### **6.5. 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.



## 7. POVZETEK

Popisi prebivalstva, demografske študije Statističnega urada ter večletne ugotovitve delavcev JMSS Maribor kažejo, da se struktura prebivalstva spreminja in sicer tako, da v prihodnosti ne moremo graditi stanovanjske politike le na družinah, temveč moramo zagotoviti stanovanja tudi za druge ciljne skupine — samske, ločene, vdovce in enorodne družine. Prav tako se spreminja socialna struktura ljudi: na eni strani se pojavlja manjši segment premožnejših ljudi, ki želijo kvalitetna stanovanja na dobrih lokacijah, zaradi dejavnosti in mobilnosti pa si želijo stanovanjsko vprašanje rešiti z najemom profitnega stanovanja, na drugi strani pa se pojavlja vedno večji segment socialno ogroženih ljudi, ki potrebujejo posebno obravnavo.

Zagotavljanje stanovanj zgolj s prihodki JMSS Maribor v prihodnosti prinaša še večji razkorak med povpraševanjem in možnostmi oddaje stanovanj, zato je nujno povezovanje z drugimi, tako javnimi, kot privatnimi subjekti.

Iskati bo potrebno možnost sodelovanja s soinvestorji (ne samo SSRS) ob zagotavljanju finančnih virov, vključevanje potencialnih interesentov v sistem nabave stanovanj (varčevalna stanovanjska shema) in večjo finančno podporo ustanoviteljic JMSS Maribor.

Dolžnost tako države kot občine je, da si vsak posameznik reši svoj stanovanjski problem. Obstajajo pa skupine, ki tega kriterija iz različnih razlogov ne morejo izkoristiti. Stanovanjski zakon za začasno reševanje kritičnih stanovanjskih problemov opredeljuje začasna bivališča.