



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU 2007

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



POROČILO O DELU 2007



## KAZALO

1. UVOD	4
2. GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI	5
3. NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2007	10
4. DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM	12
5. ZAMENJAVE STANOVANJ IN PRESELITVE	13
6. IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM	14
7. IZPRAZNITVE STANOVANJ	14
8. PRODAJA STANOVANJ	14
9. JAVNA NAROČILA	16
10. ODKUP POSLOVNEGA PROSTORA NA GRAJSKEM TRGU 1	17
11. NAKUP STANOVANJ	17
12. MENJAVA STANOVANJ	17
13. KADRI	18
14. INFORMATIKA	18
15. INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE — STANOVANJA V POSTOPKU DENACIONALIZACIJE IN STANOVANJ PRENESENIH IZ USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE	19
16. DENACIONALIZACIJA	21



## 1. UVOD

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2007 je pregled realiziranih nalog skladno s Stanovanjskim programom za leto 2007. Skladno s Finančnim načrtom za leto 2007 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo si jih zastavili za leto 2007 in jih realizirali:

- Na podlagi razpisa, izvedenega v letu 2006, smo oddali skupaj 171 neprofitnih stanovanj (141 stanovanj po listi A in 30 stanovanj po listi B).
- Na podlagi dveh javnih razpisov smo oddali 10 službenih stanovanj v najem.
- Oddali smo dve oskrbovani stanovanji v najem.
- Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004) smo izvedli 12 izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas.
- Na podlagi 88. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003) smo oddali 13 začasnih bivalnih enot.
- Iz dotrajanih objektov smo preselili 15 najemnikov in izvedli 59 zamenjav stanovanj.
- Izvedli smo javno dražbo za prodajo praznih stanovanj, kjer smo prodali 29 stanovanj in objekt s štirimi stanovanji, v skupni vrednosti 1.215.200,00 €.
- Na podlagi javnega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno — zasebnega partnerstva smo prodali 12 stanovanj.
- V uporabo in najem smo predali 130 neprofitnih stanovanj v novozgrajenih objektih na Poljanah.
- S Stanovanjskim skladom RS in Občino Duplek smo zaključili z izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta v Dupleku. Pridobili smo 4 nove stanovanjske enote.
- Na osnovi pogodbe o soinvestitorstvu med Občino Starše, Gradbenim podjetjem Radlje in JMSS Maribor smo pričeli z izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta v Staršah. JMSS Maribor bo tako pridobil 8 novih stanovanjskih enot.
- Obnovili smo 63 stanovanjskih enot.



## 2. GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI

### 2.1. TEKOČE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE V LETU 2007

#### 2.1.1. TEKOČE VZDRŽEVANJE

V finančnem načrtu za leto 2007 smo za tekoče vzdrževanje imeli planirana in zagotovljena finančna sredstva v višini 2,3 mio €. Opravili smo manjša obnovitvena dela v 193 stanovanjih (popravilo odtočne kanalizacije, sanacija električnih inštalacij, zamenjava stavbnega pohoštva in druga). Obnovili smo 63 stanovanj, ki so bila predana najemnikom v uporabo (najem).

#### Celovita obnova stanovanj

Zap.št.	Lokacija stanovanja	Številka stanovanja	Vrednost (€)
1	Borova vas 6	25	11.555
2	Borštnikova ulica 112	3	12.063
3	Gorkega ulica 51	12	52.541
4	Gospodsvetska cesta 20	11	29.101
5	Gospodsvetska cesta 69	17	24.476
6	Kardeljeva cesta 51	61	20.098
7	Klinetova ulica 4	52	14.011
8	Koroška cesta 41	9	41.367
9	Letonjeva ulica 2	74	28.548
10	Ljubljanska ulica 77	104	22.375
11	Maistrova ulica 6	9	17.052
12	Ob gozdu 8	11	9.492
13	Panonska ulica 5b	4	10.418
14	Pregljeva ulica 10	7	24.052
15	Sokolska cesta 44	9	12.004
16	Trčova 284	4	20.623
17	Ulica heroja Šaranovića 10	3	38.163
18	Ulica heroja Šaranovića 10	4	38.044
19	Ulica heroja Šaranovića 10	7	35.980
20	Ulica Šercerjeve brigade 5	38	12.720
21	Valvasorjeva ulica 26	5	47.738

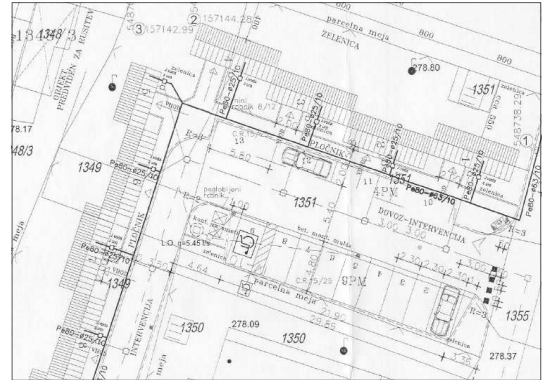
## Delna obnova stanovanj

Zap.št.	Lokacija stanovanja	Številka stanovanja	Vrednost (€)
1	Borova vas 10	5	5.294
2	Borštnikova ulica 126	5	2.228
3	Borštnikova ulica 57	10	7.253
4	Cesta OF 44	12	1.627
5	Cesta OF 44	15	2.995
6	Dogoška cesta 75	9	5.146
7	Goriška ulica 17A	20	3.092
8	Goriška ulica 17B	17	2.948
9	Goriška ulica 7	11	3.656
10	Greenwiška ulica 12	99	4.495
11	Jocova ulica 4	2	2.436
12	Kočevarjeva ulica 8A	31	4.613
13	Koroška cesta 41	10	9.980
14	Krekova ulica 8	atelje	12.518
15	Lackova cesta 43a	16	6.351
16	Magdalenski trg 9	9	1.613
17	Makedonska ulica 31	16	2.209
18	Makedonska ulica 31	25	4.354
19	Mlinska ulica 28	15	2.083
20	Mlinska ulica 26	4	8.447
21	Mlinska ulica 28	11	2.551
22	Panonska ulica 5b	22	4.864
23	Prušnikova ulica 16	1	6.423
24	Prušnikova ulica 16	2	5.969
25	Stantetova ulica 14	128	6.959
26	Stantetova ulica 6	11	5.243
27	Turnerjeva ulica 18	4	2.716
28	Ulica Bratov Greif 34	1	990
29	Ulica heroja Šaranoviča 10	1	1.395
30	Ulica Moša Pijade 34	4	1.139
31	Ulica Moša Pijade 45	13	960
32	Ulica Staneta Severja 15	108	9.104
33	Ulica Staneta Severja 3	19	2.358
34	Ulica Staneta Severja 17	21	1.840
35	Ulica Šercerjeve brigade 5	38	12.720
36	Ulica Veljka Vlahoviča 25	51,52	4.171
37	Usnjarska ulica 1	16	2.754
38	Veluščkova ulica 1a	10	6.681
39	Vrbanska cesta 26a	1	680
40	Zgornja Korena 33	6	1.908
41	Žički prehod 5	2	9.293
42	Žički prehod 5	stopnišče in hodnik v mansardi	11.592

## 2.1.2. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE ZA LETO 2007

### Orožnova ulica 9 / Gospejna ulica 4

V letu 2004 smo na osnovi javnega razpisa za sofinanciranje kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine pridobili sredstva za pripravo projektne dokumentacije. Projektna dokumentacija je bila izdelana v letu 2005, v letu 2006 smo pridobili gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta Orožnova ulica 9 / Gospejna ulica 4 in 6 ter pričeli s preselitvijo najemnikov. V prvi polovici leta 2007 so potekala usklajevanja z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Maribor, glede izvedbe detajlov ter izdelava projekta za razpis in izvedbo. Postopek javnega naročila za izbiro izvajalca smo izvedli v mesecu septembru leta 2007, ki pa ni uspel. Prejeli smo samo eno popolno ponudbo, ki pa je bistveno presegala planirana sredstva. V objektu načrtujemo 8 stanovanjskih enot. Neto skupna uporabna površina objekta bo 836 m<sup>2</sup>, neto površina stanovanj pa 582 m<sup>2</sup>. Višina porabljenih sredstev je v letu 2007 znašala 2.700 €.



### Belačeva ulica 6

V teku je izdelava projektne dokumentacije za pridobitve upravnih dovoljenj za izvedbo rekonstrukcijskih del na stavbi. V stavbi bomo pridobili pet kvalitetnih stanovanj. Višina porabljenih sredstev je v letu 2007 znašala 13.688 €.

**Delavska ulica 8**

Na objektu, kjer delež JMSS Maribor znaša 11,77%, smo obnovili fasado. Vrednost del je za JMSS Maribor znašala 3.678 €.

**Jocova ulica 4**

Na objektu, ki je v 100% lasti JMSS Maribor, smo izvedli izolacijsko fasado, obnovili streho in zamenjali okna. Vrednost del je znašala 54.148 €.





**Praprotnikova ulica 27**

V letu 2007 smo, po rešitvi težav s kanalizacijo in ugotovitvi vzroka za prisotnost vlage v stavbi, obnovili fasado, streho in zamenjali stavbno pohištvo. Vrednost del je znašala 48.133 €.





### 3. NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V LETU 2007

#### 3.1. LOKACIJE IN GRADNJE

##### Občina Duplek

V letu 2006 se je pričela gradnja poslovno stanovanjskega objekta v Spodnjem Dupleku v soinvestitorstvu z občino Duplek, Stanovanjskim skladom RS in JMSS Maribor. Gradnja stanovanjsko poslovnega objekta v Dupleku je bila končana v prvi polovici leta 2007, vsa stanovanja, ki so v lasti JMSS Maribor so bila predana najemnikom. V objektu je JMSS Maribor lastnik 4 stanovanj. Vrednost investicije je znašala 176.890 €.





### 3.2. GRADNJE

#### Poljane

Na osnovi pridobljenega dovoljenja za gradnjo 130 stanovanj in izvedenega javnega razpisa za izbiro izvajalca v mesecu septembru 2005 je bila v mesecu novembru 2005 podpisana pogodba s podjetjem Konstruktor VGR d.o.o., Hoče.

Na območju smo zgradili 2 večja in 2 manjša stolpiča, etažnosti K+P+5. V vseh štirih stolpičih je 130 stanovanj, od tega 12 enosobnih, 62 dvosobnih, 44 dvoinpolsobnih in 12 triinpolsobnih. Gradnja štirih stolpičev se je pričela v mesecu decembru 2005 ter se nadaljevala v letu 2006 in bila končana v letu 2007. Najemnikom so bila v mesecu juliju 2007 predana v uporabo vsa stanovanja v vseh štirih stolpičih. Stanovanja smo gradili v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS v deležu 70% : 30%.

Meseca oktobra je bil izvedena uvozna cesta iz Preradovičeve ulice. Vrednost del v letu 2007 je za JMSS Maribor znašala 1.104.211 €.





## **4. DODELJEVANJE STANOVANJ V NAJEM**

### **4.1. ODDAJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

V maju 2006 je bil na osnovi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor in v soglasju z Stanovanjski skladom RS objavljen javni razpis za oddajo 130 neprofitnih stanovanj v najem.

Na razpis se je prijavilo 434 prosilcev, od katerih 94 prosilcev ni bilo upravičenih do dodelitve neprofitnega stanovanja, 340 prosilcev se je po opravljenem točkovanju uvrstilo na prednostno listo, od katerih se je na listo A uvrstilo 310 prosilcev (niso zavezanci za plačilo varščine) ter na listo B 30 prosilcev (zavezanci za plačilo varščine).

Na podlagi navedenega razpisa je bilo oddanih skupaj 171 stanovanj (141 stanovanj po listi A in 30 stanovanj po listi B).

### **4.2. ODDAJA SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM**

V letu 2007 sta bila izvedena dva javna razpisa za oddajo službenih stanovanj:

- v juniju se je na razpis prijavilo 5 prosilcev, oddani sta bili 2 stanovanji;
- v septembru se je na razpis prijavilo 12 prosilcev, oddanih je bilo 8 stanovanj.

### **4.3. ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM**

V letu 2007 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji na Panonski ulici 49 v Mariboru (eno stanovanje je last Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, eno pa je last JMSS Maribor). Prav tako je bilo oddano eno kletno parkirno mesto, last JMSS Maribor.

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

V letu 2007 je bilo v skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004) izvedenih 12 izjemnih dodelitev neprofitnih stanovanj za določen čas in sicer družinam, kjer je bila po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok .



#### 4.5. ODDAJA ZAČASNIH BIVALNIH ENOT

V letu 2007 je bilo na podlagi 88. čl. Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003) oddanih 13 začasnih bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

#### 4.6. ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ

V letu 2007 smo preselili 15 najemnikov iz dotrajanih objektov, predvidenih za rušitev ali obnovo, in sicer:

- 4 najemnike iz Titove ceste 7;
- 1 najemnika iz Ulice heroja Šlandra 18;
- 2 najemnika iz Orožnove ulice 9;
- 1 najemnika iz Meljskega dola 3;
- 3 najemnike iz Gospejne ulice 4;
- 1 najemnika iz Ulice Veljka Vlahoviča 25;
- 1 najemnika iz Taborske ulice 4;
- 1 najemnika iz Smetanove ulice 22A;
- 1 najemnika iz Gaja nad Mariborom 1.

Od predvidenih 50 najemnikov, ki bi jih po Stanovanjskem programu morali preseliti v letu 2007, smo jih preselili 15. Razlog je nezadostno število praznih nadomestnih stanovanj glede na dejstvo, da smo le-ta dodeljevali po razpisu iz leta 2006. Prav tako je bilo nekaj stanovanj namenjenih za izjemne dodelitve.

#### 5. ZAMENJAVE STANOVANJ IN PRESELITVE

Izvedenih je bilo:

- 10 medsebojnih zamenjav neprofitnih stanovanj;
- 49 preselitev najemnikov zaradi racionalne zasedenosti stanovanj.

V reševanju je 121 vlog za zamenjavo stanovanj oz. preselitev najemnikov v primerno stanovanje. Glede na število vlog in na pomanjkanje primernih praznih stanovanj v letu 2007 niso bile rešene vse vloge.



## 6. IZVAJANJE DRUGIH STROKOVNIH OPRAVIL V ZVEZI Z ODDAJANJEM STANOVANJ V NAJEM

V letu 2007 smo v zvezi z oddajanjem stanovanj opravili naslednja strokovna opravila:

- izdali smo 5 odločb v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe po razvezi zakoncev (110. čl. Stanovanjskega zakona);
- izdali smo 14 odločb v zvezi s sklenitvijo najemne pogodbe po smrti najemnika (109. čl. Stanovanjskega zakona);
- izdali smo 31 soglasij za oddajo neprofitnega stanovanja v podnajem (84. čl. Stanovanjskega zakona);
- sklenili smo 103 anekse k najemni pogodbi (91. čl. Stanovanjskega zakona);
- izdali smo 13 predlogov za vložitev tožb na odpoved najemne pogodbe oz. izpraznitev stanovanja (103. čl. Stanovanjskega zakona);
- izvedli smo eno pripojitev stanovanja k sosednjemu stanovanju.

## 7. IZPRAZNITVE STANOVANJ

V letu 2007 je bilo na podlagi pravnomočnih sodb izvedenih 7 deložacij, 23 deložacij pa je bilo preloženih.

## 8. PRODAJA STANOVANJ

### 8.1. PRODAJA STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU

Po določilih Stanovanjskega zakona smo v letu 2007 prodali skupno 8 stanovanj. Za vsa prodana stanovanja je v skladu z zakonom kupnina v celoti nakazana na Slovensko odškodninsko družbo.

### 8.2. PRODAJA STANOVANJ PO TRŽNI VREDNOSTI

#### 8.2.1. PRODAJA PRAZNIH STANOVANJ NA JAVNI DRAŽBI

V letu 2007 je bila izvedena javna dražba za prodajo 2 večstanovanjskih objektov (skupaj 10 stanovanj in en poslovni prostor), 41 stanovanj in dveh garaž. Skupaj je bilo prodanih 29 stanovanj in objekt s 4 stanovanji, v skupni vrednosti 1.216.200,00 €.

S stanovanjskim programom in njegovo dopolnitvijo smo za leto 2007 načrtovali prodajo 79 praznih stanovanj po javni dražbi. Dejansko je bilo prodanih 41 stanovanj (od tega je bilo 8 stanovanj prodanih na podlagi sklepa Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin na podlagi zbiranja ponudb, ker na dražbi ni bilo zainteresiranih dražiteljev).



Razlog za dejstvo, da niso bila prodana vsa predvidena stanovanja, je v neurejenem zemljiškoknjžnem stanju nekaterih stanovanj, nekatera stanovanja še niso bila prenesena z aneksom k Pogodbi o prenosu nepremičnin, za nekatera stanovanja pa ni bilo zainteresiranih dražiteljev.

### **8.2.2. PRODAJA ZASEDENIH STANOVANJ**

V letu 2007 je bila predvidena prodaja zasedenih stanovanj, za nakup katerih so zaprosili najemniki, po metodi javne ponudbe.

Objavo javne ponudbe smo predvidevali za konec leta 2007, vendar še nismo prejeli cenitev stanovanj, zato smo izvedbo javne ponudbe prestavili na začetek leta 2008.

### **8.2.3. NEPOSREDNA PRODAJA IN PRODAJA SOLASTNIŠKIH DELEŽEV NA STANOVANJIH IN SKUPNIH PROSTORIH**

Na podlagi sprejetih sklepov Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor so bile sklenjene:

1. prodajne pogodbe za prodajo solastniških deležev na naslednjih nepremičninah:

- Limbuška cesta 38 — prodaja 50 % solastniškega deleža na stanovanju št. 2;
- Štrekljeva ulica 76 — prodaja 6,18% solastniškega deleža na hišniškem stanovanju št. 60.

2. prodajne pogodbe za stanovanja, ki niso bila prodana na javni dražbi:

- Masarykova cesta 24, stanovanje št. 3;
- Šarhova ulica 38, stanovanje št. 1;
- Ulica heroja Šlandra 18, stanovanje št. 2;
- Ulica heroja Šlandra 18, stanovanje št. 3;
- Ruška cesta 87, stanovanje št. 1;
- Limbuška cesta 12, stanovanje št. 15;
- Ertlova ulica 12, stanovanje št. 4;
- Srednje 1, stanovanje št. 2;
- Prešernova ulica 11, stanovanje št. 2.

Skupna vrednost prodanih nepremičnin je bila 318.866,00 €.



### 8.3. PRODAJA STANOVANJ PO MODELU DELJENEGA LASTNIŠTVA JAVNO — ZASEBNO PARTNERSTVO

JMSS Maribor je v dnevniku Večer dne 19.6.2007 objavil javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno — zasebnega partnerstva med JMSS Maribor in najemniki stanovanj v lasti JMSS Maribor. Na razpis se je prijavilo 31 prosilcev, od katerih je bilo 5 zavrženih iz različnih razlogov (previsok solastniški delež JMSS Maribor na večstanovanjski stavbi, prosilec je prejemnik subvencije, stanovanje ni v lasti JMSS Maribor oz. drugo).

Po tem razpisu smo do sedaj prodali 12 stanovanj. Ostali prosilci se o nakupu še odločajo.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na svoji 29. redni seji sprejel spremembe in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja z nadgradnjo modela javno zasebnega partnerstva. Omenjen model v prvi fazi obsega gradnjo ali nakup stanovanj, vrstnih hišic ter nadaljnjo prodajo teh stanovanjskih enot prosilcem, ki so sodelovali na javnem razpisu ter izpolnili z razpisom določene pogoje.

## 9. JAVNA NAROČILA

V letu 2007 je JMSS Maribor sprejel nova Navodila o vodenju postopkov javnega naročanja malih vrednosti, ki so posledica uveljavitve novega Zakona o javnem naročanju (Uradni list RS št. 128/06, ZJN — 2).

V letu 2007 je bilo izvedeno naslednje število postopkov javnega naročanja malih vrednosti:

- 35 za blago in storitve;
- 307 za gradnje.

V postopke javnega naročanja malih vrednosti (gradnje) so všteti postopki, ki so bili izvedeni zaradi interventne obnove stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki jih za račun JMSS Maribor po pooblastilu izvaja upravnik Staninvest d.o.o..

Prav tako smo v letošnjem letu razpisali tri postopke javnega naročanja velikih vrednosti in sicer javni razpis za izbiro upravnika stanovanj in objektov za leta 2007, 2008 in 2009, javni razpis za dobavo in postavitev bivalnih enot na Studentih v Mariboru in javni razpis za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del z zunanjo ureditvijo za rekonstrukcijo stavb Orožnova ulica 9 in Gospejna ulica 4 v Mariboru. Postopek javnega naročanja za izbiro upravnika je bil zaključen v mesecu juliju 2007, preostala dva postopka pa sta bila prekinjena iz razloga prejema nesprejemljivih ponudb. Ponudbene cene so namreč presegle višino zagotovljenih finančnih sredstev.





## **10. ODKUP POSLOVNEGA PROSTORA NA GRAJSKEM TRGU 1**

Zaradi prostorske stiske je JMSS Maribor za leto 2007 načrtoval odkup sosednjega poslovnega prostora v večstanovanjski stavbi Grajski trg 1 Maribor. V ta namen smo pripravili osnutek prodajne predpogodbe, katero smo posredovali lastnici predmetnega poslovnega prostora. Pogodba s strani lastnice kljub večkratnim pozivom ni bila podpisana, ker si je le — ta glede prodaje premislila.

## **11. NAKUP STANOVANJ**

V letu 2007 je bila s podjetjem GAMA d.o.o. sklenjena Kupoprodajna pogodba, na podlagi katere je JMSS Maribor postal lastnik dveh enosobnih stanovanj v novozgrajenem objektu na Kidričevi ulici v Mariboru.

V letu 2007 je bila s Podjetjem za gozdne gradnje in hortikulturo d.o.o., Kosarjeva ulica 4, sklenjena Prodajna pogodba za dve službeni stanovanji v terasni hiši v Mariboru v ulici Pod vinogradi 64. Prodajna pogodba se je sklenila pod razveznim pogojem, da prodajalec v roku 3 mesecev od sklenitve pogodbe, t.j. do 12.02.2008, pridobi uporabno dovoljenje.

## **12. MENJAVA STANOVANJ**

Na podlagi sklepa Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor je v teku menjava dveh stanovanj na Svetozarevski ulici 22 v Mariboru, ki sta last JMSS Maribor, z dvema stanovanjema v Poslovno stanovanjskem objektu Magdalena 2. faza. Menjalna pogodba se bo sklenila v letu 2008.

### 13. KADRI

V JMSS Maribor je bilo na dan 31.12.2007 zaposlenih 22 delavcev, od tega 19 delavcev za nedoločen čas, dve pripravnici in ena delavka po pogodbi (urejanje arhiva).

Sektor	Število predvidenih delovnih mest po sistemizaciji	Število zaposlenih
Vodstvo	8	4
Pravni sektor	7	8
Tehnični sektor	6	4
Finančni sektor	7	6
<b>Skupaj</b>	<b>28</b>	<b>22</b>

### 14. INFORMATIKA

Na področju informatike smo v letu 2007 nadaljevali z nadgradnjo obstoječih programov. Večja dodana funkcionalnost programskega paketa »JMSSM« je prikaz lokacije naših enot oziroma enot v naši podatkovni zbirki. Prav tako smo v programu »JMSSM« dodali še druge funkcionalnosti (razširjeno iskanje enot, spremembe pri vnosu tožb, spremembe pri vnosu subvencij, prikaz enot v prostoru).

Vzpostavili smo intranetne strani, preko katerih lahko vsak zaposleni pride do sledečih podatkov:

- rekapitulacije javnih razpisov za oddajo stanovanj;
- iskanje prosilcev znotraj razpisov;
- osnovni podatki (število zasedenih — praznih enot, subvencije, obnove, denacionalizacija);
- podatki o enotah;
- osnovni podatki o naših najemnikih (okrnjena verzija programa »JMSSM«);
- pregled različnih obvestil (prazne enote, sklepanja najemnih pogodb,...).

Nagradili smo tudi program za vnašanje in pregled računov. V pripravi je tudi sistem pošte, ki bi naj začel delovati v letu 2008. Za vzpostavitev takšnega sistema smo v tem letu izvedli kar nekaj simulacij, s katerimi smo na manjših projektih ugotavljali vse kritične poti delovanja.

V tem letu smo prav tako izdelali program za vodenje javnih naročil male vrednosti. S tem smo ustvarili skupno bazo strank, kakor tudi enoten pregled javnih naročil na nivoju celotnega JMSS Maribor. Program smo povezali tudi s programom pošta tako, da se ob vnosu novega javnega naročila avtomatsko vnese isti podatek v sistem pošte. Na tak način zaposlenim v vložišču ni potrebno ponovno vnašati podatkov.

Seveda smo ves čas nudili zaposlenim pomoč pri uporabi tako programske, kot strojne opreme.

## 15. INVESTICIJSKO IN TEKOČE VZDRŽEVANJE — STANOVANJA V POSTOPKU DENACIONALIZACIJE IN STANOVANJ PRENESENIH IZ USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE

Zaradi slabega stanja objektov v postopku denacionalizacije in nujnosti izvedbe del bi bilo potrebno zagotoviti znatno več finančnih sredstev, kot jih je bilo na razpolago. V letu 2007 smo izvedli dela na sledečih objektih:

### Glavni trg 24

Stanovanjski inšpektor je izdal odločbo, da je potrebno nujno obnoviti električno, vodovodno in odtočno inštalacijo v enem stanovanju.

Inšpektorat RS za energetiko in rudarstvo je izdalo odločbo, da je potrebno obnoviti električno inštalacijo v celotnem objektu.

Dela po zgoraj navedenih odločbah smo zaključili konec septembra 2007. Vrednost del je znašala 38.921 €.



### Trubarjeva ulica 4

Mestna občina Maribor je z najemnico sklenila poravnavo za ukinitvev sostanovskega razmerja in celovito obnovo stanovanja. V stanovanju smo obnovili vse pode, zamenjali vso stavbno pohištvo ter na novo uredili kopalnico. Vrednost del je znašala 35.100 €.





### **Kamniška ulica 12**

Stanovanjski inšpektor je izdal odločbo, da je potrebno opraviti sanacijska dela s katerimi se prepreči zamakanje v kletne prostore in sanirati poškodovane dele objekta. Potrebno je bilo popraviti stavbno pohištvo in izvesti oplesk le teh. Vrednost del je znašala 32.599 €.



### **Koroška cesta 5**

Stanovanjski inšpektor je izdal odločbo, da je potrebno zamenjati okna v petih stanovanjih. Vrednost del je znašala 15.197 €.



**Tomšičeva ulica 7**

Stanovanjski inšpektor je izdal odločbo, da je potrebno nujno obnoviti električne inštalacije v stanovanjih in zamenjati okna v dveh stanovanjih. V letu 2007 ni prišlo do plačila, ker so dela po odločbi še v teku.

**16. DENACIONALIZACIJA****16.1. IZPLAČILO NAJEMNIN ZA STANOVANJA VRNJENA PO DENACIONALIZACIJI**

V letu 2007 smo realizirali 4 odškodninske zahtevke po 2. odst. 72. čl. Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/1991) za vrnitev plačane najemnine. Vrnjena najemnina v letu 2007 je znašala 59.823,10 €.

**16.2. SKLEPANJE DOGOVOROV O IZPLAČILU ODPRAVNINE OZ. DELA KUPNINE PO 125. ČLENU STANOVANJSKEGA ZAKONA**

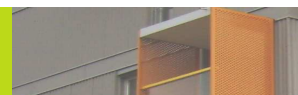
V letu 2007 smo podpisali en dogovor o izplačilu dela kupnine oz. odpravnine, kot to predvideva Stanovanjski zakon v 125. členu in narekuje odločba Ustavnega sodišča št. UI — 119/94 z dne 21.3.1996 (Uradni list RS, št. 24/1996). Na podlagi sklenjenega dogovora bo v letu 2008 izplačanih 5.153,96 €. V letu 2007 ni bilo nobenih izplačil.



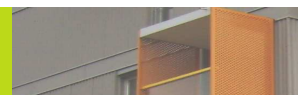
JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007

**KAZALO**

1. UVOD	24
2. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	25
3. TABELA — REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — CELOTNO PREMOŽENJE	32
4. TABELA — REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — NAMENSKO PREMOŽENJE	35
5. TABELA — REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — UPRAVLJANJE	38
6. ANALIZA DOLGA ZAPADLIH NAJEMNIN NAJEMNIKOV STANOVANJ	39

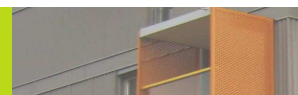


## 1. UVOD

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.





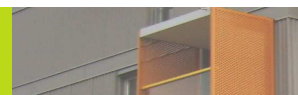
## 2. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Skupni finančni rezultat JMSS Maribor za leto 2007 je naslednji:

		Veljavni rebalans FN 2007	Realizacija FN 2007	INDEKS
A)	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV			
I.	Prihodki	6.792.839	7.103.147	105
II.	Odhodki	6.542.431	6.289.719	96
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I-II)	250.408	813.428	
B)	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	455.000	466.773	100
V.	Dana posojila			
VI.	Prejeta minus dana posojila	455.000	466.773	100
VII.	Skupni presežek / primanjkljaj (I+IV)-(II+V)	705.408	1.280.201	
C)	RAČUN FINANCIRANJA			
VIII.	Zadolževanje sklada			
IX.	Odplačilo dolga	363.449	362.052	100
X.	Neto zadolževanje (VIII-IX)	-363.449	-362.052	
XI.	Povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih (III+VI+X)	341.959	918.149	
XII.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.471.573	1.471.573	
XIII.	Stanje na računih konec tekočega leta	1.813.532	2.389.722	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija na prihodkovni strani v letu 2007 znašala 7.103.147 €, kar je 5% več od rebalansiranega finančnega načrta in na odhodkovni strani 6.289.719 €, oziroma 4% manj od rebalansiranega finančnega načrta.

Stanje sredstev na računih se je v letu 2007 povečalo za 918.149 € in je znašalo na dan 31.12.2007 2.389.722 €.



## 2.1. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 2.1.1. Prihodki

V letu 2007 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 7.103.147 €, od tega 6.811.043 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 292.104 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija FN 2007
<b>2.1.1.</b>	<b>PRIHODKI</b>	<b>7.103.147</b>
2.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.531.238
2.1.1.2.	Kapitalski prihodki	2.668.899
2.1.1.3.	Transforni prihodki	903.010

#### 2.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja, prihodki od prodaje blaga in drugi nedavčni prihodki ter znašajo 3.531.238 €.

**Prihodki od obresti** so realizirani v višini 53.462 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

**Prihodki od premoženja** so realizirani v višini 3.353.558 € in vključujejo prihodke od najemnin ter ostale prihodke.

**Prihodki od prodaje blaga in storitev** so realizirani v višini 40 € in so bili ustvarjeni zaradi povračila stroškov razpisne dokumentacije.

**Drugi nedavčni prihodki** so realizirani v višini 124.178 € in predstavljajo pridobitev 2 stanovanj na naslovu Kidričeva ulica 9 v Mariboru.



### 2.1.1.2. Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti ter prihodki po javni ponudbi in prodaji po javno zasebnem partnerstvu. Realizirani so bili v višini 2.668.899 €.

**Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj po tržni vrednosti** so bili realizirani v višini 2.073.733 €.

**Prihodki po javni ponudbi in prodaji po javno zasebnem partnerstvu za prodajo deleža stanovanj** pa so bili realizirani v višini 595.166 €.

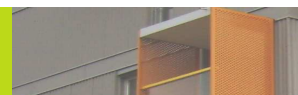
### 2.1.1.3. Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2007 znašala 903.010 € in je zajemala transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju, transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče — Slivnica in Občine Starše ter transferne prihodke Občine Miklavž.

**Transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju** so bili realizirani v višini 292.104 €.

**Transforni prihodki MOM, Občine Hoče — Slivnica in Občine Starše iz naslova subvencioniranja najemnin** so bili realizirani v višini 604.743 €.

**Transforni prihodki Občine Miklavž** so bili realizirani v višini 6.163 € iz naslova financiranja že izgrajene investicije neprofitnih stanovanj na Ribiški ulici v Mariboru. Za navedeno višino sredstev so se začasno povečale obveznosti za prejeta sredstva v upravljanje s strani Občine Miklavž.



## 2.1.2. Odhodki

V letu 2007 je bilo realiziranih skupaj 6.289.719 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 5.997.615 € in odhodki za premoženje v upravljanju 292.104 €.

		Realizacija FN 2007
2.1.2.	ODHODKI	6.289.719
2.1.2.1.	Upravljanje stanovanj	2.972.583
2.1.2.2.	Stroški strokovne službe sklada	769.106
2.1.2.3.	Obvezni prispevki iz kupnin	131.611
2.1.2.4.	Odškodnine po denacionalizaciji	59.823
2.1.2.5.	Odplačila obresti od posojil in manipulativni stroški	534.853
2.1.2.6.	Program obnove objektov — prenove in izboljšave stanovanj	126.057
2.1.2.7.	Inv. dejavnosti — nakup in gradnja neprofitnih stanovanj	1.695.686

### 2.1.2.1. Upravljanje stanovanj

Skupaj je bilo realiziranih 2.972.583 € iz naslova upravljanja stanovanj. V tem sklopu so zajeti naslednji stroški: stroški nadomestila za upravljanje stanovanj, stroški vzdrževanja stanovanj, stroški vzdrževanja iz rezervnega sklada, stroški za upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku, stroški upravljanja in vzdrževanja drugih stanovanj v lasti MOM, stroški zavarovanja stanovanj, stroški obročnega vodenja kupnin ter ostali stroški stanovanj.

**Stroški nadomestila za upravljanje stanovanj** so bili realizirani v višini 294.040 €, kar je 7% manj od predvidenih.

**Stroški vzdrževanja stanovanj** so bili realizirani v višini 1.930.850 €, kar je 4% manj od načrtovanih. Dela so potekala v skladu s programom vzdrževanja.

**Stroški vzdrževanja iz rezervnega sklada** so bili realizirani v višini 128.368 €, kar je 1% manj od predvidenih.

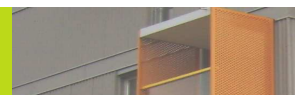
**Stroški upravljanja in vzdrževanja stanovanj v denacionalizacijskem postopku** so bili realizirani v enaki višini, kot so bili načrtovani torej 244.951 €.

**Stroški upravljanja in vzdrževanja drugih stanovanj v lasti MOM** so bili prav tako realizirani v 100%, v višini 26.289 €.

**Stroški zavarovanja stanovanj** so bili realizirani v višini 48.245 €, kar je v okviru načrtovanega zneska porabe.

**Stroški obročnega vodenja kupnin** so bili realizirani v višini 36.000 €, v takšni višini kot so bili načrtovani.

**Ostali stroški stanovanj** (npr. stroški nezasedenih stanovanj, stroški varovanja stanovanj, stroški pravno premoženjskih zadev,...) so bili realizirani v višini 263.840 € in so za 10% višji od načrtovanih.



### 2.1.2.2. Stroški strokovnih služb

JMSS Maribor je v letu 2007 realiziral 99% načrtovanih stroškov strokovnih služb in sicer v višini 769.106 €. V teh stroških so zajeti stroški plač in drugih izdatkov zaposlenim, stroški izdatkov za blago in storitve ter stroški investicij.

**Stroški plač in drugih izdatkov zaposlenim** so bili realizirani v 100% oziroma v višini 569.546 €.

**Stroški za blago in storitve** so bili realizirani v višini 183.686 €, kar je 3% manj od načrtovanih.

**Stroški investicij** (nakup računalnikov in opreme, nakup pisarniškega pohištva,...) so bili realizirani v višini 15.874 €, kar je 3% manj od prvotno predvidenih.

### 2.1.2.3. Obvezni prispevki iz kupnin

Za plačilo obveznih zakonskih prispevkov za Stanovanjski sklad RS in Slovensko odškodninsko družbo, ki se plačujejo od obročnih kupnin za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu, smo v preteklem letu plačali 131.611 € stroškov, kar je v skladu z načrtovanimi.

### 2.1.2.4. Odškodnine po denacionalizaciji

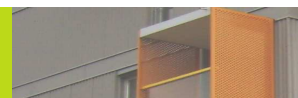
V letu 2007 smo za plačilo odškodnin v zvezi z denacionalizacijskimi postopki po 125. členu Stanovanjskega zakona porabili 59.823 €, toliko kot smo načrtovali.

### 2.1.2.5. Odplačila obresti od posojil in manipulativni stroški

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) ter za stroške garancij, komisijskih poslov in ostale stroške smo načrtovali skupaj 542.167 €, porabili pa 534.853 €.

**Odplačilo posojil od obresti** v višini 163.840 € je realizirano v višini 99% načrtovanih stroškov. Vsa navedena odplačila se nanašajo na odplačilo obresti za najeta posojila pri Stanovanjskem skladu RS.

**Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški** (vračilo kavcij, vračilo najemnin MOM,...) so bili realizirani v višini 371.013 €, kar je za 2% manj, kot smo načrtovali.



### 2.1.2.6 Program obnove objektov — prenove in izboljšave stanovanj

V preteklem letu smo porabili za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš 126.057 €, kar je 1% manj od načrtovanih stroškov. Stroški prenov in izboljšav stanovanj v upravljanju so bili realizirani v višini 20.864 €, stroški prenov in izboljšav neprofitnih stanovanj pa v višini 105.193 €.

### 2.1.2.7 Investicijske dejavnosti — nakup in gradnja neprofitnih stanovanj

Za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj smo načrtovali 1.857.017 €, porabili pa 1.695.686 €. Stroški, ki smo jih realizirali so se nanašali na: izgradnjo neprofitnih stanovanj na Poljanah, nakup stanovanj v Občini Duplek, projekte vrstnih hiš ter na nakup stanovanj v MOM.

**Stroški izgradnje neprofitnih stanovanj na Poljanah** so bili realizirani v višini načrtovanih in sicer 1.104.211 €.

**Stroški nakupov stanovanj v MOM** so bili predvideni v višini 317.957 € in so bili v celoti realizirani.

**Nakup stanovanj v Občini Duplek** je bil v letu 2007 načrtovan v višini 117.927 € in v tej višini tudi realiziran.

**Stroški projekta vrstne hišice** so bili realizirani v višini 31.413 €, toliko kot smo jih načrtovali.

**Stroški nakupa 2 stanovanj na naslovu Kidričeva ulica 9** so bili realizirani v višini 124.178 €.

## 2.2. Račun finančnih terjatev in naložb

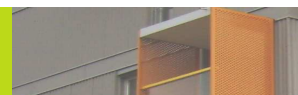
V računu finančnih terjatev in naložb v letu 2007 izkazujemo povečanje le pri prejetih vračilih danih posojil.

### 2.2.1. Prejeta vračila danih posojil

Prejeta vračila danih posojil, ki jih je JMSS Maribor v preteklih letih odobril občanom za gradnjo in nakup stanovanj so bila realizirana v višini 466.773 € in zajemajo vračila danih posojil ter obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu.

**Prejeta vračila danih posojil — komisijski krediti** so bili v letu 2007 realizirani v višini 36.547 €, kar je za 4% več od načrtovanih.

**Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu** so bile realizirane v višini 430.226 €, kar je za 2% več od predvidenih.



## **2.3. Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor v letu 2007 izkazuje spremembe zgolj pri odplačilu dolga, saj v preteklem letu ni prišlo do dodatnega zadolževanja.

### **2.3.1. Odplačilo dolga**

V preteklem letu smo realizirali 362.052 € odplačila dolga. Glavnino zneska predstavljajo odplačila glavnih kreditov Stanovanjskemu skladu RS, preostanek pa vračilo lastne udeležbe.

## 3. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — CELOTNO PREMOŽENJE

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans	Realizacija	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	FN za leto 2006	III.FN za leto 2007	FN za leto 2007		
<b>I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transferni)</b>	<b>6.529.446</b>	<b>6.792.839</b>	<b>7.103.147</b>	<b>109</b>	<b>105</b>
<b>1. NEDAVČNI PRIHODKI (A)</b>	3.536.892	3.340.770	3.531.238	100	106
<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>100</b>	<b>106</b>
1. Prihodki od obresti	62.175	48.000	53.462	86	111
2. Prihodki od premoženja (prih. od najemnin za stan. in ostali prih.)	3.474.717	3.292.730	3.353.558	97	102
3. Prihodki od prodaje blaga in storitev		40	40		100
4. Drugi nedavčni prihodki (a)			124.178		
a) JPGSZ — sr. za 2 stanovanji Kidričeva ulica 9			124.178		
<b>2. KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.899</b>	<b>146</b>	<b>103</b>
<b>B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.899</b>	<b>146</b>	<b>103</b>
1. Prihodki od prodaje stan. obj. in stan. po tržni vrednosti	1.473.535	2.040.000	2.073.733	141	102
2. Prihodki JZP, JP — prodaja deleža stanovanja	351.233	542.146	595.166	169	110
<b>3. TRANSFERNI PRIHODKI (C+D)</b>	<b>1.167.786</b>	<b>869.923</b>	<b>903.010</b>	<b>77</b>	<b>104</b>
<b>C. Transferni prihodki (1+2)</b>	<b>681.138</b>	<b>863.760</b>	<b>896.847</b>	<b>132</b>	<b>104</b>
1. Prejeta sr. MOM — ostali transferni prihodki za stanov. v upravljanju	316.448	292.104	292.104	92	100
2. Prejeta sredstva za subvencije najemnin	364.690	571.656	604.743	166	106
<b>D. Investicijski transferni prihodki Ribiška ulica</b>	<b>486.648</b>	<b>6.163</b>	<b>6.163</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
1. Prejeta sr. za nepr. izgrad. (Ribiška ulica)	486.648	6.163	6.163	1	100
<b>II. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>6.965.113</b>	<b>6.542.431</b>	<b>6.289.719</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
<b>REDNI PROGRAMI (A+B+C+D+E+F+G)</b>	<b>6.965.113</b>	<b>6.542.431</b>	<b>6.289.719</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (1+2+3+4+5+6+7+8)</b>	<b>3.076.173</b>	<b>3.046.594</b>	<b>2.972.583</b>	<b>97</b>	<b>98</b>
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	331.206	316.293	294.040	89	93
2. Vzdrževanje stanovanj	2.180.034	2.005.556	1.930.850	89	96
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada		130.000	128.368		99
4. Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denac. postopku	294.009	244.951	244.951	83	100
5. Upravljanje in vzdrževanje drugih stan. v lasti MOM	22.439	26.289	26.289	117	100
6. Zavarovanje stanovanj	46.933	48.245	48.245	103	100
7. Obročno vodenje kupnin	43.757	36.000	36.000	82	100
8. Ostali stroški stanovanj	157.795	239.260	263.840	167	110
<b>B. Stroški strokovne službe sklada (1+2+3)</b>	<b>687.899</b>	<b>777.545</b>	<b>769.106</b>	<b>112</b>	<b>99</b>
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.376	571.396	569.546	109	100
2. Izdatki za blago in storitve	151.864	189.849	183.686	121	97
3. Investicije	14.659	16.300	15.874	108	97



IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans	Realizacija	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	FN za leto 2006	III.FN za leto 2007	FN za leto 2007		
<b>C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN</b>	<b>166.282</b>	<b>131.628</b>	<b>131.611</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
<b>D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI</b>	<b>81.073</b>	<b>59.823</b>	<b>59.823</b>	<b>74</b>	<b>100</b>
<b>E. ODPLAČILA OBR. OD POSOJIL IN MANIPULATIVNI STROŠKI (1+2)</b>	<b>201.245</b>	<b>542.167</b>	<b>534.853</b>	<b>266</b>	<b>99</b>
1. Odplačilo posojil — obresti	166.101	165.469	163.840	99	99
2. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	35.144	376.698	371.013	1.056	98
<b>F. Program obnove objektov — prenove in izboljšave stanovanj (1+2)</b>	<b>422.155</b>	<b>127.657</b>	<b>126.057</b>	<b>30</b>	<b>99</b>
1. Prenove in izboljšave drugih stanov. v lasti MOM		20.864	20.864		100
2. Prenove in izboljšave stanovanj	422.155	106.793	105.193	25	99
<b>G. Inv. dejavnosti — nakup in gradnja neprof. stan. (1+2+3+4+5)</b>	<b>2.330.286</b>	<b>1.857.017</b>	<b>1.695.686</b>	<b>73</b>	<b>91</b>
<b>1. Pripr. dela in izdelava dokumentacije</b>	<b>950</b>				
<b>2. Izgradnja in nakup neprof. stanov. na področju MOM (a+b+c)</b>	<b>1.538.996</b>	<b>1.422.168</b>	<b>1.422.168</b>	<b>92</b>	<b>100</b>
a) Izgradnja neprof. stanov. na Poljanah	1.481.464	1.104.211	1.104.211	75	100
b) Izgradnja 1. stolpiča ob Ribiški ulici	57.532				
c) Nakup stanovanj v MOM		317.957	317.957		100
<b>3. Izgradnja neprof. stanov. na lokacijah izven MOM (a+b+c)</b>	<b>113.576</b>	<b>149.340</b>	<b>149.340</b>	<b>131</b>	<b>100</b>
a) Nakup stanovanj v Občini Duplek	58.964	117.927	117.927	200	100
b) Projekti vrstne hišice		31.413	31.413		100
c) Izgradnja neprof. stanov. v Občini Hoče-Slivnica	54.612				
<b>4. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a+b+c)</b>	<b>676.286</b>	<b>285.509</b>	<b>124.178</b>	<b>18</b>	<b>43</b>
a) JPGSZ — Kidričeva ulica 9 — 2 stanovanji			124.178		
b) Nakup zemljišča Ješovnik		285.509			
c) Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč	676.286				
<b>5. Nakup in izgradnja začasnih bivalnih enot</b>	<b>478</b>				
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I — II) PRIH. — ODH.</b>	<b>-435.667</b>	<b>250.408</b>	<b>813.428</b>	<b>-187</b>	<b>325</b>

Realizacija finančnega načrta 2007 — celotno premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		Realizacija FN	Rebalans III.FN	Realizacija FN	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB		za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007		
<b>IV.</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>85</b>	<b>103</b>
1.	Prejeta vračila danih posojil — kom. krediti	76.489	35.000	36.547	48	104
2.	Obročne kupnine, prodano po Stan. zakonu	471.249	420.000	430.226	91	102
<b>V.</b>	<b>DANA POSOJILA</b>					
<b>VI.</b>	<b>PREJETA MINUS DANA POSOJILA</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>85</b>	<b>103</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
<b>VII.</b>	<b>ZADOLŽEVANJE</b>					
	Najem kreditov					
<b>VIII.</b>	<b>ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>287.930</b>	<b>363.449</b>	<b>362.052</b>	<b>126</b>	<b>100</b>
	Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	287.930	363.449	362.052	126	100
<b>IX./2</b>	<b>NETO ODPLAČILO DOLGA (VII — VIII)</b>	<b>-287.930</b>	<b>-363.449</b>	<b>-362.052</b>	<b>126</b>	<b>100</b>
<b>X./1</b>	<b>POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>		<b>341.959</b>	<b>918.149</b>		
<b>X./2</b>	<b>ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	-108.111				
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.579.684	1.471.573	1.471.573		
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.471.573	1.813.532	2.389.722		

Realizacija finančnega načrta 2007 — celotno premoženje

## 4. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — NAMENSKO PREMOŽENJE

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans	Realizacija	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	FN za leto 2006	III.FN za leto 2007	FN za leto 2007		
<b>I. PRIHODKI (nedavčni+kapitalski+transferni)</b>	<b>6.280.746</b>	<b>6.500.735</b>	<b>6.811.043</b>	<b>108</b>	<b>105</b>
<b>1. NEDAVČNI PRIHODKI (A)</b>	3.536.892	3.340.770	3.531.238	100	106
<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>100</b>	<b>106</b>
1. Prihodki od obresti	62.175	48.000	53.462	86	111
2. Prihodki od premoženja (prih. od najemnin za stan. in ostali prih.)	3.474.717	3.292.730	3.353.558	97	102
3. Prihodki od prodaje blaga in storitev		40	40		100
4. Drugi nedavčni prihodki (a)			124.178		
a) JPGSZ — sr. za 2 stanovanji Kidričeva ulica 9			124.178		
<b>2. KAPITALSKI PRIHODKI (B)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.899</b>	<b>146</b>	<b>103</b>
<b>B. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1+2)</b>	<b>1.824.768</b>	<b>2.582.146</b>	<b>2.668.899</b>	<b>146</b>	<b>103</b>
1. Prihodki od prodaje stanov. obj. in stanov. po tržni vrednosti	1.473.535	2.040.000	2.073.733	141	102
2. Prihodki JZP, JP — prodaja deleža stanovanja	351.233	542.146	595.166	169	110
<b>3. TRANSFERNI PRIHODKI (C+D)</b>	<b>919.086</b>	<b>577.819</b>	<b>610.906</b>	<b>66</b>	<b>106</b>
<b>C. Transferni prihodki (1+2)</b>	432.438	571.656	604.743	140	106
1. Prejeta sr. MOM — ostali transferni prih. MOM za stanov. v upravljanju	67.748			0	
2. Prejeta sredstva za subvencije najemnin	364.690	571.656	604.743	166	106
<b>D. Investicijski transferni prihodki Ribiška ulica</b>	<b>486.648</b>	<b>6.163</b>	<b>6.163</b>	<b>1</b>	<b>100</b>
1. Prejeta sr. za neprof. izgrad. (Ribiška ulica)	486.648	6.163	6.163	1	100
<b>II. ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>6.648.665</b>	<b>6.250.327</b>	<b>5.997.615</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
<b>REDNI PROGRAMI (A+B+C+D+E+F+G)</b>	<b>6.648.665</b>	<b>6.250.327</b>	<b>5.997.615</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
<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>98</b>	<b>97</b>
1. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	331.206	316.293	294.040	89	93
2. Vzdrževanje stanovanj	2.180.034	2.005.556	1.930.850	89	96
3. Vzdrževanje iz rezervnega sklada		130.000	128.368		99
4. Zavarovanje stanovanj	46.933	48.245	48.245	103	100
5. Obročno vodenje kupnin	43.757	36.000	36.000	82	100
6. Ostali stroški stanovanj	157.795	239.260	263.840	167	110
<b>B. Stroški strokovne službe sklada (1+2+3)</b>	<b>687.899</b>	<b>777.545</b>	<b>769.106</b>	<b>112</b>	<b>99</b>
1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	521.376	571.396	569.546	109	100
2. Izdatki za blago in storitve	151.864	189.849	183.686	121	97
3. Investicije	14.659	16.300	15.874	108	97

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	Realizacija	Rebalans	Realizacija	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	FN za leto 2006	III.FN za leto 2007	FN za leto 2007		
<b>C. OBVEZNI PRISPEVKI IZ KUPNIN</b>	<b>166.282</b>	<b>131.628</b>	<b>131.611</b>	<b>79</b>	<b>100</b>
<b>D. ODŠKODNINE PO DENACIONALIZACIJI</b>	<b>81.073</b>	<b>59.823</b>	<b>59.823</b>	<b>74</b>	<b>100</b>
<b>E. ODPLAČILA OBR. OD POSOJIL IN MANIPULATIVNI STROŠKI (1+2)</b>	<b>201.245</b>	<b>542.167</b>	<b>534.853</b>	<b>266</b>	<b>99</b>
1. Odplačilo posojil — obresti	166.101	165.469	163.840	99	99
2. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški	35.144	376.698	371.013	1.056	98
<b>F. Program obnove objektov — prenove in izboljšave stanovanj (1)</b>	<b>422.155</b>	<b>106.793</b>	<b>105.193</b>	<b>25</b>	<b>99</b>
1. Prenove in izboljšave stanovanj	422.155	106.793	105.193	25	99
<b>G. Inv. dejavnosti — nakup in gradnja neprof. stanov. (1+2+3+4+5)</b>	<b>2.330.286</b>	<b>1.857.017</b>	<b>1.695.686</b>	<b>73</b>	<b>91</b>
1. Pripr. dela in izdelava dokumentacije	950				
<b>2. Izgradnja in nakup neprof. stan. na področju MOM (a+b+c)</b>	<b>1.538.996</b>	<b>1.422.168</b>	<b>1.422.168</b>	<b>92</b>	<b>100</b>
a) Izgradnja neprof. stan. na Poljanah	1.481.464	1.104.211	1.104.211	75	100
b) Izgradnja 1. stolpiča ob Ribiški ulici	57.532				
c) Nakup stanovanj v MOM		317.957	317.957		100
<b>3. Izgradnja neprof. stanov. na lokacijah izven MOM (a+b+c)</b>	<b>113.576</b>	<b>149.340</b>	<b>149.340</b>	<b>131</b>	<b>100</b>
a) Nakup stanovanj v Občini Duplek	58.964	117.927	117.927	200	100
b) Projekti vrstne hišice		31.413	31.413		100
c) Izgradnja neprof. stanovanj v Občini Hoče — Slivnica	54.612				
<b>4. Nakup nadomestnih stanovanj in zemljišč (a+b+c)</b>	<b>676.286</b>	<b>285.509</b>	<b>124.178</b>	<b>18</b>	<b>43</b>
a) JPGSZ — Kidričeva ulica 9 — 2 stanovanji			124.178		
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>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (I — II) PRIH. — ODH.</b>	<b>-367.919</b>	<b>250.408</b>	<b>813.428</b>	<b>-221</b>	<b>325</b>

Realizacija finančnega načrta 2007 — namensko premoženje

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		Realizacija FN	Rebalans III.FN	Realizacija FN	INDEKS	INDEKS
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB		za leto 2006	za leto 2007	za leto 2007	4=3/1	5=3/2
<b>IV.</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1+2)</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>85</b>	<b>103</b>
1.	Prejeta vračila danih posojil — kom. krediti	76.489	35.000	36.547	48	104
2.	Obročne kupnine, prodano po Stan. zakonu	471.249	420.000	430.226	91	102
<b>V.</b>	<b>DANA POSOJILA</b>					
<b>VI.</b>	<b>PREJETA MINUS DANA POSOJILA</b>	<b>547.738</b>	<b>455.000</b>	<b>466.773</b>	<b>85</b>	<b>103</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>						
<b>VII.</b>	<b>ZADOLŽEVANJE</b>					
	Najem kreditov					
<b>VIII.</b>	<b>ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>287.930</b>	<b>363.449</b>	<b>362.052</b>	<b>126</b>	<b>100</b>
	Odplačilo posojil SSRS, vrnitev lastne udeležbe	287.930	363.449	362.052	126	100
<b>IX./2</b>	<b>NETO ODPLAČILO DOLGA (VII — VIII)</b>	<b>-287.930</b>	<b>-363.449</b>	<b>-362.052</b>	<b>126</b>	<b>100</b>
<b>X./1</b>	<b>POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>		<b>341.959</b>	<b>918.149</b>		
<b>X./2</b>	<b>ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	-108.111				
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	1.579.684	1.471.573	1.471.573		
	STANJE NA RAČUNU KONEC TEKOČEGA LETA	1.471.573	1.813.532	2.389.722		

Realizacija finančnega načrta 2007 — namensko premoženje

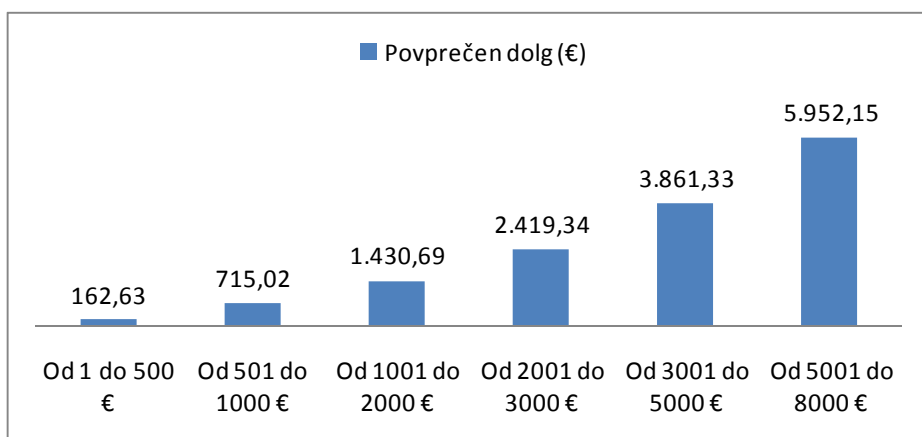
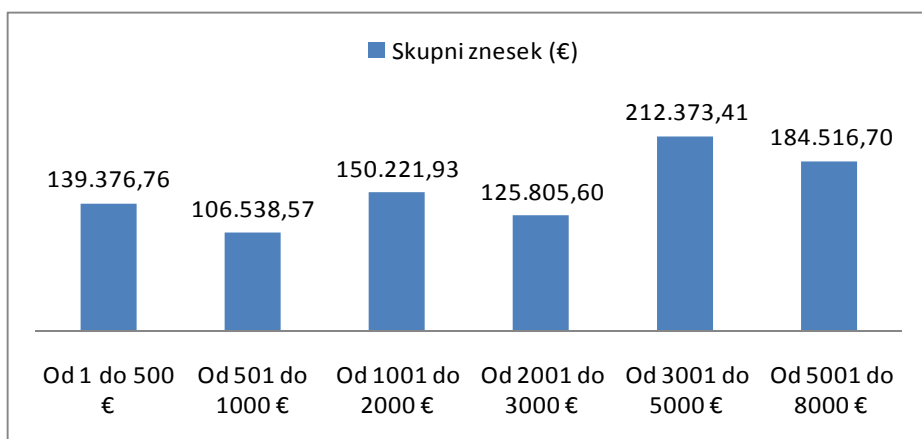
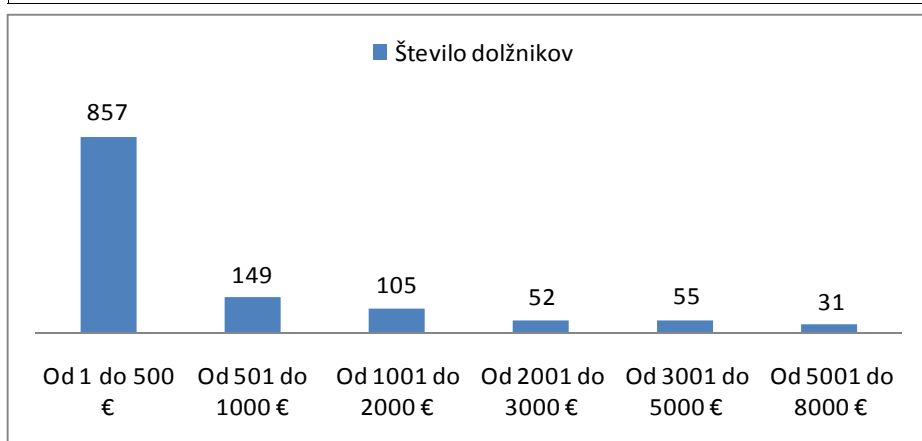
## 5. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2007 — UPRAVLJANJE

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV		Realizacija FN	Rebalans III.FN	Realizacija FN	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
		za leto 2006	za leto 2007	2007		
<b>I.</b>	<b>PRIHODKI</b>	<b>316.448</b>	<b>292.104</b>	<b>292.104</b>	<b>92</b>	<b>100</b>
1.	Transforni prihodki iz proračuna MOM	316.448	292.104	292.104	92	100
<b>II.</b>	<b>ODHODKI</b>	<b>316.448</b>	<b>292.104</b>	<b>292.104</b>	<b>92</b>	<b>100</b>
	REDNI PROGRAM	316.448	292.104	292.104	92	100
1.	<b>Upravljanje in vzdrževanje stanovanj</b>	<b>316.448</b>	<b>271.240</b>	<b>271.240</b>	<b>86</b>	<b>100</b>
a)	Upravljanje in vzdrževanje stanovanj v denac. postopku	294.009	244.951	244.951	83	100
b)	Upravljanje in vzdrževanje drugih stan. v lasti MOM	22.439	26.289	26.289	117	100
2.	<b>Program obnove objektov in opreme</b>		<b>20.864</b>	<b>20.864</b>		<b>100</b>
	Prenove in izboljšave stanovanj v denac. postopkih					
	Prenove in izboljšave drugih stan. v lasti MOM		20.864	20.864		100

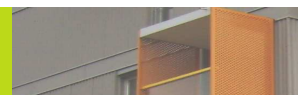
## 6. ANALIZA DOLGA ZAPADLIH NAJEMNIN NAJEMNIKOV STANOVANJ

Analiza dolga najemnikov stanovanj za katere najemnino zaračunava JMSS Maribor od 1.1.2005 in je zapadla do 31.12.2007.

	Število dolžnikov	Skupni znesek (€)	Povprečen dolg (€)
Od 1 do 500 €	857	139.376,76	162,63
Od 501 do 1.000 €	149	106.538,57	715,02
Od 1.001 do 2.000 €	105	150.221,93	1.430,69
Od 2.001 do 3.000 €	52	125.805,60	2.419,34
Od 3.001 do 5.000 €	55	212.373,41	3.861,33
Od 5.001 do 8.000 €	31	184.516,70	5.952,15
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.249</b>	<b>918.832,97</b>	



Dolg iz naslova obročnega odplačevanja dolga najemnin znaša **58.165,40 €**. Celoten dolg, v katerem je zajet tudi dolg iz naslova obročnega odplačevanja, od 1.1.2005 do 31.12.2007 tako znaša **976.998,37 €**.



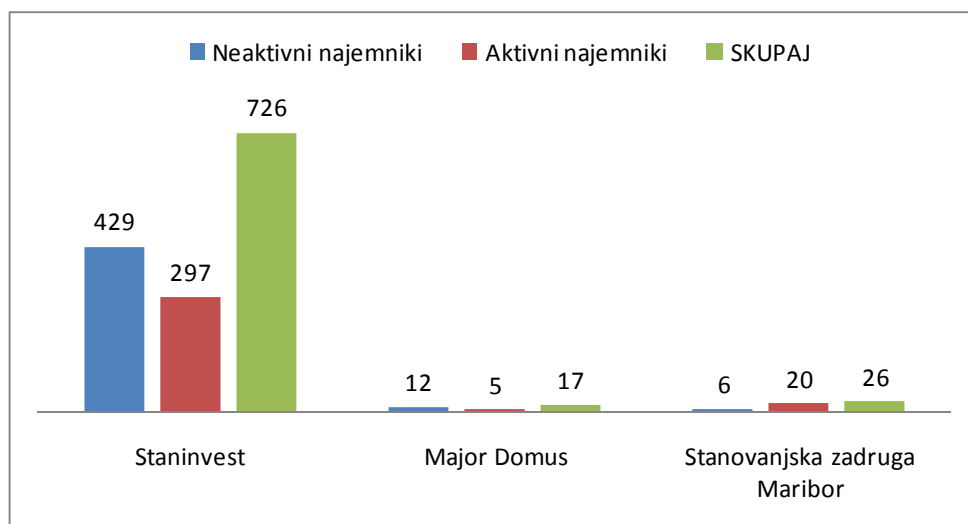
### Analiza dolga najemnikov stanovanj za katere je najemnino so zaračunavali upravniki in je zapadla do 31.12.2004.

Naveden dolg za najemnino, ki se je zaračunavala najemnikom stanovanj do 31.12.2004:

- pri Staninvestu znaša 843.478,97 €,
- pri Major Domusu znaša 4.394,00 €,
- pri Stanovanjski zadrugi Maribor znaša 8.070,76 €.

Število dolžnikov

	Staninvest	Major Domus	Stanovanjska zadruga	SKUPAJ
Neaktivni najemniki	429	12	6	447
Aktivni najemniki	297	5	20	322
<b>SKUPAJ</b>	<b>726</b>	<b>17</b>	<b>26</b>	<b>769</b>



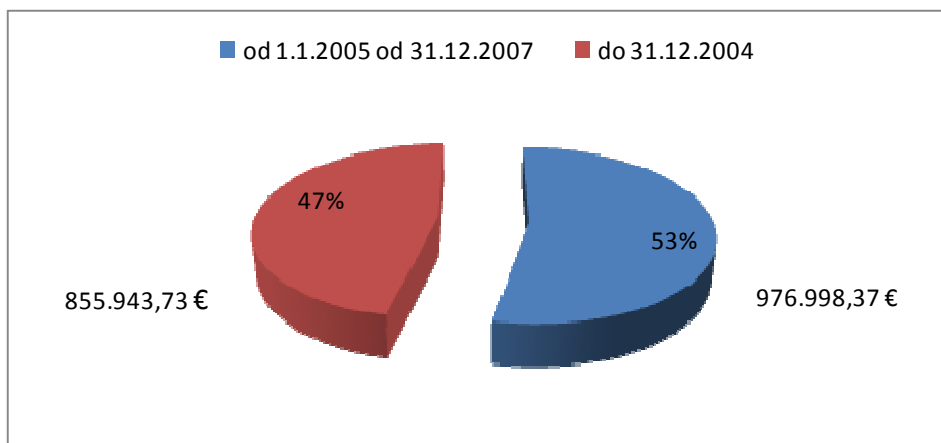




### Celoten dolg do 31.12.2007

Celoten dolg do 31.12.2007 znaša **1.832.942,10** €. V tem dolgu je zajet dolg najemnikov iz naslova najemnin, katere je obračunal JMSS Maribor po 1.1.2005 in so zapadle 31.12.2007, kakor tudi dolg najemnikov iz naslova najemnin, katere so obračunali upravniki pred 1.1.2005.

Obdobje	Obračunal	Znesek (€)
od 1.1.2005 od 31.12.2007	JMSS Maribor	976.998,37
do 31.12.2004	Upravniki	855.943,73
<b>SKUPAJ</b>		<b>1.832.942,10</b>



Na dan 31.12.2007 je bilo v teku 214 postopkov na odpoved najemnih pogodb in izpraznitev stanovanj, od tega je bilo na podlagi pravnomočnih sodb sproženih 65 izvršilnih postopkov, saj dolžniki niso prostovoljno izpraznili stanovanj, kot jim je to velevala pravnomočna sodba.

Prav tako je na dan 31.12.2007 bilo še v teku 217 izvršilnih postopkov zaradi izterjave neplačanih najemnin, ki so zapadle v letu 2005. Z izterjavo neplačanih najemnin za leta 2006 in 2007 bo JMSS Maribor pričel v letu 2008.