



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0100-4/2022-2

Datum: 9. 3. 2022

0100-4/2022-2

GMS – 635

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV GRADIVA: Letno poročilo JMSS Maribor 2021

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Letno poročilo JMSS Maribor 2021.**

Letno poročilo 2021 vsebuje:

- Revizijsko poročilo 2021,
- Poročilo o delu 2021,
- Realizacijo finančnega načrta 2021,
- Računovodsko poročilo 2021 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2021.

Presežek odhodkov nad prihodki v letu 2021, ki znaša 1.054.231 €, se pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki prejšnjih let.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Dr. Samo Peter Medved,
po pooblastilu

Priloge:

- podpisni list z gradivom



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 0100-4/2022-2

Datum: 8. 3. 2022

0100-4/2022-2

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 31. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Letno poročilo JMSS Maribor 2021
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Letno poročilo JMSS Maribor 2021 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	9.3.2022	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada VIKTORIJA ZEMLJARIČ	UGD UGD	09.03.2022 11.3.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	SILVONA DUBRAVICA MAG. KATEJA CEKLIČ	UFP	11.3.2022	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	11.3.2022	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.3.2022	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledala direktorica MU	Mag. Nataša Rodošek	Kabinet župana	16.3.2022	p.p.
-----------------------------------	---------------------	----------------	-----------	------

OPOMBA: s strani UFP opravljen pregled ustreznosti
zaključni skupini 940-066; 980-091
ter gospodarskih ptičev iz pravnih MSB

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2021

Nadzorni svet JMSS Maribor je ob prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov Zvonka FIŠTRAVCA, Mateje FREŠER ter Mojce KACJAN, na svoji ponovljeni 16. redni seji, ki je bila dne 9.3.2022, pregledal Letno poročilo 2021 JMSS Maribor in s 5 glasovi ZA sprejel naslednje

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila 2021:

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2021, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2021, Poročilo o delu 2021, Realizacijo finančnega načrta 2021 in Računovodsko poročilo 2021 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2021, obravnaval na svoji ponovljeni 16. redni seji, dne 9.3.2022. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2021 sprejmejo in da se presežek odhodkov nad prihodki v letu 2021, ki znaša 1.054.231 €, pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki prejšnjih let.

V Mariboru, dne 9.3.2022


Gorazd ŠKRABAR
Predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor

Priloga:

- izpis sklepa nadzornega sveta z dne 9.3.2022

Številka: 004-1/2022

Datum: 9.3.2022

IZPIS SKLEPA

Nadzorni svet JMSS Maribor je na ponovljeni 16. redni seji dne 9.3.2022, pod točko 5. obravnaval gradivo »Letno poročilo 2021« in sprejel naslednji sklep (5 glasov ZA, 0 glasov PROTI in 1 član odsoten):

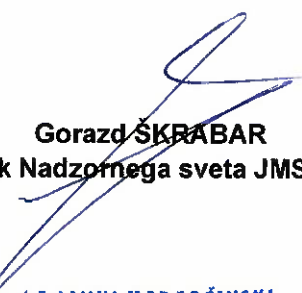
Sklep št. 5

1. Nadzorni svet JMSS Maribor se seznani z Letnim poročilom 2021, ki vsebuje: Revizijsko poročilo 2021, Poročilo o delu 2021, Realizacijo finančnega načrta 2021 in Računovodsko poročilo 2021 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2021.
2. Nadzorni svet JMSS Maribor podaja poročilo k Letnemu poročilu 2021, v katerem predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2021 sprejmejo in da se presežek odhodkov nad prihodki v letu 2021, ki znaša 1.054.231 €, pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki prejšnjih let.
3. Nadzorni svet JMSS Maribor se v skladu z 42. členom Pravilnika o računovodstvu JMSS Maribor seznani z inventurnim elaboratom ter podaja soglasje k odpisu sredstev, ki je njegov sestavni del.

Zapisala:

Maša FERLINC JURAK

Sektor za premoženjsko pravne zadeve



Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



LETNO POROČILO

2021



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



POROČILO REVIZORJA

2021

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
ustanoviteljicam Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Grajski trg 1, Maribor**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. 12. 2021 ter z njo povezan izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priložena računovodska izkaza **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljata finančni položaj na dan 31. decembra 2021 in njeno finančno uspešnost za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljujejo delovanje javnega sklada.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od revidirane organizacije in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih. Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z zakoni in predpisi;
- na podlagi poznavanja in razumevanja revidirane organizacije in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s podzakonskimi predpisi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo vodstva potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je pri pripravi računovodskih izkazov odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočo organizacijo in uporabo predpostavke delujoče organizacije, kot podlago za računovodenje, razen če nameravajo ustanoviteljice stanovanjskega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Vodstvo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov, nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov, ustanoviteljice pa za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol družbe;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega

poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega sklada;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, če smo jih zaznali med našo revizijo.

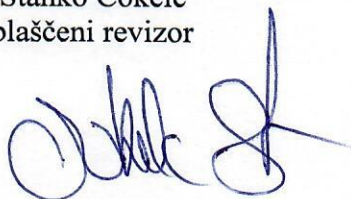
Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja s 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**, na dan 31. 12. 2021, v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2021 sklad ni izdajal poroštev. Celotna zadolženost sklada ne presega omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. V letu 2021 sklad ni odobral stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem. V letu 2021 sklad ni podeljeval finančnih spodbud, na podlagi katerih bi nastale terjatve javnega sklada oz. potencialne obveznosti javnega sklada iz izdanih poroštev, zato ni potrebno oblikovati rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

Maribor, 25. februar 2021

REVIDICOM, revizijska družba, d. o. o.
Dr. Stanko Čokelc
pooblaščen revizor



 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 Maribor



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



POROČILO O DELU

2021

KAZALO

1	Prihodki	10
1.1	Nedavčni prihodki	10
1.1.1	Prihodki od obresti	10
1.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	10
1.1.2.1	Oddaja neprofitnih stanovanj v najem	10
1.1.2.2	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	14
1.1.2.3	Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov	14
1.1.2.4	Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine	15
1.1.2.5	Oddaja tržnih stanovanj v najem	16
1.1.2.6	Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot	17
1.1.2.7	Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem	17
1.1.2.8	Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja	18
1.1.2.9	Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem	19
1.1.2.10	Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost	20
1.1.2.11	Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	24
1.1.2.12	Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti	27
1.1.3	Drugi nedavčni prihodki	27
1.2	Kapitalski prihodki	28
1.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo	28
1.2.1.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi	28
1.2.1.2	Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi	31
1.2.1.3	Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	33
1.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	33

1.2.3	Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	34
1.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	35
1.3	Transforni prihodki	36
1.3.1	Prihodki iz državnega proračuna	36
1.3.2	Subvencije najemnin	36
1.3.3	Prihodki iz proračuna MOM	36
2	Odhodki	37
2.1	Tekoči odhodki	37
2.1.1	Izdatki za blago in storitve	37
2.1.1.1	Upravljanje stanovanj	37
2.1.1.1.1	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	37
2.1.1.1.2	Tekoče vzdrževanje stanovanj	38
2.1.1.1.3	Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki	38
2.1.1.1.4	Ostali stroški stanovanj	39
2.1.1.1.5	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji	40
2.1.1.1.6	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	40
2.1.1.2	Drugi izdatki za blago in storitve	41
2.1.1.2.1	Stroški poslovanja sklada	41
2.1.1.2.2	Varnost in zdravje pri delu	42
2.1.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	43
2.1.1.3.1	Certifikat Družini prijazno podjetje	43
2.1.1.3.2	Varna točka	44
2.1.2	Plačila domačih obresti	44
2.2	Investicijski odhodki	44
2.2.1	Investicijsko vzdrževanje	45
2.2.1.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	45

2.2.1.2	Investicijska oprema – informatika	49
2.2.1.3	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	49
2.2.1.4	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	50
2.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	50
2.2.2.1	Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52	50
2.2.2.2	Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah	51
2.2.2.3	Menjava plinskih peči na različnih lokacijah	54
2.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	56
2.2.3.1	Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)	56
2.2.3.2	Vrbanska cesta 10	56
2.2.3.3	Starše 12a	56
2.2.3.4	Gradnja Dvorakova ulica 5-7	57
2.2.3.5	Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	57
3	Vzroki za izkazovanje presežka odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov	58
4	Račun finančnih terjatev in naložb	58
5	Račun financiranja	59
5.1	Zadolževanje	59
5.2	Odplačilo dolga	59
5.2.1	Odplačilo posojil	59
6	Javna naročila	60
7	Urejanje zemljiškoknjižnega stanja	61
8	Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta	61
9	Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor	63
10	Seje nadzornega sveta	66
11	Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor	69

Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2021 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2021 in Rebalansom Poslovno finančnega načrta z dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2021. Glede na sprejet rebalans poslovno finančnega načrta se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2021:

Cilji zastavljeni v PFN 2021 in Rebalansu 2021		Realizacija ciljev 1.1.2021-31.12.2021	
Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2021:			
oddati v najem okvirno 85 stanovanj, od tega:		Oddali smo 81 stanovanj v najem, od tega:	
50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020;		47 neprofitnih stanovanj, od tega 14 stanovanj po razpisu 2019 in 33 stanovanj po razpisu 2020;	
30 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj;		19 neprofitnih stanovanj, od tega 12 za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, in 7 za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj;	
5 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino,		7 stanovanj po javnem razpisu za mlade in mlade družine s tržno najemnino;	
		1 stanovanje na Preradovičevi ulici 17b, Maribor, Društvu Kralji ulice;	
		1 stanovanje na Panonski ulici 5b, Maribor, Zavodu Franko;	
		4 stanovanja po razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem;	
		2 oskrbovani stanovanji.	
reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem.		Sklenjenih 34 najemnih pogodb za začasne bivalne enote, od tega 3 na novo in 31 podaljšanj.	
Preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih.		Zaključili smo 460 preveritev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja za najemnike, ki se je začelo oktobra leta 2020. Število upravičenih do nadaljevanja najemnega razmerja je bilo 376 najemnikov, 35 preveritev je	

Cilji zastavljeni v PFN 2021 in Rebalansu 2021	Realizacija ciljev 1.1.2021-31.12.2021
	bilo ustavljenih (smrt, sodno odpovedana najemna pogodba, preselitev, bivši imetnik...), 49 najemnikov pa ne izpolnjuje pogojev in je bila z njimi sklenjena nova najemna pogodba s tržno najemnino. V mesecu oktobru 2021 smo pričeli z novim preverjanjem za 327 najemnikov. Do 31.12.2021 je bilo izdanih 60 sklepov o ustavitvi postopka preveritve najemnika bodisi zaradi dokazila, da je najemnik bivši imetnik stanovanjske pravice, smrti najemnika, preselitvi najemnika, sodno odpovedana najemna pogodba, ipd.
Redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren; JMSS Maribor je v mesecu septembru 2020 sklenil pogodbo s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor vodi izterjavo zapadlih obveznosti najemnikov in vlaga izvršilne predloge.	V sodno izterjavo so bile predane terjatve v višini 1.433.738 € in predsodno izterjavo v višini 160.660 €. V letu 2021 je bilo poslanih 1.186 opominov pred izvršbo iz naslova najemnin in 197 opominom pred izvršbo iz naslova subsidiarne odgovornosti. S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bilo vloženih skupaj 234 izvršb v skupni višini 69.323 €, od tega 130 izvršb iz naslova najemnin v višini 33.951 € in 104 izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti v višini 35.372 € (na dan 31.12.2021 je uspešno izterjano 52.720 €). Od sklenitve pogodbe s podjetjem Izterjava d.o.o. (1.9.2020) so le-ti izterjali skupni znesek v višini 141.004 €. Skupaj dolg na kontih terjatev (konto 175*) je na dan 31.12.2020 znašal 1.853.275 €, na dan 31.12.2021 pa znaša 1.766.856 €. Upad terjatev je delno posledica tudi zaradi odpisov terjatev v letu 2021 v višini 135.268 €. Narast terjatev pa so terjatve prevzete konec meseca decembra 2021 iz naslova plačila subsidiarne odgovornosti lastnika za obdobje od 1.1. - 31.8.2021 v višini 67.335 €.
Prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 1.000.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb.	Po metodi javne dražbe in neposredne pogodbe smo prodali nepremičnine v skupni vrednosti 570.472 €, od tega: Na 1. javni dražbi 22.4.2021 je bilo za prodajo ponujenih skupno 17 nepremičnin, od tega 14 stanovanj, 1 stavba z zemljiščem in 2 kleti. Izdraženih je bilo 13 nepremičnin (11 stanovanj in 2 kleti) po skupni ceni 401.000 €, katerih izklicna cena je znašala 365.000 €. Na 2. javni dražbi 29.9.2021 so bile za prodajo ponujene skupno 4 nepremičnine, od tega 2 stanovanji in 2 stavbi. Izdraženi sta bili 2 nepremičnini (1 stanovanje in 1 stavba) po izklicni ceni v skupni višini 60.000 €.

Cilji zastavljeni v PFN 2021 in Rebalansu 2021	Realizacija ciljev 1.1.2021-31.12.2021
	Po metodi neposredne pogodbe smo prejeli prihodke v višini 109.472 € - iz naslova menjave stanovanja z drugo fizično osebo v MOM (104.000 €) in iz naslova prodaje solastniških deležev JMSS Maribor na različnih skupnih delih stavb (5.472 €).
Izvesti menjavo zemljišč z nepremičninami – zemljišči in stanovanji v lasti MOM, v okvirni višini 450.000 €.	Skupni prihodek od prodaj oz. menjav zemljišč znaša 460.215 €, od tega: Zamenjali smo 2 zemljišča v lasti JMSS Maribor (Studenti in Tezno) v vrednosti 460.000 €, za 2 zemljišča (Vrbanska cesta 10 in dvorišče Orožnova ulica 7) ter 4 zasedena stanovanja, v lasti MOM, v vrednosti 464.000 €. Razliko v višini 4.000 € je JMSS Maribor doplačal MOM. Zamenjali smo zemljišče v solastnini JMSS Maribor (solastnina etažnih lastnikov Mladinska ulica 4) za sosednje zemljišče. Razliko za solastniški delež v višini 215 € prejel JMSS Maribor.
Izvesti nakup okvirno 4 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Duplek, v skupni okvirni vrednosti 320.000 €.	Izvedeni so bili nakupi 3 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor v skupni vrednosti 287.000 €, in sicer: 1 stanovanje v Občini Hoče – Slivnica (87.000 €), 1 stanovanje v Občini Rače – Fram (76.000 €) in 1 stanovanje v Občini Duplek (124.000 €).
Izvesti nakup večjega poslovnega prostora za pridobitev 2 stanovanj v Občini Rače - Fram, v okvirni vrednosti 110.000 €.	Ni bilo realizirano.
Na območju MOM izvesti menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor; vrednost posameznega stanovanja znaša okvirno 100.000 €.	Na območju MOM smo izvedli menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, in sicer: Zamenjali smo stanovanje št. 13, Ulica Kneza Koclja 26, v vrednosti 104.000 €, v lasti JMSS Maribor, za stanovanje št. 1, Ribniška ulica 7, Maribor, v vrednosti 108.000 €, v lasti fizične osebe. Razliko v višini 4.000 € je JMSS Maribor doplačal.
Povečati namensko premoženje JMSS Maribor s prenosom zasedenih stanovanj, ki so ostala v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor po zaključenem denacionalizacijskem postopku, v okvirni vrednosti 500.000 €.	Povečanje namenskega premoženja JMSS Maribor smo razdelili v 2 dela, in sicer: 1. del: povečanje kapitala in namenskega premoženja sklada s prenosom 20-tih zasedenih stanovanj. Ocenjena vrednost stanovanj znaša 978.500 €. Opravljena je bila revizija stvarnega vložka. Gradivo je bilo potrjeno na mestnem svetu in vseh občinskih svetih občin. Listine, ki so bile del gradiva, so podpisane s strani vseh županov občin. Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bil objavljen 28.12.2021 v MUV, št. 31/2021. Pogodba o

Cilji zastavljeni v PFN 2021 in Rebalansu 2021	Realizacija ciljev 1.1.2021-31.12.2021
	izročitvi stvarnih vložkov je bila posredovana na FURS. V 2022 sledi notarska overitev podpisov pogodbe in nato vpis v sodni register. 2. del: povečanje kapitala in namenskega premoženja sklada s prenosom sredstev v upravljanju Ribiška ulica, Maribor, v višini 498.320 € in vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €, skupaj tako 547.263 €. Opravljena je bila revizija stvarnega vložka. NS je podal soglasje na 14. redni seji 25.11.2021. Izvedba predvidena po zaključenem 1. delu povečanja kapitala in namenskega premoženja sklada. Realizacija se je pričela v 2021 in bo končana v 2022.
Za gradnjo Dvorakova ulica 5-7, Maribor, izvesti javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov.	Uspešno smo izvedli vse sestanke z MOM in Arhitekturno zbornico za pravilen način izvedbe natečaja. Objava razpisa arhitekturnega natečaja na Portalu javnih naročil 19.11.2021. Obvestilo o izidu natečaja bo na portalu JN objavljeno predvidoma 4.3.2022.
Sodelovati pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta za projekt »Soseska Studenci« (Ruška – Korenčanova).	Izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta vodi MOM.
Dokončati ureditev okolja na objektu Starše 12a, Starše.	Okolica objekta dokončana, uporabno dovoljenje pridobljeno. Stanovanja predana v najem.
Izvesti obnove večjega obsega v 20 stanovanjih.	Zaključene celovite obnove v 20 stanovanjih.
Izvesti delne obnove v predvidoma 60 stanovanjih.	Zaključene delne obnove v 67 stanovanjih.
Zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 77 stanovanjih.	Zamenjava stavbnega pohištva v 68 stanovanjih iz leta 2020 je bila izvedena šele v letu 2021 in je zaključena v celoti. V letu 2021 smo dodatno uspeli naročiti izvedbo zamenjave stavbnega pohištva še v 25. Tako je bilo v letu 2021 dotrajano stavbno pohištvo zamenjano z energetske varčnim stavbnim pohištvom v skupno 93 stanovanjih.
Zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 40 stanovanjih.	Zamenjava plinskih peči v 19 stanovanjih iz leta 2020 je bila izvedena šele v letu 2021 in je zaključena v celoti. V letu 2021 smo dodatno uspeli naročiti izvedbo zamenjave plinskih peči še v 39 stanovanjih. Vsega skupaj zamenjanih 58 peči.
Pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.	Zaradi epidemije COVID-19 ogleda zasedenih stanovanj nismo opravljali. Pripravili smo nov način indirektnega pregleda stanovanj v sodelovanju z najemniki – pripravljen dopis, nov naslov e-pošte (ogledi@jmss-mb.si).

Cilji zastavljeni v PFN 2021 in Rebalansu 2021	Realizacija ciljev 1.1.2021-31.12.2021
	V letu 2021 skupaj pregledanih 446 stanovanj, od tega JMSS Maribor 289, upravnik Staninvest d.o.o. 157.
Kupiti zemljišče na Pobrežju - Puhova ulica.	Za nakup zemljišča velikosti 36.993 m ² z DUTB sklenjena prodajna pogodba za ceno 1.489.800 €. Financiranje kupnine – delno s kreditom in delno z lastnimi sredstvi. Kreditna pogodba sklenjena z Intesa Sanpaolo Bank za dobo 180 mesecev in s fiksno obrestno mero 0,92 % letno. Kupnina v celoti plačana 30.11.2021
	Oddaja bivšega CSD na Dvorakovi 5, Maribor, ZD Adolfa Drolca Maribor. Zaradi potreb ZD po nadomestnih prostorih smo v sodelovanju z MOM in ZD Adolfa Drolca uspeli skleniti dogovor o oddaji objekta Dvorakova 5, Maribor, do zaključka leta 2022. Ta projekt je omogočil nove zaposlitve v mestu.
	Vzpostavitev nove sprejemne pisarne. Nova lokacija sprejemne pisarne je postala dostopnejša in prijaznejša našim najemnikom (invalidom, starejšim osebam, nosečnicam...). Z njo je JMSS Maribor pridobil na prepoznavnosti pri občanih.
Najem informacijskega sistema	Izbira izvajalca je zaključena. Izbran je bil ponudnik po odprtem postopku podjetje Imagine d.o.o. Postavljeno testno okolje, začetek poteka integracij in migracij podatkov. Postavljeno produkcijsko okolje, predvideni prvi obračuni najemnin januar 2022.
	Za povečanje kibernetske varnosti predvsem iz vidika zagotavljanja informacijske varnosti pri delu od doma smo izvedli prenovu požarnega zidu (Firewalla) najnaprednejše generacije, saj je bil obstoječi star 15 let. Menjava požarnega zidu izvedena.
	Omogočena trajnostna mobilnost zaposlenih z usposobitvijo 2 koles.
	V teku je uvedba elektronskega vodenja osnovnih sredstev in inventarja.
	Oblikovana je delovna skupina za proučitev možnosti in procesov za prevzem upravljanja s stanovanji in objekti v 100 % lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor bo spomladi 2022 pričel z upravljanjem 45-ih objektov oziroma s 506 stanovanji v 100 % lasti JMSS Maribor.

1 Prihodki

V letu 2021 smo ustvarili 5.310.077 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.252.839 €, kapitalski prihodki 1.048.679 € in transferni prihodki 1.008.559 €.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.252.389 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d.).

1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 13.090 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

1.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)

V letu 2021 smo prejeli 3.181.344 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

1.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

V letu 2021 smo na novo oddali 47 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- Po razpisu iz leta 2019 smo oddali dodatnih 14 neprofitnih stanovanj.
Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2019 skupaj v letih 2020 in 2021 oddali 50 neprofitnih stanovanj.
- Po razpisu iz leta 2020 smo do 31.12.2021 oddali 33 neprofitnih stanovanj, 8 upravičencev pa je odklonilo dodelitev neprofitnega stanovanja.
Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2020 nadaljujemo tudi po 31.12.2021, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi.

Upravičenci po razpisu iz leta 2020 (40 iz MOM in po 2 iz ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor), ki so jim bila do 31.12.2021 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	16 (837 upravičencev, 2 odstopa)	2 (41 upravičencev, 0 odstopov)	1 (14 upravičencev, 0 odstopov)	0 (21 upravičencev, 1 odstop)	0 (18 upravičencev, 0 odstopov)	3 (3 upravičenci)
LISTA B	9 (35 upravičencev, 3 odstopi)	0 (2 upravičenca, 1 odstop)	1 (1 upravičenec, 0 odstopov)	1 (1 upravičenec, 0 odstopov)	0 (1 upravičenec, 1 odstop)	/
SKUPAJ:	25	2	2	1	0	3
DO KONCA LETA 2021 SKUPAJ ODDANIH 33 STANOVANJ, ŠE OKVIRNO 50 BO ODDANIH PO ZAKLJUČENI OBNOVI STANOVANJ						

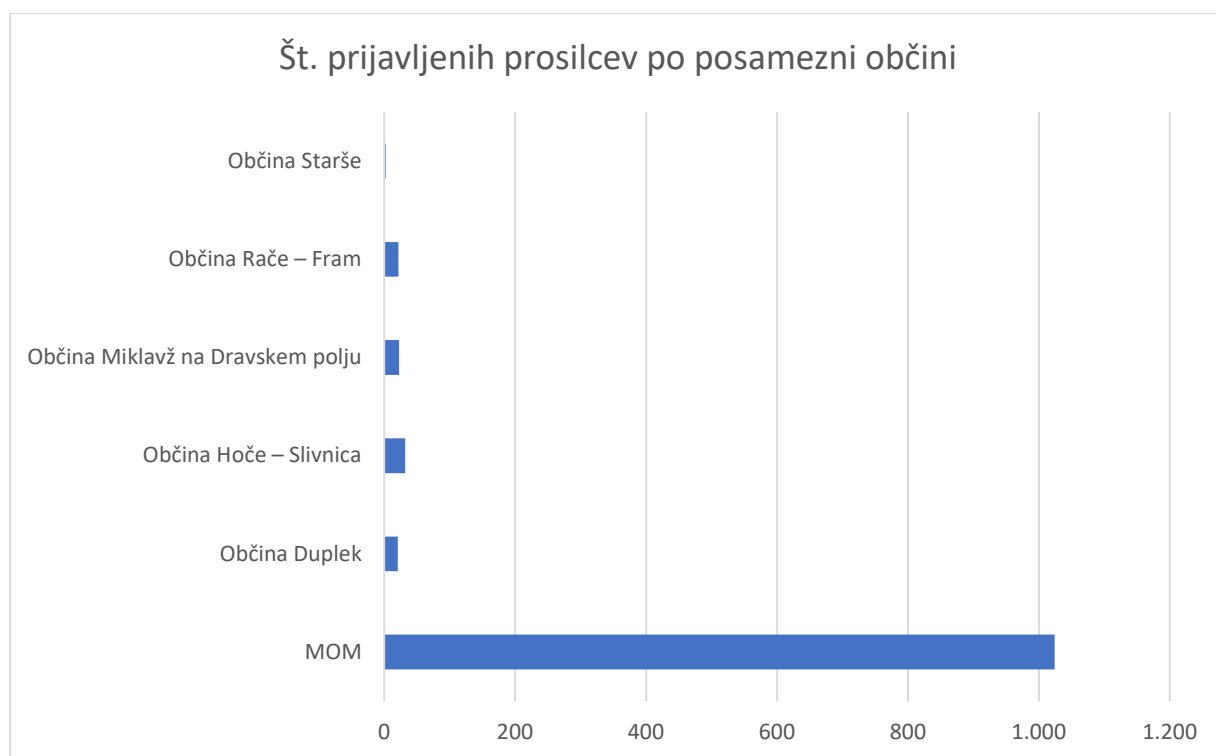
V letu 2021 neprofitnega razpisa nismo izvedli, temveč bomo dodeljevali neprofitna stanovanja po razpisu, objavljenem v oktobru 2020. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Ponovni razpis bo po predhodni potrditvi nadzornega sveta izveden v letu 2022.

Na neprofitni razpis, objavljen 15.10.2020, je prispelo 1.128 vlog, od katerih je bilo 11 vlog prepoznih.

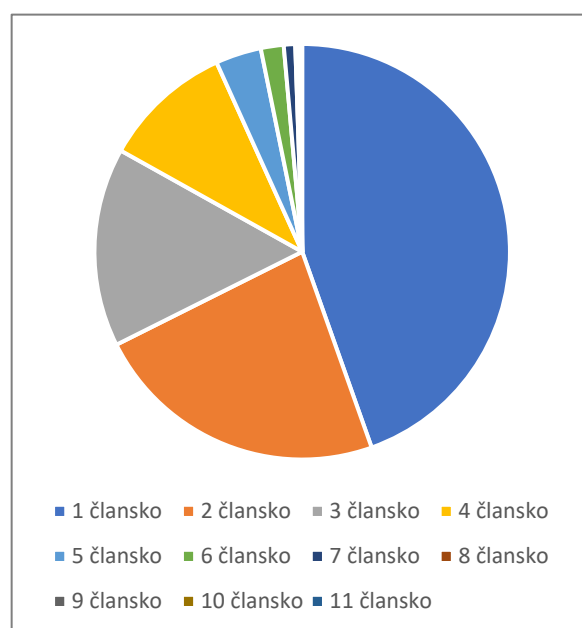
Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2020 po posamezni občini:

	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini
MOM	1.017
Občina Duplek	21
Občina Hoče – Slivnica	32
Občina Miklavž na Dravskem polju	23
Občina Rače – Fram	22
Občina Starše	2
SKUPAJ:	1.117



Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2020:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	496
2 člansko	nad 30 do 45	257
3 člansko	nad 45 do 55	174
4 člansko	nad 55 do 65	114
5 člansko	nad 65 do 75	40
6 člansko	nad 75 do 85	20
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	2
9 člansko	nad 93 do 103	2
10 člansko	nad 99 do 109	1
11 člansko	nad 105 do 115	1
SKUPAJ		1.117



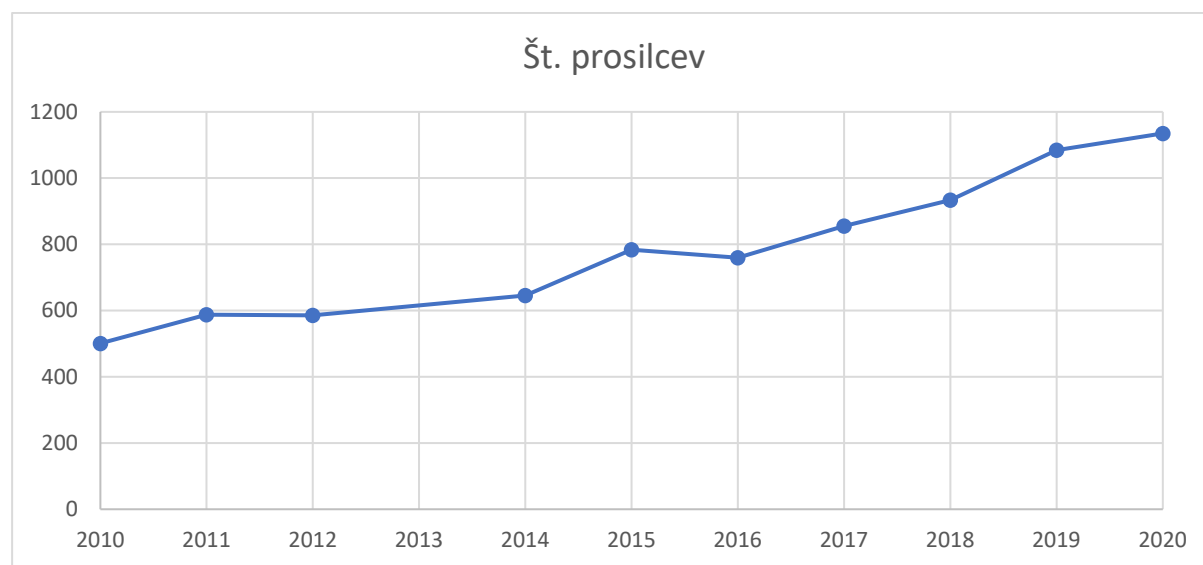
Iz navedene analize je razvidno, da JMSS Maribor potrebuje predvsem manjša in funkcionalna stanovanja.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem od leta 2010 dalje:

	Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2010	501	454	439	15	81	17,8
2.	2011	588	497	473	24	81	16,3
3.	2012	586	493	478	15	76	15,4
4.	2014	646	534	518	16	153	28,7
5.	2015	784	572	551	21	76	13,3
6.	2016	760	623	601	22	65	10,4
7.	2017	855	729	705	24	75	10,3
8.	2018	934	781	754	27	54	6,9
9.	2019	1084	938	907	31	50	5,3
10.	2020	1128	974	934	40	33*	3,4
11.	2021	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po neprofitnem razpisu 2020					

* dodeljevanje stanovanj je v teku

Vir: interni podatki JMSS Maribor.



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev po letih narašča in da je bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva se navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

JMSS Maribor je v letu 2021 izven razpisa po seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas 5 let oddal 2 stanovanji nevladnima organizacijama, in sicer 1 stanovanje Društvu Kralji ulice za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« in 1 stanovanje Zavodu Franko za izvajanje programa »Prehodna stanovanjska skupina«.

1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor (v nadaljevanju SIV) je v letu 2021 izdal 9 novih mnenj o neprimernosti stanovanja in predlagal preselitev v nadomestna stanovanja. Na podlagi navedenega so bile izdane odločbe o preselitvi, in sicer iz:

- stanovanja št. 1, Koroška cesta 3, Maribor;
- stanovanja št. 2, Koroška cesta 10, Maribor;
- stanovanja št. 3, Koroška cesta 58, Maribor;
- stanovanja št. 1, Mladinska ulica 4, Maribor;
- stanovanja št. 2, Ob Dravi 1, Maribor;
- stanovanja št. 14, Ob gozdu 4, Maribor;
- stanovanja št. 41, Panonska ulica 5b, Maribor;
- stanovanja št. 5, Prisojna ulica 15, Maribor;
- stanovanja št. 2, Ulica Roberta Kukovca 38, Maribor.

V letu 2021 smo od zgoraj navedenih v nadomestna stanovanja dejansko preselili 4 najemnike, in sicer iz:

- stanovanja št. 2, Koroška cesta 10, Maribor;
- stanovanja št. 3, Koroška cesta 58, Maribor;
- stanovanja št. 2, Ob Dravi 1, Maribor;
- stanovanja št. 14, Ob gozdu 4, Maribor.

Preselitev ostalih 5 najemnikov pa bo izvedena v letu 2022.

Nadalje so bili v letu 2021 na podlagi izdanih odločb iz prejšnjih let v nadomestna stanovanja preseljeni 3 najemniki.

Tako je bilo v letu 2021 skupaj izvedenih 7 preselitev v nadomestna stanovanja.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 9 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujenih več nadomestnih stanovanj, pa so jih zavrnil). Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

1.1.2.3 Zamenjave stanovanj oziroma preselitve najemnikov

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 6/2021) je bilo v letu 2021 izdanih 22 pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj, od katerih so bile realizirane 3 zamenjave. Ostali prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave

stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 13 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2021 realiziranih 9 zamenjav stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2021 uvrščenih 56 najemnikov.

Oddaja službenih stanovanj v najem

Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem v letu 2021 nismo izvedli.

Konec leta 2021 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem UPB-1 (MUV, št. 15/2015 in 10/2020) preverili upravičenost najemnikov do najema službenih stanovanj, pri čemer je bilo ugotovljeno, da 1 najemnik ni več upravičen do najema službenega stanovanja.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj v najem od leta 2010 dalje:

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
1.	2010	2	8	6	75
2.	2011	4	5	2	40
3.	2012	1	3	1	33,3
4.	2013	1	1	0*	0
5.	2014	2	0	0	0
6.	2015	0	/	/	/
7.	2016	1	2	2	100
8.	2017	3	6	6	100
9.	2018	1	3	0**	0
10.	2019	0	/	/	/
11.	2020	1	2	2	100
12.	2021	razpisa nismo izvedli			

* prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

** vloge prosilcev je obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor, vendar nikomur od prosilcev službenega stanovanja ni dodelil

1.1.2.4 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine

V mesecu oktobru 2021 je bil izveden Razpis za oddajo 9 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam, za določen čas 5 let in s tržno najemnino. Na razpis je prispelo 13 vlog, od katerih 2 prosilca nista izpolnjevala razpisnih pogojev, 1 prosilec ni dopolnil nepopolne vloge, 3 prosilci pa so odstopili od vloge. Oddanih je bilo 7 stanovanj, preostali 2 stanovanji sta bili oddani po neprofitnem razpisu.

Konec leta 2020 je potekla najemna pogodba, s katero je Ministrstvo za notranje zadeve oddalo JMSS Maribor v najem 3 stanovanja, le-ta pa so bila oddana v podnajem mladim in mladim družinam za določen čas 3 let. Najemna pogodba in s tem podnajemne pogodbe so bile podaljšane za nadaljnja 3 leta.

Število oddanih stanovanj za mlade in mlade družine:

	Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj
1.	2018	1	16	3
2.	2020	1	27	8
3.	2021	1	13	7

1.1.2.5 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V maju 2021 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2021. Na podlagi razpisa so bila od skupaj 6 razpisanih stanovanj oddana 4 tržna stanovanja, preostali 2 stanovanji sta bili oddani po razpisu za mlade in mlade družine.

Število oddanih tržnih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2012	4	29	33
2013	1	41	42
2014	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	39	39
2015	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	0 (ni bilo razpisa)	0
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2019	0	0 (ni bilo razpisa)	0
2020	1	0 (ni bilo razpisa)	1
2021	4	0 (ni bilo razpisa)	4

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Tržna najemnina se 1x letno v mesecu juniju usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin, ob pogoju, da je od sklenitve najemne

pogodbe minilo več kot leto dni, da se pri izračunu najemnine upošteva obstoječa najemnina, vključno z vsemi morebitnimi povišanji glede na rast življenjskih stroškov ter da se pri izračunu tržne najemnine ne upošteva negativni indeks rasti življenjskih potrebščin (vrednost 0).

1.1.2.6 Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem je v letu 2021 opravila 10 sej, pri čemer je na 4 sejah opravila terenske ogleda stanovanjskih razmer prosilcev.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 67 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 9 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 6 prosilcev kasneje odklonilo najem, tako da so bile dejansko oddane 3časne bivalne enote,
- 19 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 31 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna sklepa za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti,
- 6 prosilcev si je pred izdajo sklepa rešilo stanovanjski problem.

V letu 2021 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljenečasne bivalne enote.

1.1.2.7 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

Oskrbovana stanovanja so na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 2 stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju: NS PIZ).

Število oddanih oskrbovanih stanovanj od leta 2012 dalje:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2012	1	3	4
2013	1	1	2
2014	1	0	1
2015	5	2	7
2016	0	1	1

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2017	3	4	7
2018	2	2	4
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2

V letu 2021 sta bili oddani 2 oskrbovani stanovanji. Prispelo je 27 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem – prosilci so bili uvrščeni na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2021 je bilo na navedenem seznamu 189 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2020 je bilo na seznamu čakajočih 164 prosilcev).

Kot 3,4070 % solastnik družbe Dom pod gorco d.o.o., ki razpolaga s 33 oskrbovanimi stanovanji na Studencih, JMSS Maribor posredno zagotavlja tudi ta stanovanja. Praviloma je zasedenih vseh 33 oskrbovanih stanovanj.

1.1.2.8 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno s 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v mesecu juniju 2021 je zaključil s preveritvami 460 najemnikov in njihovih družinskih članov, čigar preverjanje se je pričelo v letu 2020. Izdanih je bilo 376 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 35 sklepov o ustavitvi postopka bodisi zaradi smrti najemnikov, izpraznitve nepremičnine ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. Iz preveritve je bilo ugotovljeno, da 49 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje. Izdanih je bilo 49 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine. Najemniku se z dnem podpisane nove najemne pogodbe v skladu s Spremembami in dopolnitvami Splošnih pogojev poslovanja (MUV, 16/2019), obračunava tržna najemnina, ki je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine in se bo letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin. Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale do konec leta 2021, in sicer v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb. Na izdane odločbe JMSS Maribor sta prispeli dve pritožbi, ki sta bili zavrnjeni.

V mesecu oktobru 2021 je JMSS Maribor začel preverjati 327 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki se niso bili preverjani ali je od zadnje preveritve preteklo pet let. Do 31.12.2021 je bilo izdanih 60 sklepov o ustavitvi postopka preveritve najemnika bodisi zaradi dokazila, da je najemnik bivši imetnik stanovanjske pravice, smrti najemnika, preselitvi najemnika, zaradi sodno odpovedane najemne

pogodbe, ipd. Preverjanje ostalih najemnikov pa je še v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2022.

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

JMSS Maribor je v letu 2021 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo rešenih 436 vlog, ki so se nanašala na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja ali sprememb podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo skupaj 24 najemnih pogodb zaradi plačila celotnega dolga (12 sklenjenih najemnih pogodb po sodno odpovedani pogodbi in pred vložitvijo izvršilnega predloga na nadenarno terjatev – prisilno izpraznitev in 12 sklenjenih najemnih pogodb pred izvršeno prisilno izpraznitvijo in po vloženem predlogu na nadenarno terjatev - prisilno izpraznitev), 16 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 3 najemne pogodbe z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojece, 4 najemne pogodbe po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 4 najemne pogodbe po 12. členu splošnih pogojev poslovanja – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbenne obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrenih je bilo 6 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 15 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo opravljenih 19 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 9 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 446 zasedenih stanovanj.
- Prejetih je bilo 43 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 14 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 9.450 €. Za 6 najemnikov je bila varščina zadržana delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v višini 3.652 €, 8 najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena v znesku 4.007 €. Skupni znesek vračila varščin je v višini 5.798 €.

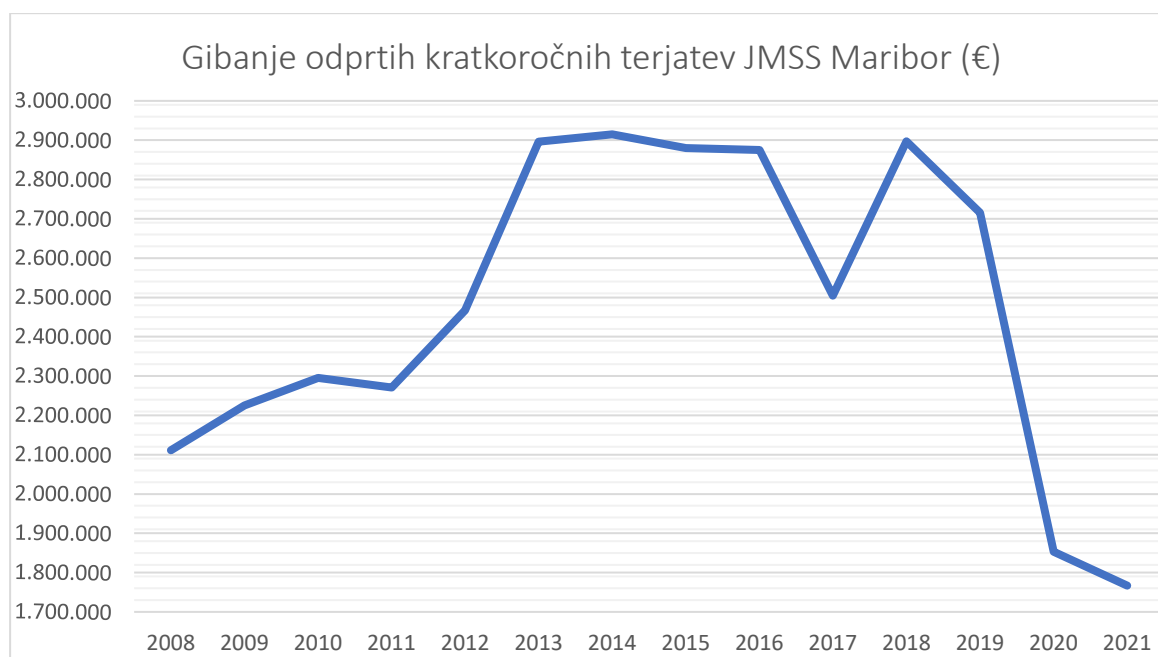
- Obdelanih je bilo 170 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddanih 87 stanovanj in prevzetih 83 stanovanj.
- Sklenjenih je bilo 15 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS (SSRS), na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

1.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2021 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih stroškov v skupni višini 1.766.856 € (za primerjavo: 31.12.2020 v skupni višini 1.853.275 €).

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 143.372 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 797.679 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 470.228 €,
- pripadajoči stroški najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 259.709 €,
- neplačani obratovalni stroški za začasne bivalne enote V borovju 7 vključno z izvršbami v višini 30.976 €,
- neplačani obroki iz naslova JZP vključno z izvršbo v višini 1.248 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 35.029 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 28.615 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, nenaden padec v letu 2017 in 2018 pa je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja. V letu 2020 je nenaden padec predvsem posledica dviga denarja iz fiduciarnega računa v višini 691.000 €.

Najemnikom je bilo poslanih 1.186 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za terjatve, ki še niso bile v izvršbi z zapadlostjo do vključno avgust 2021, ter 197 opominov pred izvršbo na transakcijski račun po plačilu subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in ostalim dobaviteljem vezanih na najemno stanovanje.

Preko Centralnega oddelka za verodostojno listino, ki deluje pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani, je bilo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2021 vloženi 130 izvršb zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do vključno aprila 2021, v vrednosti 33.951 €. Na dan 31.12.2021 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 431.138 €. Izvršbe iz naslova najemnin, kasneje zaradi povišanja najemnine glede na vrednost točke in vpliva lokacijskega faktorja in posledično od julija dalje opravljanja uskladitve subvencij najemnin in opravljenih več kot 1.800 poračunov za najemnike, niso bile vložene. Izvršbe za najemnine od maja 2021 do 30.11.2021 bodo vložene v začetku februarja 2022.

Na dan 31.12.2021 je bil v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti v višini 395.838 €, skupni znesek dolga iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti znaša 470.228 €. JMSS Maribor je v mesecu septembru 2020 sklenil pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Tako so bile s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2021 vložene 104 izvršbe za terjatve iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti s strani lastnika JMSS Maribor, in sicer za terjatve, ki jih je JMSS Maribor plačal do konca leta 2020 v višini 35.372 €. Do 31.12.2021 je JMSS Maribor predal v izterjavo terjatve dolžnikov v sodno izterjavo višini 1.433.738 € in predsodno 160.660 €. S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bil izterjan dolg po sodni izterjavi v višini 141.004 €.

Gibanje števila vloženi izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženi izvršb – najemnine	Vrednost vloženi izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2011	301	249.183	921.831
2012	360	263.217	1.011.683
2013	438	277.498	1.100.905
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	83	18.030	528.161

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2019	298	90.626	499.111
2020	83	21.269	456.598
2021	130	33.951	431.138

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.7872
2015	17	7.563	455.996
2016	0*		600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	145	46.133	439.149
2019	160	49.477	512.919
2020	176	50.595	406.311
2021	104	35.372	395.838

* V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017. Zmanjšanje terjatev vloženih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti je delno posledica odpisov terjatev iz naslova osebnega stečaja in odpisov terjatev mrtvih v skupni višini 9.473 €.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2012	146.159	188.190
2013	273.006	439.504
2014	177.380	577.245
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021	108.901	470.228

V letu 2021 so prihodki iz naslova izterjave glavnih najemnin v izvršbi znašali 33.777 € in iz izterjave glavnih plačane subsidiarne odgovornosti lastnika (za vse terjatve v izvršbi in terjatve, ki niso v izvršbi) 64.582 €, kar je skupaj znašalo 98.359 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin

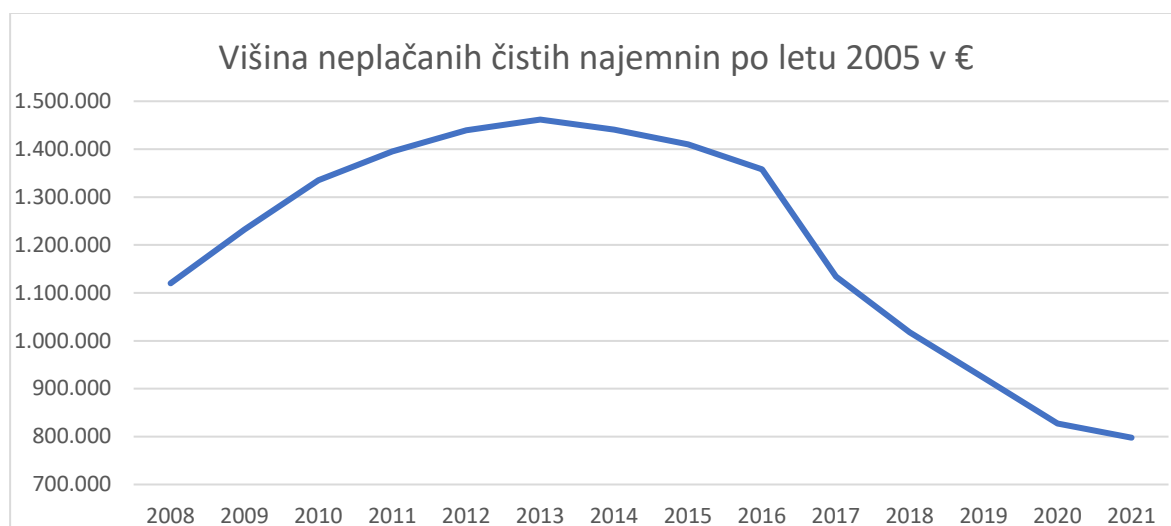
Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25
31.12.2019	922.617	-95.150	-9,37
31.12.2020	826.734	- 95.883	-10,39
31.12.2021	797.679	-29.055	-3,51

Iz spodnje tabele je razviden odpis dolga iz naslova čistih najemnin najemnikov po smrti najemnikov, ki niso zapustili premoženja, najemnikov, ki so jim bile terjatve odpuščene iz naslova pravnomočnega sklepa o odpustu terjatev in zastaranih terjatev bivših neaktivnih najemnikov.

Datum stanja	Odpis terjatev iz naslova čistih najemnin po letu 2005 (skupaj)	Odpisi terjatev glavnih najemnin po smrti najemnika	Odpis terjatev glavnih najemnin po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja	Odpis terjatev iz naslova najemnin - preplačil in dolga v višini + - 5 €	Odpis zastaranih terjatev iz naslova najemnin
31.12.2014	57.018	57.018	/	/	/
31.12.2015	49.476	49.746		/	/
31.12.2016	38.751	38.751		/	/
31.12.2017	205.436	39.104	166.332	/	/
31.12.2018	120.527	5.338	115.189		/

Datum stanja	Odpis terjatev iz naslova čistih najemnin po letu 2005 (skupaj)	Odpisi terjatev glavnice najemnin po smrti najemnika	Odpis terjatev glavnice najemnin po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja	Odpis terjatev iz naslova najemnin - preplačil in dolga v višini + - 5 €	Odpis zastaranih terjatev iz naslova najemnin
31.12.2019	65.177	12.732	52.445		/
31.12.2020	67.503	26.585	40.935	-17	/
31.12.2021	58.669	27.426	14.287	/	16.956

Iz spodnjega grafa je razvidno, da se dolg najemnikov sicer zmanjšuje, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev.



Skupaj vseh odpisanih terjatev po smrti najemnikov v letu 2021 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 47.948 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2021 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 26.562 €. Prav tako je JMSS Maribor izvedel odpis zastaranih terjatve iz naslova dolga bivših neaktivnih najemnikov v višini 60.758 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2021 znašajo 135.268 €.

1.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2021 je bilo poslanih in vročenih 60 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja in 36 opominov pred tožbo zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje

temeljnih pravil sosedskega sožitja), skupaj tako 96 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

Vloženih je bilo 19 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 8 sodnih odločb, od tega največ zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili). Sodne postopke smo vodili praviloma sami, z izjemo 2 tožb na odpoved najemne pogodbe.

Na dan 31.12.2021 je bilo v teku 9 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 1 tožba na priznanje lastninske pravice na kleti.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije. Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti pravdi na odpoved najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi.

Nenazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga, ki jih je bilo v letu 2021 skupaj 24 in sicer 12 sklenjenih najemnih pogodb pred vložitvijo izvršilnega predloga in 12 po vložitvi izvršilnega predloga na nadenarno terjatev izpraznitev nepremičnine (več kot izvršenih deložacij, ki sta bili le 2, in oba najemnika sta stanovanje sama zapustila pred izvedbo prisilne izpraznitve).

V letu 2021 je bila sprejeta sprememba SZ-1 (SZ-1E, Uradni list št. RS, 90 /2021), ki lastnikom stanovanj omogoča bistveno enostavnejši postopek odpovedi najemnega razmerja z vročitvijo opomina pred odpovedjo najemne pogodbe, vročitvijo odpovedi najemne pogodbe in vložitvijo naloga na izpraznitev iz stanovanja. To pomeni, da se v primeru neplačila obveznosti iz najemnega razmerja postopek odpovedi oziroma postopek izpraznitve iz stanovanja izpelje bistveno enostavneje in hitreje kot redni pravdni postopek z vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe. Glede na prejeto sodno prakso pa postopki ne veljajo za vsa sklenjena najemna razmerja, temveč zgolj za sklenjena najemna razmerja po spremembi zakonodaje.

V letu 2021 smo nadaljevali s samostojno pripravo in vlaganjem izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja. V letu 2021 JMSS Maribor sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem, razen v 2 primerih, ko je tožb na odpoved najemne pogodbe za JMSS Maribor vložila odvetniška družba. Postopke vložitev izvršilnih predlogov na izpraznitev stanovanja je JMSS Maribor v celoti vodil sam. Vložil je 16 izvršilnih predlogov na nadenarno terjatev, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 28 deložacij (za 20 različnih najemnikov). Izvršeni sta bili 2 deložaciji, pri čemer sta oba najemnika stanovanje zapustila pred izvedeno prisilno izpraznitvijo. 26 deložacij (za 18 različnih najemnikov) je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga po sklepih o izvršbi ponovno sklenjenih 12 najemnih pogodb. Ob izteku leta 2021 je bilo skupno aktivnih 14 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Ta številka predstavlja posamezne uporabnike stanovanj, ki so v postopku izvršbe za izpraznitev stanovanja od leta 2019 do 2021. V letih 2020 in 2021 zaradi epidemije COVID-19 niso tekli zakonski roki in na podlagi tega ni bilo možnosti izvrševati sklepov o izvršbi na nadenarno terjatev izpraznitev in izročitev nepremičnin, ki so postali pravnomočni v drugi polovici leta 2020. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov vezanih na najemno razmerje oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja. V primerih, ko posamezni dolžniki aktivno pristopijo k poplačilu dolga, se deložacija odloga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014 (tretji odstavek 74. člena Zakona o izvršbi in zavarovanju: »Če je predlagatelj odloga izvršbe upnik, jo sodišče oziroma izvršitelj odloži za toliko časa, kot je predlagal upnik, vendar največ za eno leto. Upnik lahko predlaga podaljšanje odloga, vendar odlog skupno ne sme trajati dlje od enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.«). V skladu z novelo citiranega zakona so dolžniki v tem obdobju morali poravnati obveznosti iz naslova najemnega razmerja, sicer je bil sklad primoran izvršiti deložacijo. Izkazalo se je, da kljub začetnim pomislekom določba novele ni bistveno vplivala na možnost dolžnikov pred deložacijo poravnati dolg, saj je večina tistih, ki so resno pristopili k obročnemu odplačilu dolga, tega uspela poravnati v obdobju enega leta od izdaje prvega sklepa o dovolitvi odloga.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2010 – 2021:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	0*
2011	74	34	38	0*
2012	172	60	58	0*
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15**	60	28
2018	65	7***	58	25

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2019	44	6	38	18
2020	39***	3****	36	15
2021	28	2*****	26	12 (+12 pred vložitvijo izvršilnega predloga)

* Pred letom 2013 nismo posebej vodili števila ponovno sklenjenih pogodb.

** Od tega sta 2 dolžnika pred deložacijo sama predala stanovanje v posest upniku.

*** Od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku.

**** Od tega je 1 dolžnik pred deložacijo sam predal stanovanje v posest upniku.

***** Oba dolžnika sta sama pred deložacijo predala stanovanje v posest upniku.

1.1.2.12 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1 (SZ-1A), po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnava najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2021 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2020 do 31.12.2020 in 1.1.2021 do 31.8.2021 v skupni višini 95.327 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 12.469 € in ostalim dobaviteljem (Plinarna d.d. itd.) v višini 1.105 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2021 znaša 108.901 €.

1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 58.405 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 21.681 €, prihodki iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 17.489 €, prihodek iz naslova sofinanciranja MOM za obnove stavb kulturnih dediščin v višini 4.465 €, prihodek iz naslova vračila davka od dohodka pravnih oseb in ostalih davkov v višini 3.300 € ter drugi nedavčni prihodki v višini 11.470 € (vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov itd.).

1.2 Kapitalski prihodki

V letu 2021 smo realizirali 1.048.679 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 588.464 € ter
- prihodki od prodaje zemljišč, vključno z menjavo, v višini 460.215 €.

1.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 588.464 €, od tega:

- po javni dražbi v višini 461.000 €,
- po neposredni pogodbi v višini 109.472 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 17.992 €.

1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. Odločitev o prodaji nepremičnin na javni dražbi se sprejme na podlagi izvedbe analize stanja, ki jo pripravi za ta namen imenovana komisija.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 1. korespondenčni seji, ki je potekala od 30.5.2019 do 3.6.2019, sprejel sklep, da se določi komisija, ki bo na terenu pogledala dejansko stanje stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi, cenitvena poročila in pripravila analizo stanja.

Na 2. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor 9.7.2019 so člani razpravljali v smeri, da bi se pristojnosti obstoječe Komisije za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor razširile na način, da bi zajemale tudi pregled stanovanj za javno dražbo. V skladu z navedenim je MOM predlagala preimenovanje obstoječe komisije tako, da se le-ta glasi: »Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi«, v skladu s tem pa tudi razširitev njenih pristojnosti.

V letih 2020 in 2021 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh v letu 2021.

V letu 2021 sta bili izvedeni 2 javni dražbi, na katerih je bilo prodanih 15 nepremičnin v skupni vrednosti 461.000 €.

Prva javna dražba 22.4.2021

Na prvi javni dražbi je bilo od skupno 17 nepremičnin v ocenjeni vrednosti 529.200 €, prodanih 13 nepremičnin, od tega 11 posameznih delov stavb – stanovanj in 2 kletni shrambi, v skupni vrednosti 401.000 €, kar znaša 36.000 € več, kot je bila njihova ocenjena vrednost – 365.000 €.

V nadaljevanju so tabele, iz katerih so razvidne izklicne in izdražene cene nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na prvi javni dražbi.

Posamezni deli stavbe (stanovanja) v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/ izmera po ceni (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6 / 106,39	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	4	F	80.000	/	/
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58*	4	1. nad.	1	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	G	3.000	/	/
3.	IPAVČEVA ULICA 26	1	pritl.	2	56,60 / 51,40	1937	681 – POBREŽJE	3506	1	F	38.000	38.000	739
4.	IPAVČEVA ULICA 26	3	1. nad.	1	47,00 / 40,45	1937	681 – POBREŽJE	3506	3	G	24.000	28.600	707
5.	KOZINOVA ULICA 5	1	polklet / prit.	1	41,00	1980	639 – POČEHOVA	420	1, 7 – klet v deležu 82/211	G	15.000	18.400	449
6.	KOZINOVA ULICA 5	2	1. nad.	2	64,50 / 56,55	1980	639 – POČEHOVA	420	2,7 – klet v deležu 129/211	F	35.000	/	/
7.	LACKOVA CESTA 162	4	prit.	1	48,90 / 43,05	1897	676 – PEKRE	83	4	F	24.000	24.200	562
8.	LEKARNIŠKA ULICA 9	1	prit.	2	38,60	1850	657 – MARIBOR GRAD	2529	1	E	25.000	34.000	881
9.	MIKLOŠIČEVA ULICA 6**	1	prit.	1	31,90	1900	657 – MARIBOR GRAD	1609	3	E	19.000	33.400	1.047
10.	PAJKOVA ULICA 31	35	prit.	1/ garson.	15,70	1967	678 – SPODNJE RADVANJE	280	35	C	19.000	19.800	1.261
11.	PREGLEVA ULICA 10***	3	prit.	1/ garson.	34,00	1938	659 – TABOR	2952	51, 57 -wc v deležu 1/3 58 – wc v deležu 1/3	D	24.000	24.200	712
12.	SPLAVARSKI PREHOD 5A	3	2.nad./ mans.	3	63,10	1986	657 – MARIBOR GRAD	2253	3	E	73.000	73.000	1.157
13.	STRELIŠKA CESTA 16****	3	mans.	1	53,50	1900	678 – SPODNJE RADVANJE	1773	3	E	25.000	25.200	471
14.	STRMA ULICA 15	2	1.nad./ mans.	2	94,20 / 84,35	1890	658 – KOROŠKA VRATA	124	3	E	76.000	76.000	901

* Soba nima lastnega vhoda, dostop je preko stanovanja drugega etažnega lastnika (prej sostanovalsko razmerje).

** Stanovanje obsega en prostor, brez kopalnice in WC-ja, in klet.

*** Dva WC-ja sta izven stanovanja in v souporabi v deležu do 1/3.

**** Stanovanju pripada skupni hodnik in sanitarije, oboje v souporabi v deležu do 1/2.

Večstanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
15.	ROŠPOH -DEL 24	176/5 176/9	637 – ROŠPOH	637 176/5 637 176/9	420	327 621	1811	G	45.600	/	/

Stavba je bila zgrajena kot posestniška vinogradniška hiša. Obsega večjo obokano vinsko klet, v pritličju prešo (odstranjeno) in dve stanovanji, dve pa v mansardi. Objekt je neuporaben za bivanje, saj se posamezni deli konstrukcije rušijo, uporabna je le obokana klet. Neto tlorisna površina stavbe znaša 418 m², od tega klet 135 m². Na parc. št. 637 176/9 je vknjižena služnost pešhoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 637 172/1 in 637 172/11, ki pa se dejansko izvaja na parc. št. 637 176/8 (posledica parcelacije zemljišč v preteklosti).

Druge nepremičnine – kletni shrambi v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Lega	Izmera po cenitvi (m ²)	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Leto gradnje objekta	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
16.	MAISTROVA ULICA 16	1. etaža	7,30	657 – MARIBOR GRAD	876	70	1941	/	1.800	1.800	247
17.	MAISTROVA ULICA 16	1. etaža	7,30	657 – MARIBOR GRAD	876	71	1941	/	1.800	4.400	603

Druga javna dražba 29.9.2021

Za prodajo na drugi javni dražbi je bilo ponujenih pet nepremičnin, od teh tri nepremičnine, ki niso bile prodane na prvi javni dražbi in dve, ki sta se prodajali prvič. Ena nepremičnina, stavba na naslovu Orožnova ulica 7, je bila po objavi javne dražbe s sklepom direktorice umaknjena iz prodaje. Od skupno 4 nepremičnin po izključni ceni 218.700 € sta bili prodani 2 nepremičnini, od tega 1 posamezni del stavbe – stanovanje in 1 stavba, v skupni vrednosti 60.000 €, kot je bila njuna izključna vrednost. V nadaljevanju so tabele, iz katerih so razvidne izključne in izdražene cene nepremičnin, ki so bile ponujene v odkup na drugi javni dražbi.

Posamezni deli stavbe (stanovanja):

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/ izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Last. delež	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6/ 106,39	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	4 (ni etaže)	do celote 1/1	F	80.000	/	/
2.	KOZINOVA ULICA 5	2	1. nad.	2	64,50/ 56,55	1980	639 – POČEHOVA	420	2 -stan., 7 - klet v deležu 129/211	do celote 1/1, (klet v deležu 129/211)	F	35.000	35.000	619

Večstanovanjske stavbe s stavbnim zemljiščem:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Lastniški delež	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
3.	ROŠPOH -DEL 24*	176/5 176/9	637 – ROŠPOH	637 176/5 637 176/9	420	327 621	1811	G	do celote 1/1	25.000	25.000	26
4.	OROŽNOVA ULICA 7**	1590 1591	657 – MARIBOR GRAD	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	F	do celote 1/1	108.000	/	/
5.	ULICA MOŠE PIJADA 36***	445	659 – TABOR	659 445	280	303	1937	F	do 1/3 od celote	78.700	/	/

* Stavba Rošpoh-del 24, Maribor, stoječa na parc. št. 176/5, k.o. Rošpoh, je bila zgrajena kot posestniška vinogradniška hiša. Obsega večjo obokano vinsko klet, v pritličju prešo (odstranjeno) in dve stanovanji, dve pa v mansardi. Objekt je neuporaben za bivanje, saj se posamezni deli konstrukcije rušijo, uporabna je le obokana klet. Neto površina stavbe znaša 418 m², od tega klet 135 m². Na parc. št. 637 176/9 je vknjižena služnost pešhoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 637 172/1 in 637 172/11, ki pa se dejansko izvaja na parc. št. 637 176/8 (posledica parcelacije zemljišč v preteklosti).

** Stavba Orožnova ulica 7, Maribor, stoječa na parc. št. 1590, k.o. Maribor grad, obsega neto površino 925,77 m², od tega znaša površina kleti 167,35 m², pritličja 213,31 m², nadstropja 261,07 m² in podstrešja 284,04 m². Objekt je neuporaben za bivanje, saj se posamezni deli konstrukcije rušijo.

*** Stavba Ulica Moše Pijada 36, Maribor, stoječa na zemljišču s parc. št. 445, k.o. Tabor. Objekt je etažnosti K+VP+2+neizdelana M (podstrešje). Neto površina celotne stavbe znaša skupaj 483,45 m², od tega stanovanje 1: 14,60 m², stanovanje 2: 37,25 m², stanovanje 3: 38,15 m², stanovanje 4: 59,80 m², stanovanje 5: 39,50 m², stanovanje 6: 40,00 m², stanovanje 7: 58,55 m², podstrešni prostor, ki pripada stanovanju 7: 67,40 m², klet 78,00 m² in komunikacijske površine 50,20 m². Prodaja se solastniški delež 1/3 od celote.

Po končani javni dražbi smo za prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se lahko neposredna pogodba za prodajo ali menjavo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklene v naslednjih primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost

pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

Namera o sklenitvi neposredne pogodbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo namere in nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe mora preteči najmanj 20 dni.

Za neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in za odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, ki ji je dodeljena pristojnost odločanja glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje. Kot je bilo že zapisano, so se pristojnosti predmetne komisije v letu 2019 razširile na način, da dodatno zajemajo še predhodni pregled in pripravo analize stanja stanovanj, predvidenih za prodajo na javni dražbi.

Skupni prihodki na podlagi neposredne pogodbe, t.j. menjave in prodaje nepremičnin (brez stavbnih zemljišč), so v letu 2021 znašali 109.472 €.

V letu 2021 sta bili iz naslova neposredne pogodbe sklenjeni 2 menjalni pogodbi:

1. JMSS Maribor je sklenil menjalno pogodbo, na podlagi katere je menjal svoje **stanovanje št. 13, v 1. nadstropju, na naslovu Ulica kneza Koclja 26 , Maribor**, površine 89,70 m², ID znak 657-2179-13, ocenjene vrednosti 104.000 €, za **stanovanje v lasti fizične osebe, na naslovu Ribniška ulica 7, Maribor**, površine 91,92 m², ID znak 638-953-1, ocenjene vrednosti 108.000 €. Razliko med vrednostnima nepremičnin v višini 4.000 € je plačal JMSS Maribor. Stanovanje se nahaja v dvostanovanjski stavbi locirani v Mestnem parku, Pri treh ribnikih. Zemljiškoknjižni lastnik parcele 470/9, k.o. 638 Krčevina, so Mestne nepremičnine d.o.o., medtem ko je bil dejanski lastnik obravnavanega stanovanja fizična oseba. Predmetna menjava nepremičnin se je vršila na podlagi izkazanega interesa MOM, s katero bo slednji omogočeno uresničevanje projektov, ki ji ima s to nepremičnino.
2. Z menjalno pogodbo, sklenjeno z MOM, je JMSS Maribor menjal 2 zemljišči v vrednosti 460.000 €, za 2 zemljišči in 4 zasedena stanovanja v skupni vrednosti 464.000 €. Razliko med vrednostmi nepremičnin v višini 4.000 € je plačal JMSS Maribor. Menjava zemljišč je podrobneje opisana v poglavju 2.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

Nadalje so bile na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2021 izvedene prodaje solastniških deležev skupnih delov stavb v skupni vrednosti 5.472 €, ki so prikazane v spodnji tabeli.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	*Ocenjena vrednost (€)	*Prodajna cena (€)	*Prodajna cena na m ² (€)
1.	ULICA KNEZA KOČLIJA 26 (menjava z drugim stanovanjem)	13	2. nad.	89,7	1899	657 – MARIBOR GRAD	657-2179-13	do celote 1/1	D	104.000	104.000	1.160
2.	GOSPOSVETSKA CESTA 34 (hišniško stanovanje in 2 terasi)	1	pritl. 9. nad.	40,6 19,40 19,40	1958	658 – KOROŠKA VRATA	658-1505-1 hišniško stan., 658-1505-37 terasa, 658-1505-36 terasa	284/10000	/	31.900	39.676	499
3.	LJUBLJANSKA ULICA 102 (hišniško stanovanje)	2	prit.	59,31	1975	678 – SPODNJE RADVANJE	678-1390-2	5,21 %	/	40.500	40.500	683
4.	LJUBLJANSKA ULICA 102 (kurilnica)	/	man.	71,55	1975	678 – SPODNJE RADVANJE	678-1390-118	5,21 %	/	9.000	9.000	126
5.	GORKEGA ULICA 25B (razlika med odkupom po SZ in dejansko izmero)	/	/	4,26	1800	659 – TABOR	659-852-4	do celote (1/1)	/	2.200	2.200	516

* Ocenjena vrednost, prodajna cena in prodajna cena na m² za celoto (1/1)

1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila sporazumno razveljavljena zgolj 1 pogodba v letu 2009. Prihodki iz naslova plačil rednih obrokov so opredeljeni v poglavju 1.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki).

V letu 2021 je 1 najemnik, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij iz leta 2007, v celoti poravnal kupnino in tako postal v celoti lastnik:

- **stanovanja št. 7, Lackova cesta 43, Maribor**, ID znak: 677-844-7.

Nadalje je 1 najemnik v letu 2021, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij iz leta 2007 ter Pogodbe o prodaji solastniškega deleža iz leta 2021, v celoti poravnal preostanek kupnine v višini 17.992 € in tako postal v celoti lastnik:

- **stanovanja št. 7, Kacova ulica 3, Maribor**, ID znak 657-2060-7.

1.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb

Prodaja zasedenega stanovanja se izvrši skladno s splošnimi pogoji poslovanja sklada in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem ter na podlagi ekonomske utemeljenosti prodaje praviloma po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi

javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Upošteva je določila splošnih pogojev poslovanja in ekonomske utemeljenosti prodaje, v letu 2021 ni bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb.

1.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor je z MOM sklenil menjalno pogodbo. Predmet menjalne pogodbe so naslednje nepremičnine v lasti JMSS Maribor:

- **stavbno zemljišče »Pod Pekrsko gorco« ob Šarhovi ulici v Mariboru, parc. št. 2049/6, k.o. 660 Studenci**, v izmeri 1.265 m², ID znak: parcela 660 2049/6, vrednost 90.000 €,
- **stavbno zemljišče na Teznem, parc. št. 354/6, k.o. Tezno**, v izmeri 6.144 m², ID znak: parcela 680 354/6, vrednost 370.000 €,

skupaj tako 460.000 €.

Nadalje je JMSS Maribor prejel prihodke iz menjave zemljišča, ki je v solastnini JMSS Maribor (solastnina etažnih lastnikov Mladinska ulica 4) za sosednje zemljišče. Razliko za solastniški delež v višini 215 € je prejel JMSS Maribor kot razliko vrednosti menjave (podatki v tabeli spodaj).

Stavbna zemljišča:

Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	Površina GURS (m ²)	Lastniški delež	Ocenjena vrednost (€)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na m ² (€)
1. Stavbno zemljišče "Pod Pekrsko gorco" ob Šarhovi ulici v Mariboru*	2049/6	660 – STUDENCI	660 2049/6	1.265	do celote (1/1)	90.000	90.000	71
2. Stavbno zemljišče na Teznem*	354/6	680 – TEZNO	680 354/6	6.144	do celote (1/1)	370.000	370.000	60
3. Stavbno zemljišče ob Mladinski ulici 4, Maribor (menjava dveh zemljišč in prejem plačila razlike med vrednostnima v višini 214,58 €)**	887/3	657 – MARIBOR GRAD	657 887/3	68	867/10000	5.100	5.100	75

* Menjalna pogodba z MOM.

** Ocenjena vrednost, prodajna cena in prodajna cena na m² za celoto (1/1)

Skupaj so tako znašali prihodki od prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) 460.215 €.

1.2.4 Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991

V letu 2021 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, kjer bi lastnice stavb postale ustanoviteljice JMSS Maribor in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

Nekateri denacionalizacijski postopki kljub poteku časa 30 let še vedno niso dokončno zaključeni in sicer:

Za **Krekovo ulico 11 in Gregorčičevo ulico 14, Maribor**, je konec leta 2017 Ustavno sodišče RS pravnomočno sodbo Upravnega sodišča RS iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravna enota Maribor je 22.10.2020 izdala delno odločbo, na katero se je denacionalizacijski upravičenec pritožil. Ministrstvo za okolje in prostor RS je pritožbi delno ugodilo in 17.12.2020 izdalo odločbo, na podlagi katere mora zavezanka MOM v roku 30 dni po pravnomočnosti odločbe izročiti premoženje, in sicer stanovanja in poslovne prostore na stavbi Gregorčičeva 14 in Krekova 11, Maribor, do ½ od celote. Odločba še ni pravnomočna in jo je UE začasno zadržala do zaključka postopka o ugotovitvi ničnosti prodajnih pogodb. V teh stavbah je bilo v letih 2016 in 2017 prodanih 5 stanovanj po določilih SZ iz leta 1991, in sicer na podlagi pravnomočne sodbe Upravnega sodišča RS in odločitve Vrhovnega sodišča RS o zavrnitvi izrednega pravnega sredstva. Za predmetna stanovanja pred pristojnim sodiščem tečejo postopki na ugotovitev ničnosti prodajnih pogodb.

Ustavno sodišče RS je izdalo odločbo za **Gosposko ulico 32, Maribor**, s katero je pravnomočno sodbo Upravnega sodišča RS iz leta 2015 razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno odločanje. Upravna enota Maribor je 11.2.2020 izdala odločbo, s katero je upravičencu vrnila ½ stavbe Gosposka ulica 32, Maribor. Pred pristojnim sodiščem se je tudi zaključil pravdni postopek, s katerim je sodišče odločilo, da je prodajna pogodba za prodajo ½ stanovanja št. 1, Gosposka ulica 32, Maribor nična. Za stavbo **Koroška cesta 34, Maribor**, je Ministrstvo za kulturo RS 30.9.2020 izdalo odločbo, da se upravičencu vrne premoženje na stavbi v deležu 298/1680, s pripadajočim delom na skupnih delih, prostorih in napravah te stavbe. Zoper izdano odločbo sta MOM in JMSS Maribor vložila tožbo na Upravno sodišče RS. JMSS Maribor je v tožbi navedel, da ni lastnik nepremičnine in zato ne more biti zavezanec za vračilo premoženja. Upravno sodišče je izdalo Sklep, da se postopek zoper JMSS Maribor ustavi, ker se je z odločbo Ministrstva za kulturo določila denacionalizacijski upravičenki odškodnina in sicer plačilo obveznosti SDH d.d. Ker se SDH d.d. z izplačilom odškodnine ni strinjal, je vložil zoper Republiko Slovenijo tožbo. Upravno sodišče RS o predmetni zadevi še ni odločilo. Denacionalizacijski postopek poteka še na poslovno stanovanjskih stavbah **Slovenska ulica 9 in Slovenska ulica 11, Maribor**. O predmetnih zadevah Ministrstvo za kulturo RS še ni izdalo odločbe. Nadalje postopki glede vrnitve premoženja niso zaključeni za stavbe **Grajski trg 7, Grajski trg 8 in Ulica Maksimilijana Držečnika 4, Maribor**. Višje sodišče v Mariboru je na podlagi odločbe Upravnega sodišča RS odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe obnovi. Stranke, ki so kupile stanovanja v navedenih stavbah, so v letu 2019 vložile na pristojno sodišče tožbo na ugotovitev lastninske pravice, podrejeno pa izbrisno tožbo zoper zemljiško

knjižnega lastnika oziroma denacionalizacijskega upravičenca. Sodišče je 16.9.2020 izdalo sodbo, s katero je tožbeni zahtevek zavrnilo. Zoper sodbo sta se MOM in JMSS Maribor kot stranski intervient pritožila. Višje sodišče v Mariboru je pritrdilo sodbi sodišča 1. stopnje. Stranke so vložile predlog za revizijo, vendar je Vrhovno sodišče odločilo, da se predlogu za revizijo ne ugotovi.

V primeru pravnomočno ugotovljenih ničnih prodajnih pogodb, lahko stranke vrnitev kupnine zahtevajo od Slovenskega državnega holdinga.

Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, če nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem, se bo kupnina v primeru prodaje posameznih stanovanj po določilih SZ bivšim imetnikom stanovanjske pravice, nakazala Slovenskemu državnemu holdingu d.d. (pravnemu nasledniku Slovenske odškodninske družbe) in ne bo prihodek občin ustanoviteljic ali JMSS Maribor.

1.3 Transforni prihodki

V letu 2021 smo prejeli transfornih prihodkov v skupni višini 1.008.559 €.

1.3.1 Prihodki iz državnega proračuna

V letu 2021 smo zaposlenim na podlagi 123. členu ZIVOPDVE izplačali dodatek za opravljanje dela v času epidemije COVID-19. S strani državnega proračuna smo v ta namen prejeli sredstva v višini 32.226 €.

1.3.2 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 836.618 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika je lahko znašala do 1.7.2021 največ do višine 80 % neprofitne najemnine, od 1.7.2021 dalje pa zaradi zvišanja vrednost točke iz 2,63 € na 2,92 € pa največ 85 %.

1.3.3 Prihodki iz proračuna MOM

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor, stanovanj v lasti MOM in za zavarovanje stanovanj smo s strani MOM v letu 2021 prejeli 139.715 €.

2 Odhodki

V letu 2021 smo porabili sredstva v skupni višini 6.364.308 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.877.916 € in za investicijske odhodke 3.486.392 €.

2.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2020 porabili 2.877.916 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 827.296 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 134.028 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.881.501 € ter plačila domačih obresti v višini 35.091 €.

2.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2021 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.881.501 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja.

2.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2021 porabili sredstva v skupni višini 1.587.052 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 186.758 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 787.809 € (vključuje 435.518 € oblikovanja rezervnega sklada in 1.017 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v višini 69.937 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 468.585 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 48.024 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 25.939 €.

2.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 2. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003 s spremembami) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje

upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

V letu 2021 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika do 31.3.2021 za ceno 4.400 € brez DDV na mesec. Predmet pogodbe je:

- upravljanje 94 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev,
- upravljanje 2.224 posameznih delov, ki jih ima JMSS Maribor v lasti ali upravljanju.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Tamstan d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 186.758 €.

2.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2021 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 787.809 €. V tekočem vzdrževanju zasedenih in praznih stanovanj so zajeta vsa intervencijska popravila, dela zahtevana v skladu z inšpekcijskimi pogodbami in tekoča vzdrževalna dela, kar v večini predstavlja popravila strojnih in elektro instalacij, sanitarne opreme, izpraznitev in odvoz odpada po deložacijah in podobno. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Prav tako je na tej postavki zajeto oblikovanje rezervnega sklada v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona v skupni višini 435.518 €. JMSS Maribor je v letu 2021 odplačal celoten oblikovan rezervni sklad v višini 822.329 €, katerega je izkazoval na skupini kontov 97. Razlogi za spremembo poslovanja na področju rezervnega sklada izhajajo iz stroškov ležarin za sredstva na računih, kar skladu povzročajo dodaten mesečen strošek.

V okviru postavke rezervnega sklada JMSS Maribor v solastniškem deležu sodeluje pri večjih in manjših posegih na skupnih delih in napravah. Večji posegi v grobem predstavljajo obnove streh, fasad in zamenjave dvigal. Manjši posegi predstavljajo zamenjavo stavbnega pohištva na stopniščih in kletih, izolacije kletnih stropov, popravila tlakov in ometov v skupnih hodnikih ter vsa ostala dela v skladu s sprejetimi plani vzdrževanja za posamezen objekt.

2.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v oktobru 2019 objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 3 let od 1.1.2020 do 31.12.2022. Izbran ponudnik je bila Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2021 smo za zavarovanje stanovanj porabili 69.937 €.

Prejeli smo 6 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala bodisi zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb), padec snega na avtomobil, škoda zaradi počenega talnega sifona ipd.

Prejeli smo 1 zahtevek za povrnitev škode, ki je nastala stranki, in sicer zaradi izpraznitve stvari iz kleti. Vsak posamezni primer smo raziskali in informacije posredovali zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti zahtevka povrne upravičencu.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 62 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, požara ipd. 2 odškodninska zahtevka nam je zavarovalnica zavrnila zaradi neupravičenosti (npr. zavarovalnica ne krije stroškov vzdrževalnih del ali ne krije škode zaradi poškodovanja cevi za prezračevanje). Na podlagi sklenjenih poravnjav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 21.681 €.

2.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2021 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 468.585 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, vpis etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalne stroške začasne bivalne enote na Teznu (V borovju 7).

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 82.819 €, kar predstavlja porabo v višini 17,67 % celotne postavke za leto 2021 (razliko med plačano subsidiarnostjo v višini 108.901 € in stanjem dolga v višini 82.819 € predstavljajo plačila stroškov s strani najemnikov).

Sodelovanje z nevladnimi organizacijami

JMSS Maribor pri svojem delu, poleg centra za socialno delo, sodeluje tudi z nevladnimi organizacijami (Društvo Kralji ulice, Karitas, Rdeči križ, Društvo prijateljev mladine Maribor, Zveza prijateljev mladine Maribor, Zavod Franko, Humanitarček in Up-ornik). To sodelovanje se nanaša predvsem na nastanitveno podporo najemnikom, pomoč najemnikom pri plačilu obveznosti za stanovanje in preprečevanje deložacij.

Tako je JMSS Maribor v letu 2021 nadaljeval s sodelovanjem z Društvom Kralji ulice, ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom zajema predvsem naslednje aktivnosti:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic in opozarjanje na možnost subvencionirane najemnine,

- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja/bivalne enote in skupnih prostorov in opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanjski enoti in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrac, šolskih potrebščin,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila),
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

Del dela po programu poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a, Maribor, kjer so v letu 2021 sodelovali s 175 uporabniki, od tega s 155 otroki in 20 odraslimi, en del pa zajema terensko podporo posameznikom in družinam, kjer je bilo v letu 2021 vključenih 105 različnih oseb.

V letu 2021 smo društvu za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 15.000 €.

Društvu je bilo za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« v letu 2021 dodatno oddano 1 stanovanje za določen čas 5 let. V prejšnjih letih so bila društvu za izvajanje programa oddana 3 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot.

Nadalje je JMSS Maribor v mesecu decembru 2021 na prošnjo Zavoda Franko Maribor, Zavod za razvijanje, načrtovanje in izvajanje dela v skupnosti (zavod) in po predhodni seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor, zavodu oddal stanovanje št. 43, Panonska ulica 5b, Maribor, za izvajanje programa »Prehodna stanovanjska skupina«, za določen čas 5 let. Omenjeni program je namenjen osebam z dolgotrajnimi težavami v duševnem zdravju, ki potrebujejo individualnim potrebam prilagojeno podporo in pomoč pri samostojnem življenju v skupnosti.

Skupaj sta tako zavodu oddani 2 stanovanjski enoti.

2.1.1.1.5 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in odškodnine po denacionalizaciji

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 48.024 €. Vsa omenjena sredstva so bila na prihodkovni strani povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM« v poglavju 2.3.3 Prihodki iz proračuna MOM.

2.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 25.939 €, ki smo jih dobili povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračuna MOM za stanovanja v upravljanju« v poglavju 2.3.3 Prihodki iz proračuna MOM.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz naslova te pogodbe smo realizirali porabo tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v poglavju 2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM.

2.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2021 smo za izdatke za blago in storitve porabili 273.115 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 265.628 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 7.487 €.

2.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 265.628 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2021, ki zajemajo izdatke za pisarniški material in storitve, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem informacijskih programov, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

Uveden je nov program za likvidacijo računov podjetja Mikrografija d.o.o., ki je integriran z računovodskim sistemom iPiramide. S tem smo omogočili avtomatiziran prevzem računov iz portala UJP, večjo preglednost računov in uvedli nov portal za izvajanje potrjevanja odredb in njihov plačil. V letu 2021 smo pričeli s prenovo centralnega informacijskega sistema za vodenje nepremičnin za kar smo izvedli javno naročilo, kjer je bil izbran ponudnik Imagine d.o.o. Nov informacijski sistem bo omogočal vse finančne, pravne in tehnične posle na enem mestu in bo hkrati integriran z dokumentnim sistemom, računovodskim programom in drugimi zalednimi sistemi. Dokončanje del je predvideno v letu 2022.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb JMSS Maribor. O predlogu odloča direktorica JMSS Maribor. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/1991 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oziroma izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci. V letu 2021 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2021 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oziroma spletno) z naslednjo vsebino:

- novela SZ-1E

- gradbena zakonodaja,
- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- napredovanje, ocenjevanje in delovna uspešnost javnih uslužbencev,
- javno naročanje,
- računovodstva za javni sektor,
- letno srečanje "Družini prijazno podjetje",
- arhiviranje računovodske dokumentacije

JMSS Maribor je imel v letu 2021 sklenjene:

- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program smer »Upravljanje in vodenje podjetij«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski študij druge stopnje, smer »Poslovna informatika II«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava«, in sicer po merilih za prehode za 2. in 3. letnik;
- 1 pogodbo o izobraževanju, s katero se omogoči dodatnih 10 dni (skupaj 20 dni) izobraževanja oziroma usposabljanja v tujini in doma.

2.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 7.487 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

Varno delo predstavlja prispevek k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljšo 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. Pri tem sodelujemo z Ambulanto Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o.

V letu 2021 smo v sodelovanju z Aktiva Varovanje d.o.o. izvajali ukrepe skladno z Revizijo izjave o varnosti z oceno tveganja IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16.

Zaradi epidemije COVID-19 smo v skladu s predpisi s pomočjo Ambulante dr. Lovše izvajali tudi ukrepe skladno s Strokovno zdravstveno oceno v sklopu ocene tveganja za varnost in zdravje pri delu EVD.ŠT.: 026/20-OT-JMSS in Strategijo za preprečevanje okužbe s korona virusom.

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo.

Vse, ki se na novo zaposlijo v JMSS Maribor, seznanimo s predpisi za varno delo. Novo zaposleni delavci so napoteni na preventivni zdravniški pregled in opraviti morajo usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo v letu 2021 napotili na obdobjni zdravniški pregled 7 zaposlenih. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo. Zato smo v ta namen v letu 2021 kupili delovna oblačila (jakne, čevlje).

V letu 2021 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/2011) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

2.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Za stroške revizije poslovanja (8.979 €), stroške bančnih storitev (5.548 €), stroške povezane z zadolževanjem (4.223 €), stroške plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana (skupaj 1.376 €) in druge izdatke (1.208 €) smo porabili sredstva v skupni višini 21.334 €.

2.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

Certifikat predstavlja družbeno odgovoren princip upravljanja in je edini tovrstni certifikat v Sloveniji. Zagotavlja kratkoročne in dolgoročne pozitivne učinke glede usklajevanja poklicnega in zasebnega življenja zaposlenih, ki se kažejo v zmanjšanju fluktuacije, kvote bolniških odsotnosti, kvote nege, števila nezgod ipd. ter k večanju zadovoljstva, motivacije in pripadnosti zaposlenih, kar pomeni jasne pozitivne ekonomske učinke.



JMSS Maribor je na osnovi pridobljenega osnovnega certifikata Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju: DPP), ki ga je pridobil konec leta 2014 in na podlagi izvedbe nabora ukrepov v naslednjih letih, v letu 2018 pridobil polni certifikat DPP.

V letu 2021 je bila s strani Ekvilib Inštituta uspešno opravljena zunanja presoja, kjer je bilo potrjeno, da se sprejeti ukrepi izvajajo v skladu s sprejetim planom. V letu 2021 smo nadaljevali z izvedbenim načrtom, čeprav je bilo to leto zaradi situacije z epidemijo glede izvedbe ukrepov in aktivnosti dokaj okrnjeno. S strani Ekvilib Inštituta smo prejeli priznanje in zahvalo za izvajanje ukrepov DPP in sicer za trud, čas in energijo, ki jo v ta namen vlagamo.

Glede na situacijo, v kateri smo se znašli v letih 2020 in 2021, je kombinacija dela v podjetju in na domu postala naša nova realnost. Naučila nas je ogromno in potisnila naprej v mnogih pogledih, ki so se nam pred izbruhom epidemije zdeli nedosegljivi. Zaposleni na JMSS Maribor smo dokazali, da zmoremo v kriznih razmerah prilagoditi naše delovne procese v zelo kratkem času. Z enako vzdržljivostjo in fleksibilnostjo bomo zaradi prispevka k zdravju, dobremu počutju ljudi ter usklajevanju poklicnega in družinskega življenja s prilagojenimi delovnimi procesi, ki vključuje tudi izvajanja dela od doma, nadaljevali.

V sklopu certifikata in s sprejetjem ukrepov se delavcem omogoča lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja v različnih položajih. Skozi postopek pridobitve polnega certifikata je JMSS Maribor določil izbrane cilje in ukrepe, ki jih v določenem časovnem razponu uresničuje in izvaja. Zaradi pridobitve polnega certifikata imamo v skladu z navodili za informiranje in obveščanje javnosti na vseh dopisih in internetni strani logo »Družini prijazno podjetje – polni certifikat«.

Zaradi pridobljenega certifikata DPP se med zaposlenimi kažejo pozitivni učinki, kar pripomore k večjemu zadovoljstvu, motivaciji ter pripadnosti zaposlenih. Danes namreč iskanje ravnovesja med poklicnim in družinskim življenjem predstavlja enega izmed ključnih izzivov zaposlenih. Uspešno reševanje te problematike ima pomemben pozitiven vpliv na dolgoročno uspešnost organizacije. Možnost koriščenja ukrepov in s tem posledično lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja povečuje motivacijo, učinkovitost in zadovoljstvo zaposlenih, kar se posledično kaže na kakovosti dela.

2.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2021 nismo zabeležili nobenega obiska »varne točke«, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. Projekt »Maribor - Unicefovo varno mesto« v celoti podpiramo in smo zadovoljni s širjenjem mreže varnih točk v našem mestu.



2.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 35.091 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 25.622 € in sredstva v višini 9.414 € za najeto posojilo pri SKB banki. Za novo najeto posojilo pri banki INTESA SANPAOLO smo za plačila domačih obresti porabili sredstva v višini 55 €.

2.2 Investicijski odhodki

V letu 2021 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 3.486.392 €. Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 752.557 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 327.962 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 2.405.873 €.

2.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 752.557 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 657.674 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 29.131 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 49.834 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 15.918 €.

2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2021 za investicijsko vzdrževanje stanovanj porabil 657.674 €. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih. Obnove so bile izvedene v skupaj 87 stanovanjih, od tega je bilo izvedenih 20 celovitih obnov stanovanj in 67 delnih obnov najemniških stanovanj. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena in izpostavljena v poslovno finančnem načrtu za leto 2021.

Borova vas 22, stanovanje št. 314, površina 40 m²



V stanovanju smo zamenjali notranja in vhodna vrata, v celoti obnovili kopalnico in kuhinjo, zamenjali finalne tlake in grelna telesa ter obnovili električno, vodovodno in odtočno instalacijo. Nadalje je potrebno zamenjati vso stavbno pohištvo s senčili in izvesti slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 12.192 € z DDV.

Dogoška cesta 71, stanovanje št. 214, površina 41 m²



V stanovanju smo v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, zamenjali finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. Zamenjana in obnovljena je bila tudi elektro, vodovodna in odtočna inštalacija. Vrednost obnove je znašala 11.075 €.

Goriška ulica 4, stanovanje št. 130, površina 22 m²



V stanovanju smo delno zamenjati in obnoviti finalne tlake, obnovili in opleskali notranja in vhodna vrata, obnovili elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnovili kopalnico. V stanovanju smo zamenjali tudi grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 6.562 €.

Ljubljanska ulica 102, stanovanje št. 13, površina 36 m²



V stanovanju smo zamenjali notranja in vhodna vrata, položili nove finalne tlake, obnovili elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnovili sanitarije. Izvedena so bila tudi komplet slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 10.930 €.

Sokolska ulica 22, stanovanje št. 5, površina 69 m²



V stanovanju smo zamenjali celotno elektro, vodovodno in odtočno instalacijo. Nadalje smo obnovili vsa notranja in vhodna vrata ter izvedli popravilo finalnih tlakov. Delno je bila sanirana tudi kopalnica in kuhinja, ob zaključku del smo izvedli še manjša slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 9.927 €.

Sokolska ulica 44, stanovanje št. 9, površina 33 m²

V stanovanju smo obnovili vodovodno in odtočno instalacijo, v celoti obnovili sanitarije, delno zamenjali finalne tlake, zamenjali stenske obloge v kuhinji ter izvedli slikopleskarska dela. Vrednost obnove je znašala 3.580 €.

Seznam stanovanj, v katerih so bile izvedene investicijske obnove v vrednosti nad 1.000 €:

Zap. št.	Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost del z DDV
1	Aškerčeva ulica	22	4	2.535 €
2	Besednjakova ulica	2	28	14.667 €
3	Borova vas	22	314	12.192 €
4	Borova vas	25	611	14.215 €
5	Borova vas	13	510	11.964 €
6	Boršnikova ulica	7	305	8.104 €
7	Boršnikova ulica	126	2	1.663 €
8	Boršnikova ulica	47	102	8.744 €
9	Boršnikova ulica	61	15	2.441 €
10	Boršnikova ulica	33	202	7.335 €
11	Cankarjeva ulica	24	2	17.171 €
12	Celjska ulica	16	16 (32)	5.500 €
13	Dogoška cesta	79a	5	14.415 €
14	Dogoška cesta	79a	6	14.415 €
15	Dogoška cesta	71	214	11.075 €
16	Dogoška cesta	79c	13	2.082 €
17	Dogoška cesta	77	4	1.157 €
18	Domnova ulica	20	19	2.259 €
19	Endlicherjeva ulica	9	101	6.204 €
20	Engelsova ulica	46	16	8.633 €
21	Engelsova ulica	42	6	2.126 €
22	Frankolovska ulica	9	101	10.677 €
23	Goriška ulica	4	130	6.562 €
24	Gospodsvetska cesta	40	8	12.701 €
25	Greenwiška cesta	10A	100	11.606 €

Zap. št.	Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost del z DDV
26	Jezdarska ulica	1	3	9.108 €
27	Jocova ulica	4	2	1.788 €
28	Kardeljeva cesta	62	127	5.377 €
29	Kardeljeva cesta	77	23	10.333 €
30	Ljubljanska ulica	102	13	10.930 €
31	Magdalenski trg	9	108	1.598 €
32	Majcigerjeva ulica	3	101	7.801 €
33	Markovičeva ulica	13	5	12.450 €
34	Markovičeva ulica	17	210	12.389 €
35	Markovičeva ulica	15	119	5.280 €
36	Meljska cesta	93	2	6.596 €
37	Meljska cesta	93	8	7.644 €
38	Mladinska ulica	7	11	6.906 €
39	Ob gozdu	8	11	7.690 €
40	Panonska ulica	5b	več enot	2.805 €
41	Panonska ulica	5B	1	5.508 €
42	Partizanska cesta	15	115	9.371 €
43	Pod nadvozom	10	5	2.793 €
44	Pregljeva ulica	10	14	2.926 €
45	Preradovičeva ulica	17B	47 (61)	2.831 €
46	Preradovičeva ulica	17A	19 (41)	2.156 €
47	Preradovičeva ulica	17B	16 (29)	2.137 €
48	Ribiška ulica	4	1	2.631 €
49	Ribiška ulica	4	2	2.421 €
50	Ribiška ulica	4	3	1.467 €
51	Ribiška ulica	4	8	1.699 €
52	Ribiška ulica	4	9	1.030 €
53	Ribiška ulica	4	11	1.410 €
54	Ribiška ulica	4	16	1.356 €
55	Ribiška ulica	4	17	1.985 €
56	Ribniška ulica	2	109	2.890 €
57	Ruška cesta	49	4	1.404 €
58	Slovenska ulica	36	7	3.651 €
59	Sokolska ulica	44	9	3.580 €
60	Sokolska ulica	22	5	9.927 €
61	Starše	76 D	1	11.990 €
62	Štrekljeva ulica	36	113	10.213 €
63	Štrekljeva ulica	36	104	5.645 €
64	Trčova	284	4	1.607 €

Zap. št.	Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost del z DDV
65	Trg Borisa Kidriča	1	18	8.471 €
66	Ulica bratov Greifov	16	13	14.492 €
67	Ulica bratov Greifov	16	17	9.235 €
68	Ulica bratov Greifov	28	420	3.359 €
69	Ulica bratov Greifov	34	119	2.955 €
70	Ulica Marjana Nemca	2	36	1.964 €
71	Ulica Staneta Severja	3	39	2.216 €
72	Ulica Staneta Severja	9	14	3.311 €
73	Ulica Šercerjeve brigade	5	3	3.378 €
74	Ulica talcev	25	2(3)	7.999 €
75	Ulica Veljka Vlahovića	23	8	2.451 €
76	Ulica Veljka Vlahovića	25	26	1.541 €
77	Ulica Vita Kraigherja	16	10	3.749 €
78	Ulica Vita Kraigherja	20	218	5.421 €
79	V borovju	7	17	4.600 €
80	Valvasorjeva ulica	12a	7	1.198 €

2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2021 porabili 29.131 €. V znesku so zajeti nakupi računalniške in pisarniške opreme, nadgradnja sistema Špica, integracija programa iPiramide, nakup druge opreme (oprema za stanovanja - hladilnik in kuhinja ter igrala na Dogoški cesti).

Ustrezno smo posodobljali IT infrastrukturo za potrebe dela, kot so nabava dodatnih računalnikov, mrežne opreme in druge opreme. Prav tako smo ustrezno nadgradili strežnik z diskovnimi polji in pripadajočimi licencami za lažje upravljanje.

V letu 2021 smo nadgrajevali sistem informacijske varnosti z uvedbo novega požarnega zidu najnaprednejše generacije in s tem zagotovili še korak višji nivo varnosti.

2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2021 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 49.834 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno na postavki Prihodki iz proračuna MOM v poglavju 2.3.3.

2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 3.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo na podlagi iste pogodbe porabili sredstva v višini 15.918 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v poglavju 2.3.3 Prihodki iz proračuna MOM.

2.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2021 za prenove in izboljšave stanovanje v okviru programa obnove objektov porabil 327.962 €.

2.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52

Celovita energetska sanacija objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je bila zaključena že v letu 2020. JMSS Maribor je v začetku januarja 2021 pripravil "Poročilo o zaključku operacije energetske prenove", ki smo ga posredovali na Ministrstvo za infrastrukturo. Spremljanje operacije bo potekalo v skladu s pogodbo o sofinanciranju operacije:



- poglavje IV, čl. 5 – datum zaključka spremljanja operacije je 30.11.2025
- poglavje IX, čl. 15 – upravičenec JMSS Maribor se zavezuje, da bo še 5 (pet) let po zaključku operacije dostavljal letna poročila o doseganju kazalnikov učinka in izjave, da rezultati operacije ne bodo in niso bili odtujeni, prodani ali uporabljeni za namen, ki ni v povezavi s sofinancirano operacijo, in sicer najkasneje do 28. februarja tekočega leta za preteklo leto.

JMSS Maribor je znesek v višini 1.684 € porabil za plačilo fakture opravljenega nadzora nad investicijo iz leta 2020.

2.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2021 smo zaključili izvedbo menjave stavbnega pohištva, ki smo ga pričeli v konec leta 2020. Po tem razpisu smo zamenjali stavbno pohištvo na skupaj 68 lokacijah. V letu 2021 smo na portalu javnih naročil objavili nov razpis za izbiro izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva v 21 stanovanjih na različnih lokacijah v Mariboru.

JMSS Maribor je v teku leta 2021 zaradi dotrajanosti dodatno intervencijsko zamenjal še stavbno pohištvo v 4 stanovanjih.

Skupaj smo tako zaključili zamenjavo stavbnega pohištva v 93 stanovanjih v lasti JMSS Maribor v skupni vrednosti 149.198 €.

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2021:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Vrednost z DDV
1	Antoličičeva ulica 10	92	2.846 €
2	Bevkova 1	16	625 €
3	Borova vas 1	14	0 €
4	Borova vas 5	5	1.750 €
5	Boršnikova ulica 124	302	767 €
6	Boršnikova ulica 126	404	3.379 €
7	Boršnikova ulica 15	9	3.481 €
8	Boršnikova ulica 23	8	1.865 €
9	Boršnikova ulica 27	206	646 €
10	Cesta osvobodilne fronte 44	108	557 €
11	Dogoška cesta 59	12	3.144 €
12	Dogoška cesta 61	101	2.194 €
13	Dogoška cesta 63	207	4.066 €
14	Dogoška cesta 67	13	650 €
15	Dogoška cesta 69	105	2.422 €
16	Domnova ulica 18	17	904 €
17	Domnova ulica 20	19	904 €
18	Domnova ulica 20	20	904 €
19	Dvorakova ulica 10c	229	662 €
20	Goriška ulica 19c	220	657 €
21	Gorkega ulica 20	12	4.968 €
22	Gospodsvetska cesta 20	6	2.885 €
23	Gospodsvetska cesta 23	1	4.042 €
24	Gospodsvetska cesta 26	4	2.661 €
25	Gospodsvetska cesta 55	4	2.755 €
26	Greenwiška cesta 10a	94	625 €

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Vrednost z DDV
27	Greenwiška cesta 12	98	512 €
28	Groharjeva ulica 9	7	624 €
29	Groharjeva ulica 9	30	624 €
30	Gunduličeva 20	310	2.392 €
31	Gunduličeva ulica 10	107	2.627 €
32	Gunduličeva ulica 18	215	1.357 €
33	Kamniška ulica 52	9	802 €
34	Kamniška ulica 52	1	3.896 €
35	Kardeljeva cesta 73	214	679 €
36	Kardeljeva cesta 76	204	2.391 €
37	Knaflčeva ulica 26	27	2.353 €
38	Koroška cesta 118	32	2.371 €
39	Koroška cesta 120	30	2.371 €
40	Letonjeva ulica 2	303	619 €
41	Letonjeva ulica 8	408	1.872 €
42	Ljubljanska ulica 86A	1	728 €
43	Majcigerjeva 1	26	681 €
44	Majeričeva ul. 2	17	675 €
45	Makedonska ulica 31	20	2.067 €
46	Makedonska ulica 31	29	2.067 €
47	Makedonska ulica 31	27	1.845 €
48	Makedonska ulica 31	7	2.487 €
49	Makedonska ulica 31	17	2.067 €
50	Mariborska cesta 37	1	535 €
51	Mariborska cesta 37	3	535 €
52	Mariborska cesta 37	8	535 €
53	Meljska cesta 93	8	964 €
54	Meljska cesta 93	11	1.198 €
55	Metelkova ulica 7	6	691 €
56	Mlinska ulica 28	7	2.717 €
57	Ob gozdu 10	13	1.128 €
58	Ob gozdu 14	8	644 €
59	Ob gozdu 4	11	644 €
60	Ob gozdu 4	14	644 €
61	Ob gozdu 4	12	644 €
62	Ob gozdu 8	2	1.992 €
63	Pajkova ulica 24	15	644 €
64	Panonska ul. 5b	30	2.439 €
65	Panonska ul. 5b	8	1.886 €

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Vrednost z DDV
66	Panonska ul. 5b	33	949 €
67	Panonska ulica 5B	37	2.583 €
68	Panonska ulica 5B	13	2.498 €
69	Panonska ulica 5b	31	2.882 €
70	Panonska ulica 5b	35	3.104 €
71	Pobreška cesta 9	6	653 €
72	Pregljeva ulica 14	8	677 €
73	Prekmurska ulica 40	14	685 €
74	Prušnikova ulica 28	210	701 €
75	Prušnikova ulica 18	29	701 €
76	Prušnikova ulica 46	236	701 €
77	Ptujska cesta 55	7	691 €
78	Regentova 20	425	1.824 €
79	Ribniška ulica 2	109	724 €
80	Ruska ulica 17	820	657 €
81	Sarajevska ulica 6	106	1.933 €
82	Stantetova ulica 20	320	701 €
83	Štrekljeva ulica 36	109	678 €
84	Štrekljeva ulica 36	104	678 €
85	Štrekljeva ulica 38	212	678 €
86	Ulica Staneta Severja 3	19	1.437 €
87	Ulica Staneta Severja 6	17	645 €
88	Ulica Staneta Severja 7	4	3.202 €
89	Ulica Šercerjeve brigade 5	16	1.568 €
90	Ulica Vita Kraigherja 12	116	2.617 €
91	Valvasorjeva ulica 70	5	384 €
92	Železnikova ulica 20	44	2.202 €
93	Železnikova ulica 20	45	2.443 €
	Premontaža radiatorjev v 4 stanovanjih		1.810 €
	Dodatna GOI dela		1.888 €

2.2.2.3 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je v rebalansu PFN 2021 predvidel zamenjavo 40 plinskih peči. Dejansko smo izvedli zamenjavo dotrajanih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi kotli v skupno 58 stanovanjih. Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2021 znašala 177.080 €.



Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjani plinske peči v letu 2021:

Zap .št.	Naslov	Št. enote	Tip plinske peči	Vrednost del z DDV
1	Magdalenski trg 9	102	Bosch GC 2300 W	3.583
2	Magdalenski trg 9	103	Bosch GC 2300 W	3.583
3	Magdalenski trg 9	104	Bosch GC 2300 W	3.583
4	Magdalenski trg 9	105	Bosch GC 2300 W	3.583
5	Magdalenski trg 9	108	Bosch GC 2300 W	3.583
6	Magdalenski trg 9	109	Bosch GC 2300 W	3.583
7	Magdalenski trg 9	110	Bosch GC 2300 W	3.583
8	Magdalenski trg 9	111	Bosch GC 2300 W	3.583
9	Zdravkova ulica 16	211	Bosch GC 2300 W	3.583
10	Panonska ulica 5b	1	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
11	Panonska ulica 5b	8	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
12	Panonska ulica 5b	9	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
13	Panonska ulica 5b	16	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
14	Panonska ulica 5b	17	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
15	Panonska ulica 5b	24	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
16	Panonska ulica 5b	25	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
17	Panonska ulica 5b	32	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
18	Panonska ulica 5b	33	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
19	Panonska ulica 5b	40	Viessmann-vitodens 100-w	3.583
20	Panonska ulica 5b	3	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
21	Panonska ulica 5b	4	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
22	Panonska ulica 5b	5	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
23	Panonska ulica 5b	6	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
24	Panonska ulica 5b	11	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
25	Panonska ulica 5b	12	Viessmann-vitodens 050-w	3.135

Zap .št.	Naslov	Št. enote	Tip plinske peči	Vrednost del z DDV
26	Panonska ulica 5b	13	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
27	Panonska ulica 5b	14	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
28	Panonska ulica 5b	19	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
29	Panonska ulica 5b	20	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
30	Panonska ulica 5b	21	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
31	Panonska ulica 5b	22	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
32	Panonska ulica 5b	27	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
33	Panonska ulica 5b	28	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
34	Panonska ulica 5b	29	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
35	Panonska ulica 5b	30	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
36	Panonska ulica 5b	35	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
37	Panonska ulica 5b	36	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
38	Panonska ulica 5b	37	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
39	Panonska ulica 5b	38	Viessmann-vitodens 050-w	3.135
40	Ulica Kneza Koclja 26	13	Bosch GC 2300 W	3.190
41	Borštnikova ulica 51	110	BOSCH Condens 2300W	3.392
42	Barvarska ulica 5	8	Viessmann-vitodens 050-w	plačilo v 2022
43	Aškerčeva ulica 5	1	Immergas Vitrix Zeus	2.902
44	Cesta zmage 93	2	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
45	Industrijska ulica 10	1	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
46	Panonska ulica 8	35	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
47	Sokolska ulica 22	5	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
48	Ulica heroja Šaranovića 10	17	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
49	Ulica heroja Šaranovića 10	19	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
50	Ulica heroja Šaranovića 10	23	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
51	Ulica heroja Šaranovića 10	26	Viessmann-vitodens 050-w	2.799
52	Koroška cesta 41	2	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
53	Mladinska ulica 7	10	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
54	Gospejna ulica 13	5	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
55	Smetanova ulica 38a	12	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
56	Smetanova ulica 42	1	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
57	Smetanova ulica 42	3	Viessmann-vitodens 050-w	2.956
58	Tyrševa ulica 24	4	Viessmann-vitodens 050-w	2.956

Skladno s pogodbo za zamenjavo plinskih peči so bila izvajalcu Biakom d.o.o. zadržana sredstva v višini 10% situacij, kar znaša 6.270 €.

2.2.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

V letu 2021 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 2.405.873 €.

2.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje, katerega del so zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci skupne površine 3.712 m² v 100 % lasti JMSS Maribor, je predvidena izdelava novega prostorskega akta. V zvezi s tem je bila sprejeta odločitev MOM za organizacijo urbanističnega natečaja za širše območje področja obdelave.



V letu 2021 urbanistični natečaj še ni bil izveden, tako da za JMSS Maribor niso nastali nobeni stroški v zvezi s tem projektom.

2.2.3.2 Vrbanska cesta 10

JMSS Maribor je v letu 2021 izdelal Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) za projekt »Stanovanjski objekt Vrbanska cesta 10«. Namen projekta je izgradnja večstanovanjskega objekta z 10-timi javnimi najemnimi stanovanji, ki bodo zaradi ugodne lokacije še posebej primerna za mlade in mlade družine. Stanovanja bodo namenjena tržnemu najemu.

V okviru predmetne investicije DIIP obravnava dve variante, in sicer:

- Varianta 1
2K+P+2N+M (izgradnja večstanovanjskega objekta z: 2 x klet + 2 nadstropji + mansarda),
Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.500.000 € z DDV.
- Varianta 2
1K + P + 2N + M (izgradnja večstanovanjskega objekta z: 1 x klet + 2 nadstropji + mansardo).
Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah znaša 1.350.000 € z DDV.

Poraba sredstev na postavki Vrbanska cesta 10 je v letu 2021 znašala 2.416 €.

2.2.3.3 Starše 12a

V letu 2021 smo uspešno zaključili rekonstrukcijo objekta. Dokončana so bila dela ureditve okolice in druga manjša gradbeno obrtniška dela. V mesecu novembru 2021 je bilo pridobljeno uporabno

dovoljenje. JMSS Maribor je tako z dokončanim projektom rekonstrukcije hiše omogočil občanom občine Starše dva nova moderna najemniška stanovanja, ki so bila vseljena pred koncem leta 2021. Za celotno postavko smo v letu 2021 porabili 30.976 €.

2.2.3.4 Gradnja Dvorakova ulica 5-7

JMSS Maribor je v letu 2021 pričel s pripravo podlag in izhodišč za pripravo urbanističnih aktov OPPN, izdelana je bila preliminarne projektna ocena celotne investicije. Skladno z zadanim terminskim planom smo pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije v septembru 2021 pričeli s postopkom priprave in izvedbe arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za novogradnjo večstanovanjskega objekta Dvorakova ulica v Mariboru. Končni izid natečaja bo objavljen konec meseca marca 2022, razstava je planirana v mesecu aprilu 2022. JMSS Maribor je v letu 2021 za projekt Dvorakova 5-7 porabil 23.680 €.

2.2.3.5 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)

Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo. V letu 2021 je JMSS Maribor kupil stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici. Gre za zemljišče s parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti 36.993 m². Kupnina je znašala 1.489.800 € oziroma okvirno 40 € na m²

Za nakup zemljišča smo najeli hipotekarni kredit v višini 1.100.000 € pri Banki Intesa Sanpaolo d.d. na 15 let in fiksno obrestno mero 0,92 %, preostanek kupnine pa smo financirali z lastnimi sredstvi. Zemljišče je po občinskem prostorskem načrtu predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju. Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno – stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišču se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije. Na parceli 705/11 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (grafična priloga). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Nadalje je JMSS Maribor kupil 3 stanovanja v skupni vrednosti 287.000 €, in sicer:

- stanovanje št. 4, ID znak 696-1966-5, v velikosti 52,9 m², s pripadajočo kletjo, **Kotnikova ulica 1, Hoče**, za ceno 87.000 €;

- stanovanje št. 13, ID znak 716-1689-13, v velikosti 57,20 m², s pripadajočo kletjo, **Ljubljanska cesta 16, Rače**, za ceno 76.000 €.
- stanovanje št. 21, ID znak 692-1147-21, v velikosti 77,5 m², s pripadajočo kletjo in garažnim mestom ID znak 692-1147-65, v velikosti 12,5 m², **Cesta k Dravi 3, Spodnji Duplek**, za ceno 124.000 €.

Kot je bilo podrobneje zapisano v poglavju 2.2.1. Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo je JMSS Maribor sklenil 2 menjalni pogodbi, in sicer za: menjavo stanovanja v MOM in menjavo 2 zemljišč in 4 stanovanj z MOM.

Odhodki iz naslova:

- menjave stanovanja v MOM so znašali 108.000 €,
- menjave zemljišča z MOM so znašali 464.000 €,

skupaj tako odhodki iz naslova menjave stanovanj in zemljišča znašajo 572.000 €.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč (vključno z menjavo) znašali 2.348.801 €.

3 Vzroki za izkazovanje presežka odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov

Presežek odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov je bil načrtovan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2021 v višini 1.626.000 € in realiziran v višini 1.054.231 €. JMSS Maribor je načrtoval in realiziral presežek odhodkov nad prihodki predvsem zaradi povečanih investicijskih odhodkov med katere spada nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, nakup stanovanj v občinah ustanoviteljicah ter aktivnosti v zvezi z gradnjo stanovanj na Dvorakovi 5-7.

4 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb izkazujemo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Gre zgolj za dolžnike. Obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, predstavljajo celotno kupnino, od katere smo na podlagi Stanovanjskega zakona nakazali prispevke v višini 10 % Slovenskemu državnemu holdingu d.d. in v višini 20 % SSRS. Zajeta so samo stanovanja, za katera ni potekal denacionalizacijski postopek ter prodaja stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona po zaključeni denacionalizaciji. V letu 2021 je bilo realiziranih 2.982 € prihodkov iz tega naslova.

5 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2021 izkazuje neto zadolževanje v višini 658.924 €.

5.1 Zadolževanje

JMSS Maribor je v letu 2021 najel posojilo za nakup stavbnega zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru. Banka Intesa Sanpaolo d.d. je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 1.100.000 €. Doba najetja posojila je 180 mesecev s fiksno obrestno mero 0,92 %.

JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov in pri SKB banki iz leta 2020 z namenom nakupa zemljišča na Dvorakovi ulici.

5.2 Odplačilo dolga

V JMSS Maribor smo odplačali dolg v skupni višini 441.076 € in zajema odplačilo posojil, in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 361.811 €,
- glavnice posojila SKB banki v višini 79.265 €,
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v letu 2021 še ni zapadla v odplačilo.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju 2.1.2 Plačila domačih obresti .

5.2.1 Odplačilo posojil

Pregled posojil na dan 31.12.2021:

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2021	Povprečna mesečna glavnica v letu 2021	Povprečne mesečne obresti v letu 2021	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.878.123	30.151	2.135	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5 - 7	792.650	700.174	6.605	785	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	1.100.000	0	55	Fiksna 0,92 / letna
SKUPAJ		4.492.650	3.678.297	36.756	2.975	

6 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15 s spremembami) smo na Portalu javnih naročil v letu 2021 objavili naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za celovite obnove stanovanj na različnih lokacijah v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno marca 2021. Ocenjena vrednost naročila je bila 398.788 € brez DDV. Pogodba je bila sklenjena s ponudnikom MATA TIM d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 300.230 € brez DDV oz. 328.752 € z DDV. K pogodbi je bil sklenjen aneks za dodatna dela v višini 3.992 € brez DDV oz. 4.371 € z DDV.
- Izbira izvajalca za zamenjavo plinskih peči, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno marca 2021. Ocenjena vrednost naročila je bila 80.000 € brez DDV. Pogodba je bila sklenjena s ponudnik BIAKOM d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 57.263 € brez DDV oz. 62.703 € z DDV.
- Izbira izvajalca za najem informacijskega sistema za vodenje nepremičnin, po odprtem postopku, ki je bilo objavljeno aprila 2021. Ocenjena vrednost naročila je bila 290.000 € brez DDV. Pogodba je bila sklenjena s ponudnik IMAGINE d.o.o. za skupno pogodbeno vrednost 281.580 € brez DDV oz. 343.528 € z DDV. K pogodbi bo sklenjen aneks za nakup dodatnega modula v vrednosti 4.623 € brez DDV letno, ki še v letu 2021 ni bil podpisan.
- Izbira izvajalca za organizacijo in izpeljavo projektnega natečaja za Dvorakovo ulico, po postopku s pogajanji brez predhodne objave, ki je bilo objavljeno julija 2021. Ocenjena vrednost naročila je bila 80.000 € brez DDV. Pogodba je bila sklenjena s ponudnik Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) za skupno pogodbeno vrednost 76.410 € brez DDV oziroma 81.195 € z DDV.
- Julija 2020 je bil izveden odprt postopek za sklenitev okvirnega sporazuma za izbiro izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor. Okvirni sporazum se je sklepal za obdobje do 31.12.2021. Na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov s ponudniki KREPEK ING, d.o.o., Marjan KOLAR s.p., BSB INŽENIRING d.o.o. in Sašo LAH s.p. smo v letu 2021 oddali naslednja naročila:
 - Gradbena, obrtniška in instalacijska dela v 7 stanovanjih za ponudbeno ceno 12.051 € brez DDV oz. 13.196 € z DDV;
 - Obnova štirih stanovanj za ponudbeno ceno 5.856 € brez DDV oz. 6.413 € z DDV;
 - Manjša obnova dveh stanovanj za ponudbeno ceno 3.040 € brez DDV oz. 3.329 € z DDV;
 - Manjša obnova 3 stanovanj za ponudbeno ceno 3.365 € brez DDV oz. 3.685 € z DDV;
 - Gradbena, obrtniška in instalacijska dela v 18-ih stanovanjih v Mariboru za ponudbeno ceno 66.151 € brez DDV oz. 72.435 € z DDV.

V skladu z internimi Navodili o vodenju postopkov, ki urejajo javna naročila pod mejno vrednostjo za uporabo ZJN-3 (t.i. evidenčna javna naročila) in ob upoštevanju v letu 2021 začasnih sprememb

mejnih vrednosti (40.000 € za javno naročilo blaga, storitev ali projektni natečaj in 80.000 € za javno naročilo gradenj) smo v letu 2021 oddali:

- na področju blaga 86 naročil v skupni vrednosti 90.738,81 € brez DDV;
- na področju storitev 83 naročil v skupni vrednosti 241.130,90 € brez DDV;
- na področju gradenj 14 naročil v skupni vrednosti 263.791,19 € brez DDV.

7 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi sklenjenih pogodb smo pri notarjih vlagali predloge za vpis lastninske pravice na posameznih delih večstanovanjskih stavb in se tako v zemljiško knjigo vpisali na 12 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL, Uradni list RS, št. 45/2008 in 59/2011) se je JMSS Maribor v letu 2021 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 7 stanovanjih. V zvezi z ureditvijo lastništva na nepremičninah smo kot izločitveni upnik v stečajnem postopku PIK d.o.o. uveljavljali izločitveno pravico na nepremičnini v lasti JMSS Maribor in se tako uspešno vpisali kot lastnik na nepremičnini stanovanju št. 12; ID znak 658-550-12, Vrbanska cesta 14a, Maribor.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako je JMSS Maribor v letu 2021 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim izdal zemljiškoknjižna dovolila na 3 stanovanjih.

Ob navedenem smo pristopali k podpisu aktov o oblikovanju etažne lastnine, pogodb o medsebojnih razmerjih, elaboratov za vpis podatkov v kataster stavb in pridobivali ter sklepali druge listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Kupcem stanovanj po prodajnih pogodbah, ki še niso vpisali svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo, smo po potrebi izdali nova zemljiškoknjižna dovolila za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

8 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Skupno število zaposlenih na dan 31.12.2021 se je glede na dan 31.12.2020 povečalo za 3 zaposlene.

V JMSS Maribor je tako na dan 31.12.2021 zaposlenih 32 javnih uslužbencev, od tega:

- 1 za krajši delovni čas zaradi invalidnosti,
- 1 za krajši delovni čas zaradi starševstva,
- 1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela,
- 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanja na porodniški

Obrazložitev števila zaposlenih na dan 31.12.2021

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.3.2021	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Prerazporeditev za nedoločen čas po poskusnem delu
15.3.2021	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III – pripravnik (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 določen čas 8 mesecev pripravništva
1.6.2021	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 določen čas 1 leta zaradi začasno povečanega obsega dela
9.8.2021	Sektor za investicije in vzdrževanje	Svetnik za stanovanjske zadeve – Vodja sektorja (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
15.8.2021	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za določen čas porodniške
15.9.2021	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Računovodja VII/2(II) (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 za nedoločen čas
15.11.2021	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Zaposlitev po PFN 2021 za nedoločen čas po pripravništvu
15.11.2021	Sektor za splošne zadeve in informatiko Splošna služba	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za določen čas porodniške

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2020 in 31.12.2021:

Sektor/služba	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2021	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2020	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2021
VODSTVO	2	2	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	5	6 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva)	10 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 2 porodniški odsotnosti – 1 določen čas nadomeščanja na porodniški)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	6	6
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	8 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	9 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)
SKUPAJ	34	29 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2020 in 31.12.2021:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2021	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2020	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2021
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	2 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	2 (od tega: 1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)
TARIFNI RAZRED VII/1	6	6	7 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški)
TARIFNI RAZRED VII/2	25	20 (1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	22 (2 porodniški odsotnosti - 1 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
SKUPAJ	34	29 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 krajši delovni čas zaradi starševstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas zaradi nadomeščanja na porodniški; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

9 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor, sprejetega na 2. redni seji 30.6.2015, lahko uprava JMSS Maribor glede na potrebe občanov občin ustanoviteljic JMSS Maribor in glede na stanje ter lego nepremičnin znotraj fonda nepremičnin opredeli namembnost nepremičnine, pri čemer se o posameznih vrstah stanovanj poroča v okviru letnega poročila.

V tabeli je prikazana struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na zadnji dan leta 2015 do 2021:

Vrsta stanovanja	Število enot 2015	Število enot 2016	Število enot 2017	Število enot 2018	Število enot 2019	Število enot 2020	Število enot 2021
Neprofitno	1.931	1.902	1.883	1.867	1.864	1.856	1.848
Neobnovljeno tržno	95	95	81	76	75	75	55

Vrsta stanovanja	Število enot 2015	Število enot 2016	Število enot 2017	Število enot 2018	Število enot 2019	Število enot 2020	Število enot 2021
Obnovljeno tržno	18	21	20	23	29	29	35
Namensko za mlade						7	14
Službeno	35	33	37	33	31	24	23
Oskrbovano	13	13	13	13	13	13	13
Začasna bivalna enota	56	50	43	43	43	40	40
Hišniško	1	1	1	1	1	1	
SKUPAJ	2.149	2.115	2.078	2.056	2.056	2.045	2.028

Vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, je ob koncu leta 2021 znašala 138.286.560 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 129.980.544 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.306.016 €.

Deleži posameznih občin ustanoviteljic so: Mestna občina Maribor: 80,7316 %, Občina Hoče – Slivnica: 6,0263 %, Občina Miklavž na Dravskem polju: 3,6191 %, Občina Duplek: 3,6130 %, Občina Rače – Fram: 3,5255 % in Občina Starše: 2,4845 %.

Vrednost namenskega premoženja iz Bilance stanja na dan 31.12.2021 znašala 80.115.386 €.

V začetku leta 2022 je bilo izvedeno povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih.

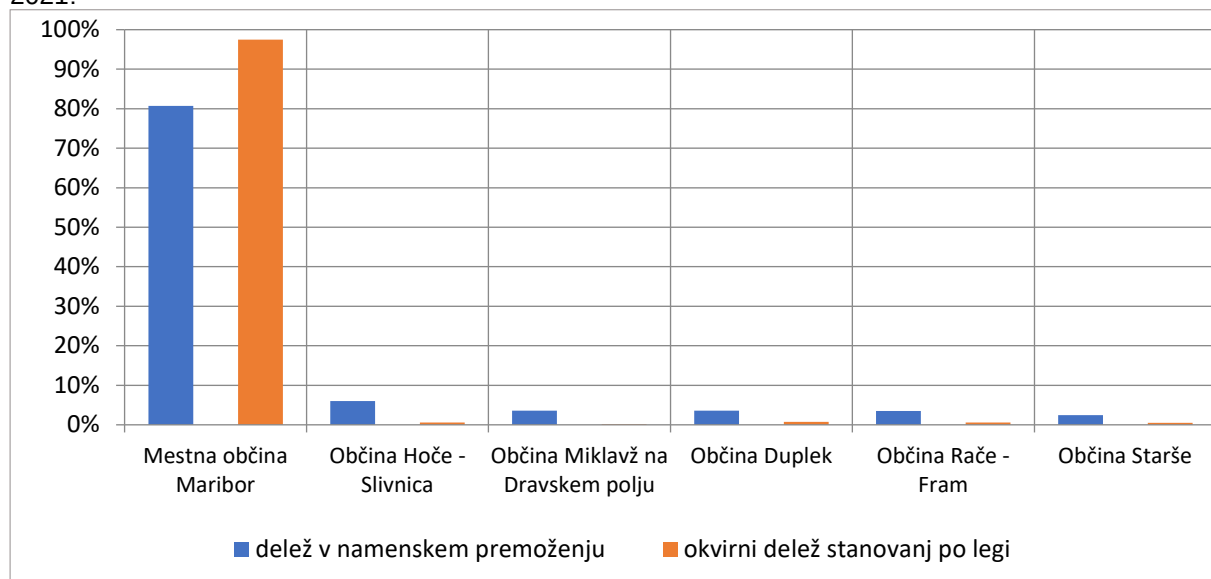
Nova vrednost namenskega premoženja in ustanovitveni deleži je naslednja:

	Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)	Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)
MOM	112.423.458	80,7263
Občina Hoče - Slivnica	8.394.915	6,0280
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.041.423	3,6200
Občina Duplek	5.032.791	3,6138
Občina Rače - Fram	4.911.693	3,5269
Občina Starše	3.460.780	2,4850
SKUPAJ	139.265.060	100,0000

Lega in zasedenost stanovanj ob koncu leta 2021:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.957	96,50
Občina Hoče – Slivnica	17	0,84
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39
Občina Duplek	17	0,84
Občina Rače – Fram	15	0,74
Občina Starše	14	0,69
SKUPAJ	2.028	100,00

Deleži občin ustanoviteljic JMSS Maribor v namenskem premoženju in lega stanovanj ob koncu leta 2021:



V nadaljevanju je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 10 letih. Ker prejete najemnine zadoščajo le za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije, je JMSS Maribor primoran prodajati lastna stanovanja.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2012	2.267	
2013	2.225	1,85
2014	2.182	1,93
2015	2.149	1,51
2016	2.115	1,58
2017	2.080	1,65
2018	2.056	1,15
2019	2.056	0,00

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2020	2.045	0,54
2021	2.028	0,83

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Neprofitne najemnine se bile zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/2021), ki uveljavlja postopen dvig neprofitnih najemnin do leta 2023. Vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja se iz 2,63 € spreminja na 3,50 €. Dvig bo postopen: od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 znaša vrednost točke 2,92 €, od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 bo vrednost točke 3,21 € in od 1. aprila 2023 naprej 3,50 €. SZ-1E uveljavlja tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se bo prvič uveljavilo z marcem 2024.

Nadalje je bila septembra 2021 sprejeta nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021), ki spreminja višino neprofitne najemnine za stanovanja v najemu, zaradi vpliva lokacijskega faktorja posamezne nepremičnine.

Z uveljavitvijo novele SZ-1 in uredbe za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin se bo do aprila 2023 neprofitna najemnina povišala za okvirno 35 %. Navedeno povečanje ne zadošča za financiranje gradenj novih neprofitnih stanovanj. Zagotavlja le sredstva za investicijsko vzdrževanje obstoječega fonda stanovanj. Za izgradnjo neprofitnih stanovanj bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

10 Seje nadzornega sveta

V letu 2021 je bilo izvedenih 11 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 6 rednih in 5 korespondenčnih.

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2021 naslednja:

Gorazd Škrabar — predsednik

Drago ŽURA — namestnik predsednika,

Uroš BRODNJAK — član,

Zvonko FIŠTRAVEC — član,

Gorazd ADEMOVIČ — član,

mag. Zorica ZAJC – KVAS — članica do vključno 9. korespondenčne seje

(Ga. Zajc – Kvas je 7.4.2021 podala izjavo o odstopu s funkcije članice nadzornega sveta, po njenem odstopu jo je nadomestila članica Mateja Frešer),

Mateja FREŠER — članica od vključno 11. redne seje

(Občina Rače - Fram je po odstopni izjavi go. Zorice Zajc – Kvas sprejela sklep o imenovanju nove članice ge. Mateje Frešer, dipl. inž. grad., Višje svetovalke za področje investicij in investicijskega vzdrževanja v Občini Rače – Fram, za čas do izteka mandata nadzornega sveta),
Mojca KACJAN -- članica.

Na sejah nadzornega sveta v 2021 so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

8. korespondenčna seja od 15.1.2021 do 18.1.2021, na kateri je bila obravnavana dopolnitev sklepa o izplačilu dela plače za delovno uspešnost iz naslova povečanega obsega dela direktorici JMSS Maribor za obdobje od 1.1.2021 do 31.12.2021.

10. redna seja 5.3.2021, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2021 z Dopolnitvijo Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Letno poročilo 2020, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, ki jih je nadzorni svet po sprejemu dal v soglasje mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Pravilnik o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor.

9. korespondenčna seja od 24.3.2021 do 26.3.2021, na kateri je nadzorni svet dal soglasje k prodaji stanovanja.

11. redna seja 19.5.2021, na kateri je nadzorni svet med drugim odločal o:

- Redni delovni uspešnosti in oceni direktorice za leto 2020 ter predlagal mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da s predlaganim soglašajo,
- Oddaji neobnovljenega stanovanja Društvu kralji ulice,
- Pravilniku o notranji organizaciji JMSS Maribor,
- Odpisu terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebni stečajni do 10.5.2021 ter odpisu zastaranih terjatev.

10. korespondenčna seja od 20.5.2021 do 24.5.2021, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali:

- Spremembe in dopolnitve Pravilnika o notranji organizaciji javnega sklada.

12. redna seja 15.6.2021, na kateri se je nadzorni svet med drugim seznanil z izbiro ponudbe za zadolževanje za nakup zemljišča na Puhovi ulici 23, Maribor in povečanim obsegom dela direktorice JMSS Maribor.

13. redna seja 5.10.2021, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor (obravnavajo te točke se je nadaljevala na naslednji 11. korespondenčni seji),
- Seznanitev s prerazporeditvami sredstev za obdobje od 8.6.2021 do 24.9.2021,
- Uskladitev tržnih najemnin.

11. korespondenčna seja od 5.10.2021 do 8.10.2021, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali:

- Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, ki se izvede v 2 ločenih postopkih, in sicer: 1. del: s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj s strani vseh občin ustanoviteljic in 2. del: s prenosom sredstev v upravljanju za izgradnjo Ribiške ulice v Mariboru in vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače. K 1. delu je nadzorni svet dal soglasje in ga dal v potrditev mestnemu svetu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. K 2. delu se pristopi, ko stvarni vložek oceni pooblaščen revizor.

14. redna seja 24.11.2021, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Poslovno finančni načrt 2022, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor – 2 del, na katerega je dal nadzorni svet soglasje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor,
- Seznanitev o nameri odplačila oblikovanega rezervnega sklada.

12. korespondenčna seja od 9.12.2021 do 15.12.2021, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali delovno uspešnost iz naslova povečanega obsega dela direktorice JMSS Maribor, v obdobju od 1.1.2022 do 31.12.2022 in mestnemu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic predlagali, da s predlaganim soglašajo.

15. redna seja 28.12.2021, ob zaključku leta 2021, na kateri sta bili obravnavani točki:

- Odpisi terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebnem stečaju do 8.12.2021,
- Oddaja stanovanja v najem Republiki Sloveniji, Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.

11 Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor

V letu 2021 je Nadzorni svet JMSS Maribor sprejel sklep, da se povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor izvede v 2 ločenih postopkih, in sicer:

- prvi del: s prenosom 20-ih zasedenih stanovanj po zaključenih denacionalizacijskih postopkih, na katerih imajo občine ustanoviteljice solastninsko pravico, v skupni vrednosti 978.500 €;
- drugi del: s prenosom sredstev v upravljanju za izgradnjo Ribiške ulice v Mariboru s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Starše v skupni višini 498.320 € in vlaganji v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, s strani Občine Rače – Fram v višini 48.943 €.

PRVI DEL POVEČANJA KAPITALA IN NAMENKEGA PREMOŽENJA

V letu 2021 so bila s strani pooblaščenec ocenjevalke vrednosti nepremičnin mag. Lidija Kavalarič, ocenjena zasedena stanovanja, in sicer na skupno vrednost 978.500 € ter opravljena revizija stvarnega vložka s strani pooblaščenec revizorke Irene Duh. Soglasje k predlaganemu povečanju kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor je podal nadzorni svet in mestni ter občinski sveti. Listine, ki so bile del gradiva, so bile podpisane s strani vseh županov občin. Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor je bil objavljen 28.12.2021 v MUV, št. 31/2021. Pogodba o izročitvi stvarnih vložkov je bila posredovana v potrditev na FURS.

Kapital in namensko premoženje javnega sklada se s prenosom 20-tih zasedenih stanovanj, poveča iz dosedanjih 138.286.560 € za 978.500 € tako, da po povečanju znaša 139.265.060 €, kar je bilo vpisano v sodni register januarja 2022.

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, znaša 138.286.560 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 129.980.544 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.306.016 €.

Deleži posameznih občin ustanoviteljic so: Mestna občina Maribor: 80,7316 %, Občina Hoče – Slivnica: 6,0263 %, Občina Miklavž na Dravskem polju: 3,6191 %, Občina Duplek: 3,6130 %, Občina Rače – Fram: 3,5255 % in Občina Starše: 2,4845 %.

Določili so se novi ustanovitveni deleži:

	Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)	Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)
Mestna občina Maribor	112.423.458	80,7263
Občina Hoče - Slivnica	8.394.915	6,0280
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.041.423	3,6200
Občina Duplek	5.032.791	3,6138
Občina Rače - Fram	4.911.693	3,5269
Občina Starše	3.460.780	2,4850
SKUPAJ	139.265.060	100,0000

V letu 2022 sledi notarska overitev podpisov Pogodbe o izročitvi stvarnih vložkov, vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in nato vpis v sodni register.

DRUGI DEL POVEČANJA KAPITALA IN NAMENKEGA PREMOŽENJA

Za drugi del, ki vključuje prenos sredstev v upravljanju – Ribiška ulica, Maribor in vlaganja v Kolodvorsko ulico 10, Rače, je bila konec leta 2021 opravljena revizija stvarnega vložka s strani pooblaščenega revizorja Darka Braniloviča. Pooblaščen revizor je podal pozitivno poročilo k povečanju kapitala. K izvedbi drugega dela povečanja kapitala in namenskega premoženja se bo pristopilo po zaključenem prvem delu. Kapital in namensko premoženje javnega sklada se povečata iz 139.265.060 € za 547.263 € tako, da po povečanju znašata 139.812.323 €.

Povečanje kapitala in namenskega premoženja	Znesek (€)
Prenos sredstev v upravljanju v namensko premoženje - Ribiška ulica, Maribor	498.320
Povečanje vrednosti namenskega premoženja - Kolodvorska 10, Rače	48.943
SKUPAJ:	547.263

Določili se bodo novi ustanovitveni deleži:

	Nova vrednost namenskega premoženja za vpis v sodni register (€)	Novi deleži ustanoviteljic za vpis v sodni register (%)
Mestna občina Maribor	112.859.086	80,7218
Občina Hoče - Slivnica	8.428.313	6,0283
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.061.300	3,6201
Občina Duplek	5.032.791	3,5997
Občina Rače - Fram	4.960.636	3,5481
Občina Starše	3.470.197	2,4820
SKUPAJ	139.812.323	100,0000

Realizacija drugega dela v skupni vrednosti 547.263 € je predvidena v letu 2022. Povečanje kapitala javnega sklada z vplačilom dodatnega premoženja se vpiše v sodni register, ko ga sprejmejo mestni svet in občinski sveti občin ustanoviteljic JMSS Maribor.



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2021

KAZALO

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2021	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.2	Odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	7
1.3	Račun financiranja	7
1.3.1	Zadolževanje	8
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.4	Presežek odhodkov nad prihodki	8
2	Prerazporeditev sredstev	8
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021	14
3.1	Celotno premoženje	14
3.2	Namensko premoženje	17
3.3	Premoženje v upravljanju	20

1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2021

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2021 je naslednji:

	REBALANS PFN ZA LETO 2021	REALIZACIJA PFN 2021	INDEKS
a) Bilanca prihodkov in odhodkov			
I. Prihodki	5.618.000	5.310.077	95
II. Odhodki	7.244.000	6.364.308	88
III. Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-1.626.000	-1.054.231	65
b) Račun finančnih terjatev in naložb			
IV. Prejeta vračila danih posojil	200	2.982	1.491
V. Dana posojila	0	0	0
VI. Prejeta minus dana posojila	200	2.982	1.491
c) Račun financiranja			
VII. Zadolževanje	1.100.000	1.100.000	100
VIII. Odplačilo dolga	515.000	441.076	86
IX. Neto zadolževanje (VII-VIII)	585.000	658.924	113
X. Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-1.040.800	-392.325	38
XI. Stanje na računih konec preteklega leta	2.384.796	2.384.796	100
XII. Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)	800.000	0	
XIII. Stanje na računih konec tekočega leta - RS	1.343.996	1.398.937	
XIV. Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2021	1.503.996	1.398.937	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2021 izkazana v višini 5.310.077 €, kar predstavlja 95 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2021, ter na odhodkovni strani 6.364.308 € oziroma 88 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2021.

Proračunski primanjkljaj za leto 2021 je znašal 1.054.231 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računih zmanjšalo za 392.325 € in je na dan 31.12.2021 znašalo 1.398.937 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2021 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 5.310.077 € prihodkov, od tega 5.170.362 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 139.715 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa PFN 2021 (€)
1.1.1.	Prihodki	5.310.077
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.252.839
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	1.048.679
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.008.559

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodka pravnih oseb in ostalih davkov ter ostali manjši nedavčni prihodki). Ti znašajo skupaj 3.252.839 €, kar predstavlja 101 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2021.

V letu 2021 je JMSS Maribor realiziral 13.090 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov ter zamudne obresti.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.181.344 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki iz naslova nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, varščine za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2021 realizirali v višini 58.405 € in se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na zadržane varščine po predaji najemnega stanovanja, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., vračilo davka od dohodka pravnih oseb in ostalih davkov ter ostali manjši nedavčni prihodki.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki po javni ponudbi (prodaja zasedenih stanovanj), prihodki iz naslova predčasnega odkupa po sistemu javno – zasebnega partnerstva (redni obroki oziroma t.i. nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva spadajo med prihodke od

premoženja, kar smo že navedli v tretjem odstavku poglavja 1.1.1.1) in prihodki od prodaje stavbnih zemljišč.

V letu 2021 smo realizirali 1.048.679 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje (menjave) stanovanj 588.464 € ter prihodki od prodaje (menjave) zemljišč 460.215 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2021 znašala 1.008.559 € in je zajemala transferne prihodke iz državnega proračuna iz naslova dodatka na podlagi 123. člena ZIUOPDVE, transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram ter transferne prihodke od MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 106 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2021.

Transforni prihodke iz državnega proračuna iz naslova dodatka na podlagi 123. člena ZIUOPDVE so bili realizirani v višini 32.226 €. Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin, so bili realizirani v višini 836.618 € ter transforni prihodki MOM za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 139.715 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2021 je bilo realiziranih skupaj 6.364.308 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 6.224.593 € in odhodki za premoženje v upravljanju 139.715 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2021 (€)
1.1.2	Skupaj odhodki	6.364.308
1.1.2.1	Tekoči odhodki	2.877.916
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	827.296
1.1.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	134.028
1.1.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	1.881.501
1.1.2.1.4	Plačila domačih obresti	35.091
1.1.2.2	Investicijski odhodki	3.486.392
1.1.2.2.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	3.486.392

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2021 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.877.916 €, kar predstavlja 87 % glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2021. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavlja strošek upravljanja, rednega vzdrževanja stanovanj in oblikovanja rezervnega sklada) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2021 načrtovali sredstva v višini 990.000 € in jih realizirali v višini 827.296 €, kar predstavlja 84 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2021 realizirali 134.028 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 1.881.501 €, kar predstavlja 90 % glede na sprejet Rebalans finančnega načrta za leto 2021. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 186.758 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 787.809 € (vključuje 435.518 € oblikovanja rezervnega sklada in 1.017 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 69.937 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški izterjave, stroški antideložacijske dejavnosti, obratovalni stroški začasne bivalne enote na Teznu, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 468.585 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 48.024 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 25.939 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 273.115 €, od tega 265.628 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 7.487 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so revizija poslovanja 8.979 €, stroški bančnih storitev 5.548 €, stroški povezani z zadolževanjem 4.223 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana skupaj 1.376 € in drugi izdatki 1.208 €. Skupaj je realizirano 21.334 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila smo v letu 2021 porabili sredstva v višini 35.091 €, od tega obresti od posojila refinanciranja 2019 v višini 25.622 €, obresti od posojila za Dvorakovo ulico v višini 9.414 in obresti od posojila Puhova ulica 55 €, kar skupaj predstavlja 64 % glede na sprejet rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2021.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2021 smo realizirali investicijske odhodke v višini 3.486.392 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2021. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih stavb (vključno z menjavo).

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 752.557 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 657.674 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 29.131 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 49.834 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 15.918 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 327.962 €. Največji delež predstavljata menjava stavbnega pohištva v višini 149.198 € in menjava plinskih peči v višini 177.080 €.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 2.405.873 €, od tega nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo) v višini 2.348.801 €, Starše 12a v višini 30.976 €, Vrbanska cesta 10 v višini 2.416 € ter gradnja Dvorakova ulica 5-7 v višini 23.680 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

Na računu finančnih terjatev in naložb smo v letu 2021 načrtovali 200 € za vračila danih posojil, kar zajema obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Realizacija obročnih kupnin za stanovanja (dolžniki), prodana po Stanovanjskem zakonu, v obdobju od 1.1.2021 do 31.12.2021 znaša 2.982 €.

1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2021 izkazuje neto zadolževanje v višini 658.924 €.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se je v letu 2021 zadolžil za potrebe nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru. Banka Intesa Sanpaolo d.d. je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 1.100.000 €. Doba najetja posojila je 180 mesecev s fiksno obrestno mero 0,92%.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v letu 2021 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 441.076 € in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 361.811 €,
- glavnice posojila SKB banki v višini 79.265 € in
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v letu 2021 še ni zapadla v odplačilo.

Plačila obresti so posebej opredeljena v zadnjem odstavku poglavja 1.1.2.1 »Tekoči odhodki«.

1.4 Presežek odhodkov nad prihodki

Na podlagi 41. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek odhodkov nad prihodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če teh ni ali pa ne zadostujejo, se ustanovitelj lahko odloči, da za ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki zmanjša kapital javnega sklada ali pa presežek odhodkov nad prihodki pokrije iz svojega proračuna.

JMSS Maribor v letu 2021 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.054.231 €, kar pokriva iz presežkov prihodkov iz preteklih let. Neto zadolževanje sklada je v višini 658.924 €. JMSS Maribor za leto 2021 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 392.325 € in ima na dan 31.12.2021 stanje razpoložljivih sredstev na računih v višini 1.398.937 €. V letu 2021 je odplačan oblikovan rezervni sklad v višini 822.329 €.

Presežek odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov je bil načrtovan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2021 v višini 1.626.000 € in realiziran v višini 1.054.231 €. JMSS Maribor je načrtoval in realiziral presežek odhodkov nad prihodki predvsem zaradi povečanih investicijskih odhodkov med katere spada nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, nakup stanovanj v občinah ustanoviteljicah ter aktivnosti v zvezi z gradnjo stanovanj na Dvorakovi 5-7.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z Rebalansom poslovno finančnega načrta za leto 2021 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem rebalansu poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu Poslovno finančnega načrta, pri Realizaciji finančnega načrta in na vsaki seji Nadzornega sveta.

JMSS Maribor je od sprejetja rebalansa poslovno finančnega načrta za leto 2021 sprejel enajst sklepov o prerazporeditvi odhodkov v skupni višini 237.630 €. Prerazporeditve za leto 2021 predstavljajo znotraj bilance odhodkov 3,28 % načrtovanih odhodkov. Podrobneje smo prerazporeditve odhodkov opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	14.4.2021	»Gradnja Dvorakova ulica 5-7« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 150.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 1.000 € - vrednost po prerazporeditvi 149.000 €	»Menjava stavbnega pohištva« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 150.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 1.000 € - vrednost po prerazporeditvi 151.000 €	V Poslovno finančnem načrtu 2021 so bila na postavki »Menjava stavbnega pohištva« načrtovana sredstva v višini 290.000 €, izvedena so bila javna naročila v skupni vrednosti 150.007 €. V tem času je bil sprejet Rebalans za leto 2021 in v njem načrtovana sredstva v višini 150.000 €.	1.000 €
2.	24.5.2021	»Ostali stroški stanovanj« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 600.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 € - vrednost po prerazporeditvi 550.000 € »Tekoče vzdrževanje stanovanj« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 900.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 47.000 € - vrednost po prerazporeditvi 853.000 €	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 750.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 97.000 € - vrednost po prerazporeditvi 847.000 €	Zagotavljanje sredstev za izvedbo gradbenih in obrtniških del na objektu Dvorakova 5.	97.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
3.	31.5.2021	»Ostali stroški stanovanj« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 550.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 600 € - vrednost po prerazporeditvi 549.400 €	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 847.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 600 € - vrednost po prerazporeditvi 847.600 €	Zagotavljanje sredstev zaradi ponovljenega javnega naročila za izvedbo gradbenih in obrtniških del na objektu Dvorakova 5.	600 €
4.	14.06.2021	»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 66.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 33.000 € - vrednost po prerazporeditvi 33.000 €	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 14.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 33.000 € - vrednost po prerazporeditvi 47.000 €	Zagotavljanje sredstev na podlagi izdane inšpekcijske odločbe številka 06122-987/2020-4 na naslovu Gosposka ulica 26, katera nalaga sanacijo poškodovanega dela stavbe, ki predstavlja nevarnost za zdravje in življenje ljudi uporabnikov poslovnih prostorov.	33.000 €
5.	25.08.2021	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 847.600 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 1.400 € - vrednost po prerazporeditvi 846.200 €	»Starše 12 a « - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 30.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 1.400 € - vrednost po prerazporeditvi 31.400 €	Rekonstrukcija objekta v Staršah 12 a je v zaključni fazi. Izvedena so bila vsa zastavljena dela. Za pridobitev uporabnega dovoljenja je bilo potrebno izvesti meritev hrupa. Strošek meritev ni bil zajet v poslovno finančnem načrtu, zaradi česar je bila potrebna prerazporeditev.	1.400 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
6.	30.08.2021	»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 41.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 12.000 € - vrednost po prerazporeditvi 29.000 €	»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 33.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 12.000 € - vrednost po prerazporeditvi 45.000 €	Izdana inšpekcijska odločba številka 06122-987/2020-4 na naslovu Gosposka ulica 26 je znižala planirana sredstva na postavki »Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«, zato je bilo potrebno zagotoviti dodatna sredstva, za tekoče vzdrževanje in upravljanje stanovanj v lasti ustanoviteljic. Glede na trenutno število stanovanj je bila pripravljena ocena realizacije stroškov do konca leta.	12.000 €
7.	23.09.2021	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 846.200 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 6.000 € - vrednost po prerazporeditvi 840.200 €	»Investicijska oprema in informatika« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 30.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 6.000 € - vrednost po prerazporeditvi 36.000 €	Na naslovu Dogoška cesta 73–79c – dvorišču stanovanjskega kompleksa v lasti JMSS Maribor je bilo potrebno urediti površino z otroškimi igrali. Obstoječa igrala so bila dotrajana, ne vzdrževana in za uporabo iz vidika varnosti neprimerna. Površina razpoložljive zelenice za postavitve je cca. 10m x 10m.	6.000 €
8.	21.10.2021	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 840.200 € - zmanjšanje vrednosti na	»Investicijska oprema in informatika« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 36.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 7.600 € - vrednost po prerazporeditvi 43.600 €	JMSS Maribor prenavlja programsko shemo. Za nemoteno delovanje programov smo izvedli integracijo na področju obračuna najemnin in osnovnih sredstev s programom Imagine. Integracija	7.600 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
		postavki za 7.600 € vrednost po prerazporeditvi 832.600 €		med programom iPiramide in Imagine je bila potrebna zaradi avtomatizacije procesov.	
9.	27.10.2021	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 832.600 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 70.000 € - vrednost po prerazporeditvi 762.600 €	»Menjava plinskih peči« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 150.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 70.000 € - vrednost po prerazporeditvi 220.000 €	Glede na dotrajano stanje peči v stanovanjih v lasti JMSS Maribor bo JMSS Maribor z javnim naročilom menjal dotrajane plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi na 15 naslovih.	70.000 €
10.	25.11.2021	»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 29.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 1.000 € - vrednost po prerazporeditvi 28.000 € »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 24.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 6.000 €	»Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 45.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 1.000 € - vrednost po prerazporeditvi 46.000 € »Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 47.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 6.000 € - vrednost po prerazporeditvi 53.000 €	Zagotavljanje zadostnih sredstev na podlagi ocene realizacije do konca leta 2021. Prerazporeditev sredstev zaradi sanacije strehe stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, in sicer na Slovenski ulici 9 in 11.	7.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
		vrednost po prerazporeditvi 18.000 €			
11.	29.11.2021	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 18.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 2.030 € - vrednost po prerazporeditvi 15.970 €	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost Rebalans PFN 2021) 46.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 2.030 € - vrednost po prerazporeditvi 48.030 €	Prerazporeditev sredstev zaradi izstavljene-ga računa za stroške dela JMSS Maribor s stanovanji v lasti ustanoviteljic.	2.030 €
Skupaj odhodki		Rebalans 2021 10 % = 724.400 €			237.630 € (3,28 %)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021

3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2020	REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7 Ii. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74 + 78)	5.978.787	5.618.000	5.310.077	89	95
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.086.773	3.213.000	3.252.839	105	101
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.024.862	3.163.000	3.194.434	106	101
7102 a. Prihodki od obresti	10.117	13.000	13.090	129	101
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.014.745	3.150.000	3.181.344	106	101
714 2. Drugi nedavčni prihodki	61.911	50.000	58.405	94	117
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	1.489.885	1.450.000	1.048.679	70	72
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.489.885	1.450.000	1.048.679	70	72
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	788.585	1.000.000	588.464	75	59
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	788.585	1.000.000	588.464	75	59
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	701.300	450.000	460.215	66	102
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	968.629	955.000	1.008.559	104	106
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	892.129	955.000	1.008.559	113	106
7400 1/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZIUOPDVE (1/a)	0	0	32.226	0	0
7401 1/b. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	892.129	955.000	976.333	109	102
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	784.137	810.000	836.618	107	103
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	107.992	145.000	139.715	129	96
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	76.500	0	0	0	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	76.500	0	0	0	0
78 Prejeta sredstva iz Evropske unije in drugih držav (D) (1)	433.500	0	0	0	0
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz Kohezijskega sklada (1/a)	433.500	0	0	0	0
7830 1/a. Prejeta sredstva iz Kohezijskega sklada (CF)	433.500	0	0	0	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	6.300.725	7.244.000	6.364.308	101	88
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.585.649	3.316.430	2.877.916	111	87
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054	990.000	827.296	107	84
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147	180.000	134.028	108	74

		1 REALIZACIJA FN 2020	2 REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	3 REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	4 INDEKS 4=3/1	5 INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.660.708	2.091.430	1.881.501	113	90
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.492.944	1.784.430	1.587.052	106	89
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	187.364	230.000	186.758	100	81
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	706.280	853.000	787.809	112	92
c.	Zavarovanje stanovanj	70.891	76.000	69.937	99	92
d.	Ostali stroški stanovanj	453.306	549.400	468.585	103	85
e.	Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.140	48.030	48.024	100	100
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	28.000	25.939	96	93
B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	153.705	282.000	273.115	178	97
a.	Stroški poslovanja sklada	143.908	270.000	265.628	185	98
b.	Varnost in zdravje pri delu	9.797	12.000	7.487	76	62
C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.059	25.000	21.334	152	85
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	28.740	55.000	35.091	122	64
a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	28.740	55.000	35.091	122	64
a.	Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	27.366	28.000	25.622	94	92
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	1.374	12.000	9.414	685	78
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	0	15.000	55	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	3.715.076	3.927.570	3.486.392	94	89
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.715.076	3.927.570	3.486.392	94	89
A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	798.074	875.170	752.557	94	86
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	759.029	762.600	657.674	87	86
b.	Investicijska oprema in informatika	17.835	43.600	29.131	163	67
c.	Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.511	53.000	49.834	1.105	94
d.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	16.699	15.970	15.918	95	100
B.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	1.463.389	373.000	327.962	22	88
B/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	1.463.389	373.000	327.962	22	88
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.381.482	2.000	1.684	0	84
b.	Menjava stavbnega pohištva	28.110	151.000	149.198	531	99
c.	Menjava plinskih peči	53.797	220.000	177.080	329	80

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN 2020	REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
C.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.453.613	2.679.400	2.405.873	166	90
C/1	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	1.453.613	2.679.400	2.405.873	166	90
a.	Soseska "Studenti"	0	10.000	0	0	0
b.	Vrbanska cesta 10	0	25.000	2.416	0	10
c.	Starše 12a	161.824	31.400	30.976	19	99
d.	Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	149.000	23.680	2	16
e.	Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	2.464.000	2.348.801	806	95
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMAUKLJAJ)	-321.938	-1.626.000	-1.054.231	327	65
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	2.982	0	1.491
752 I.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	2.982	0	1.491
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	2.982	0	1.491
	RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	792.650	1.100.000	1.100.000	139	100
500	Najem kreditov	792.650	1.100.000	1.100.000	139	100
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	373.277	515.000	441.076	118	86
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a)	373.277	515.000	441.076	118	86
a.	Odplačilo posojil	373.277	515.000	441.076	118	86
IX.	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	419.373	585.000	658.924	157	113
X.	ZMANUŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	97.435	-1.040.800	-392.325	-403	38
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.122.539	2.384.796	2.384.796	112	100
	Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)*	614.570	800.000	0	0	0
	Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervo	1.605.404	543.996	1.398.937	87	257
	Stanje sredstev na računih - RS	2.219.974	1.343.996	1.398.937	63	104
	Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.**	2.384.796	1.503.996	1.398.937	59	93

*JMSS Maribor je v letu 2021 odplačal oblikovan rezervni sklad v višini 822.329€.

** Pojasnilo stanja na računih: stanje na računih na dan 31.12.2020 je znašalo 2.384.796 €, temu je v letu 2021 sledilo zmanjšanje na računih v višini 392.325 € ter plačilo že oblikovanega rezervnega sklada v višini 593.534 €.

JMSS Maribor je v letu 2021 odplačal oblikovan rezervni sklad v višini 822.329 €, od tega 593.534 € iz naslova predhodno oblikovanih sredstev (ta sredstva v letu 2021 niso v sklopu skupine kontov 4* (odhodki) ampak

zgoji znižanje stanja na računih na skupini kontov 15*). Razlika v višini 228.795 € (na kontih 4*) pa predstavlja povečanje oblikovanja rezervnega sklada do odplačila v decembru 2021 v višini 435.518 € ter zmanjšanje za

vzdrževanja iz naslova rezervnega sklada v višini 206.723 €.

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2020	REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
71.	5.882.474	5.473.000	5.170.362	88	94
71 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74+78)					
71	3.086.773	3.213.000	3.252.839	105	101
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.024.862	3.163.000	3.194.434	106	101
7102 a. Prihodki od obresti	10.117	13.000	13.090	129	101
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.014.745	3.150.000	3.181.344	106	101
714 2. Drugi nedavčni prihodki	61.911	50.000	58.405	94	117
72	1.489.885	1.450.000	1.048.679	70	72
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	1.489.885	1.450.000	1.048.679	70	72
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	788.585	1.000.000	588.464	75	59
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	788.585	1.000.000	588.464	75	59
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	701.300	450.000	460.215	66	102
74	872.316	810.000	868.844	100	107
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	795.816	810.000	868.844	109	107
7400 1/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZIUOPDVE (1/a)	0	0	32.226	0	0
7401 1/b. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	795.816	810.000	836.618	105	103
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	784.137	810.000	836.618	107	103
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje Orožnova 7)	11.679	0	0	0	0
741 2. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije (2/a)	76.500	0	0	0	0
7413 2/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz kohezijskega sklada	76.500	0	0	0	0
78	433.500	0	0	0	0
783 1. Prejeta sredstva iz Proračuna EU iz kohezijskega sklada (1/a)	433.500	0	0	0	0
7830 1/a. Prejeta sredstva iz kohezijskega sklada (CF)	433.500	0	0	0	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	6.204.412	7.099.000	6.224.593	100	88
40	2.510.546	3.240.400	2.803.953	112	87
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	772.054	990.000	827.296	107	84
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	124.147	180.000	134.028	108	74

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN 2020	REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
402	3.	1.585.605	2.015.400	1.807.538	114	90
	A.	1.417.841	1.708.400	1.513.089	107	89
	a.	187.364	230.000	186.758	100	81
	b.	706.280	853.000	787.809	112	92
	c.	70.891	76.000	69.937	99	92
	d.	453.306	549.400	468.585	103	85
	B.	153.705	282.000	273.115	178	97
	a.	143.908	270.000	265.628	185	98
	b.	9.797	12.000	7.487	76	62
	C.	14.059	25.000	21.334	152	85
403	4.	28.740	55.000	35.091	122	64
	4/a.	28.740	55.000	35.091	122	64
	a.	27.366	28.000	25.622	94	92
	b.	1.374	12.000	9.414	685	78
	c.	0	15.000	55	0	0
42						
420	1.	3.693.866	3.858.600	3.420.640	93	89
	A.	3.693.866	3.858.600	3.420.640	93	89
	a.	776.864	806.200	686.805	88	85
	b.	759.029	762.600	657.674	87	86
	c.	17.835	43.600	29.131	163	67
	B.	1.463.389	373.000	327.962	22	88
	B/1	1.463.389	373.000	327.962	22	88
	a.	1.381.482	2.000	1.684	0	84
	b.	28.110	151.000	149.198	531	99
	c.	53.797	220.000	177.080	329	80

		1	2	3	4	5
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN 2020	REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
C.	Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.453.613	2.679.400	2.405.873	166	90
C/1	Gradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	1.453.613	2.679.400	2.405.873	166	90
a.	Soseska "Studenti"	0	10.000	0	0	0
b.	Vrbanska cesta 10	0	25.000	2.416	0	10
c.	Starše 12a	161.824	31.400	30.976	19	99
d.	Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	1.000.457	149.000	23.680	2	16
e.	Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	291.332	2.464.000	2.348.801	806	95
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANJKAJ)	-321.938	-1.626.000	-1.054.231	327	65
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus odhodki)					
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75 IV.	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	2.982	0	1.491
752 I.	Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	2.982	0	1.491
VI.	PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	2.982	0	1.491
	RAČUN FINANCIRANJA					
50 VII.	ZADOLŽEVANJE	792.650	1.100.000	1.100.000	139	100
500	Najem kreditov	792.650	1.100.000	1.100.000	139	100
55 VIII.	ODPLAČILO DOLGA	373.277	515.000	441.076	118	86
550	Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb (a)	373.277	515.000	441.076	118	86
a.	Odplačilo posojil	373.277	515.000	441.076	118	86
IX.	NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	419.373	585.000	658.924	157	113
X.	ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	97.435	-1.040.800	-392.325	-403	38
	STANJE NA RAČUNU KONEC PRETEKLEGA LETA	2.122.539	2.384.796	2.384.796	112	100
	Rezervirana sredstva za posebne namene (oblikovanje rezervnega sklada)*	614.570	800.000	0	0	0
	Stanje razpoložljivih sredstev na računih konec tekočega leta z upoštevano rezervo	1.605.404	543.996	1.398.937	87	257
	Stanje sredstev na računih - RS	2.219.974	1.343.996	1.398.937	63	104
	Dejansko stanje sredstev na računih na dan 31.12.**	2.384.796	1.503.996	1.398.937	59	93

*JMSS Maribor je v letu 2021 odplačal oblikovan rezervni sklad v višini 822.329€.

** Pojasnilo stanja na računih: stanje na računih na dan 31.12.2020 je znašalo 2.384.796 €, temu je v letu 2021 sledilo zmanjšanje na računih v višini 392.325 € ter plačilo že oblikovanega rezervnega sklada v višini 593.534 €.

JMSS Maribor je v letu 2021 odplačal oblikovan rezervni sklad v višini 822.329 €, od tega 593.534 € iz naslova predhodno oblikovanih sredstev (ta sredstva v letu 2021 niso v sklopu skupine kontov 4* (odhodki) ampak

zgodli znižanje stanja na računih na skupini kontov 15*). Razlika v višini 228.795 € (na kontih 4*) pa predstavlja povečanje oblikovanja rezervnega sklada do odplačila v decembru 2021 v višini 435.518 € ter zmanjšanje za

vzdrževanja iz naslova rezervnega sklada v višini 206.723 €.

3.3 Premoženje v upravljanju

		1 REALIZACIJA FN 2020	2 REBALANS PFN ZA LETO 2021 (vključene prerazporeditve)	3 REALIZACIJA PFN ZA LETO 2021	4 INDEKS 4=3/1	5 INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV					
7I.	SKUPAJ PRIHODKI (74)	96.313	145.000	139.715	145	96
74	TRANSFERNI PRIHODKI (1)	96.313	145.000	139.715	145	96
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	96.313	145.000	139.715	145	96
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	96.313	145.000	139.715	145	96
a.	Transferni prihodki iz proračuna MOM in občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in v denac. postopku	96.313	145.000	139.715	145	96
4II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	96.313	145.000	139.715	145	96
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	75.103	76.030	73.963	98	97
402	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.140	48.030	48.024	100	100
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	26.963	28.000	25.939	96	93
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	21.210	68.970	65.752	310	95
420	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.511	53.000	49.834	1.105	94
2.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	16.699	15.970	15.918	95	100
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANJKAJ)	0	0	0	0	0
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



RAČUNOVODSKO POROČILO

2021

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Osnovni podatki o skladu	3
1.3	Organi sklada	4
1.4	Poslanstvo	4
1.5	Vizija	4
1.6	Poslovni cilji	5
2	Računovodsko poročilo	5
2.1	Uvod in vsebina računovodskega poročila	5
2.2	Pravne podlage	5
2.3	Računovodske usmeritve	6
2.4	Računovodski izkazi	9
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	10
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	16
2.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	21
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	21
2.4.5	Ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju	22
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	22
2.4.7	Podbiline za prejeta sredstva v upravljanje	23
3	Poročanje po ZJS-1	24
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	24
5	Odnosi s povezanimi strankami	24
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	24

KAZALO TABEL

Tabela 1: Amortizacijske stopnje.....	8
Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €.....	11
Tabela 3: Terjatve po zapadlosti	12
Tabela 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih.....	14
Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov	15
Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov	20
Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2021	21
Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2021 v skladu z 9. i. členom ZJF	22
Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga	22
Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2021	23
Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2021	23
Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2021	23

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o Stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30.12.1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor;
- Občina Duplek;
- Občina Hoče – Slivnica;
- Občina Miklavž na Dravskem polju;
- Občina Rače – Fram;
- Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj.

1.2 Osnovni podatki o skladu

Naziv in sedež: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)
Grajski trg 1, 2000 Maribor

Telefon: 02 250 63 10
E-pošta: info@jmss-mb.si
Spletna stran: www.jmss-mb.si
Matična številka: 5805295000
Davčna številka: 21002266
Statistična razvrstitev: 68.200
Podračuni pri UJP:
 012706520971127
 012706950971157
 045150000844117 – gotovinski račun

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2021 138.286.560 €.

Sprejem Rebalansa poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2021 je bil obravnavan na 10. redni seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, dne 5.3.2021.

Dejavnost sklada je:

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami;
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem;

- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi;
- 65.2 Drugo finančno posredništvo;
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Nadzorni svet JMSS Maribor je v letu 2021 deloval v naslednji sestavi:

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2021 naslednja:

- Gorazd Škrabar – predsednik
- Drago ŽURA - namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK - član,
- Zvonko FIŠTRAVEC - član,
- Gorazd ADEMOVIČ - član,
- mag. Zorica ZAJC – KVAS – članica do vključno 9. korespondenčne seje,
- Mateja FREŠER – članica od vključno 11. redne seje in,
- Mojca KACJAN - članica.

V letu 2021 je bilo izvedenih 11 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, ki so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2021 v poglavju Seje nadzornega sveta.

Uprava

Direktorica: Irena ŠPANINGER

1.4 Poslanstvo

Osnovno poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev, izboljševanju kvalitete bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih kot tudi v sodelovanju oziroma načrtovanju razvojnih usmeritev s področja stanovanjskega gospodarstva v občinah ustanoviteljicah. JMSS Maribor skozi vsa leta delovanja uspešno izvaja svoje poslanstvo in si prizadeva zadovoljevati potrebe po neprofitnih stanovanjih ter hkrati varovati in zadovoljevati specifične potrebe invalidov, ki živijo v občinah ustanoviteljicah, ter občanov, ki se znajdejo v težkih življenjskih okoliščinah.

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma evropski ravni;
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev iz vseh občin ustanoviteljic;
- 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.

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

- ohranjanje namenskega premoženja JMSS Maribor;
- obvladovanje stroškov delovanja JMSS Maribor;
- zagotavljanje zadostnega števila zazidljivih zemljišč;
- izboljševanje in posodabljanje obstoječega stanovanjskega fonda;
- zagotavljanje potrebnih finančnih virov za nakup in gradnjo stanovanj z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investitorjev;
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno predati čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- dvig stanovanjske kulture.

2 Računovodsko poročilo

2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanco stanja s prilogami: Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev in Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil;
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov;
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb;
- Izkaz računa financiranja;
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov;
- Pojasnila k računovodskih izkazom.

Vrednosti v poročilu so izkazane brez decimal, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

2.2 Pravne podlage

Pri poslovanju in sestavljanju računovodskih izkazov oziroma tega računovodskega poročila so bili upoštevani naslednji zakonski okviri:

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17, 13/18 in 195/20);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16, 80/19 in 153/21);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21 in 203/21);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 134/03, 34/04, 13/05, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13, 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08, 8/10, 61/20, in 209/21).

2.3 Računovodske usmeritve

Računovodske usmeritve, ki so se uporabljale pri izdelavi računovodskih izkazov so naslednje:

Prihodki in odhodki

Po tretjem odstavku 15. člena Zakona o računovodstvu se prihodki in odhodki drugih uporabnikov priznavajo v skladu z računovodskim načelom denarnega toka (plačane realizacije). Načelo denarnega toka pomeni, da se prihodek oziroma odhodek prizna, ko sta izpolnjena dva pogoja:

- poslovni dogodek, katerega posledica je izkazovanje prihodkov oziroma odhodkov, je nastal;
- denar oziroma njegov ustreznik je prejet oziroma izplačan.

Pogoj za priznavanje prihodkov in odhodkov glede prejema ali izplačila denarja je izpolnjen tudi, če so bile terjatve oziroma obveznosti, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, poravnane drugače; prihodek ali odhodek se prizna tudi v primeru poravnave terjatev oziroma obveznosti s pobotom. Za znesek prejetih oziroma danih predujmov, ki se nanašajo na prihodke oziroma odhodke, se priznajo prihodki oziroma odhodki že ob prejemu oziroma izplačilu denarja.

Prihodki se razčlenjujejo na davčne prihodke, nedavčne prihodke, kapitalske prihodke prejete donacije, transferne prihodke ter prejeta sredstva iz Evropske unije. Z nedavčnimi prihodki so mišljeni prihodki iz opravljanja dejavnosti, prihodki od financiranja, prihodki od taks in pristojbin ter vsi drugi prihodki, ki niso v tem členu posebej opredeljeni. Podrobnejša opredelitev prihodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto prihodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU. Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske. Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje

in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev. Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Opredmetena osnovna sredstva

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

Med opredmetena osnovna sredstva JMSS Maribor uvršča zemljišča, zgradbe in opremo, med katero sodi tudi drobní inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

Opredmetena osnovna sredstva se vrednotijo po nabavni vrednosti oziroma po ocenjeni vrednosti, če nabavna vrednost ni znana. V nabavni vrednosti opredmetenega osnovnega sredstva, izdelanega v JMSS Maribor, so zajeti stroški, ki se nanašajo neposredno nanj.

Opredmetena osnovna sredstva, ki so odtujena ali izničena, niso več predmet knjigovodskega evidentiranja, saj od njih ni več mogoče pričakovati koristi.

Popravila ali vzdrževanje opredmetenih osnovnih sredstev so namenjena obnavljanju ali ohranjanju prihodnjih gospodarskih koristi, ki se pričakujejo na podlagi prvotno ocenjene stopnje učinkovitosti sredstev. Kadar se pojavijo, se pripoznajo kot stroški oziroma poslovni odhodki.

Neodpisano vrednost opredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

Neopredmetena sredstva zajemajo naložbe v pridobljene dolgoročne premoženjske pravice do industrijske lastnine (licence, računalniški programi). So nedenarna sredstva in praviloma fizično ne obstajajo.

Neopredmeteno sredstvo se ob začetnem pripoznanju ovrednoti po nabavni vrednosti. V nabavno vrednost se štejejo tudi odvisni stroški nabave. V bilanco stanja vpisujemo posebej nabavno vrednost in posebej popravek vrednosti. Popravek vrednosti se oblikuje v skladu s predpisanimi stopnjami po metodi enakomernega časovnega obračunavanja amortizacije.

Neodpisano vrednost neopredmetenih sredstev je treba podrobno presoditi najmanj ob koncu vsakega poslovnega leta.

Amortizacija

Vrednost opredmetenega osnovnega sredstva in neopredmetenega sredstva se zmanjšuje z amortiziranjem. Amortizacija je obračunana po stopnjah, ki so določene za posamezno osnovno sredstvo in se med obračunskim letom ne spreminjajo.

Osnova za obračun amortizacije je polna nabavna vrednost. Nepremičnine, opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva skladno amortizira posamično po metodi enakomernega časovnega amortiziranja, zemljišča in dolgoročno odloženi stroški pa se ne amortizirajo.

Opredmeteno osnovno sredstvo se začne amortizirati prvi dan naslednjega meseca, potem ko je razpoložljivo za opravljanje dejavnosti za katero je namenjeno.

Neopredmeteno sredstvo s končno dobo koristnosti se začne amortizirati, ko je na voljo za uporabo.

JMSS Maribor uporablja amortizacijske stopnje določene v Pravilniku o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 100/15) in so naslednje:

Tabela 1: Amortizacijske stopnje

NAZIV	AMORTIZACIJSKA STOPNJA
POHIŠTVO	12,00
AVTO	12,50
OPREMA ZA OGREVANJE, VENT.	20,00
OSTALA OPREMA	20,00
OPREMA ZA SNEMANJE IN RAZMN.	20,00
ELEKTRONSKI RAČUNALNIKI	50,00
DRUGA RAČUNALNIŠKA OPREMA	25,00
DRUGA OS ZA OPRAV. GOSP. DEJ.	15,00
PROGRAMSKA OPREMA	20,00
GRADBENI OBJEKTI	3,00

Znesek obračunane amortizacije zmanjšuje sklad za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Znesek obračunane amortizacije od osnovnih sredstev prejetih v upravljanje pa zmanjšuje obveznosti za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva.

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

V JMSS Maribor se med denarnimi sredstvi izkazujejo denarna sredstva v blagajni, sredstva na računih in sredstva na depozitnem računu.

Terjatve

Terjatve se nanašajo na terjatve iz naslova opravljanja dejavnosti ter druge terjatve.

Terjatve se v začetku izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin, ob predpostavki, da bodo tudi plačane.

V saldakontih kupcev se sproti preverja stanje odprtih terjatev. Enkrat mesečno se pošljejo opomini nerednim plačnikom. Po drugem opominu se ugotovi, ali so bile obveznosti na podlagi opominov poravnane, ali ne. Če obveznosti plačnikov niso bile poravnane, se pošlje opomine pred vložitvijo izvršbe na TRR in v kolikor obveznosti najemnika še naraščajo, se zoper dolžnika vloži tožba na odpoved najemne pogodbe. Če obveznosti še vedno niso plačane, se pripravi seznam neplačnikov za morebitno sodno izterjavo.

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

- kadar je stečaj dolžnika;
- v primeru, ko je končan postopek prisilne poravnave;
- v primeru likvidacije dolžnika;
- po preteku zastaralnega roka po Obligacijskem zakoniku;
- v primeru smrti dolžnika, kadar le-ta nima nobenega premoženja, kar je razvidno iz zapuščinskega postopka.

Odpise terjatev potrdi Nadzorni svet že med poslovnim letom oziroma pri obravnavi letnega poslovnega poročila. Na podlagi potrjenega odpisa terjatev se terjatve tudi razknjižijo iz poslovnih knjig.

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 407.564 € se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2022.

Obveznosti

Obveznosti se pri začetnem pripoznanju izkazujejo v zneskih, ki izhajajo iz ustreznih listin o njihovem nastanku.

Med kratkoročne obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor spadajo obveznosti, ki zapadejo v plačilo v letu dni ali prej in tisti del dolgoročnih obveznosti, ki zapade v plačilo najkasneje v letu dni po datumu bilance stanja. Ločeno se vodijo kratkoročne obveznosti iz financiranja in kratkoročne obveznosti iz poslovanja.

Med dolgoročnimi obveznostmi so izkazane obveznosti, ki zapadejo v plačilo v roku daljšem od leta dni. Tukaj se izkazujejo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje ter dolgoročne obveznosti iz poslovanja in financiranja.

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 1.790.159 € in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 80.115.386 €.

2.4 Računovodski izkazi

JMSS Maribor sestavi računovodske izkaze v skladu s pravilnikom o sestavljanju letnih poročil. Računovodski izkazi prikazujejo resnično in pošteno stanje sredstev in obveznosti do virov sredstev, prihodkov in odhodkov ter presežek oziroma primanjkljaj.

Izkaze prilagamo v prilogah računovodskega poročila:

- **Bilanca stanja**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2021 do 31.12.2021**
- **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**
- **Izkaz računa financiranja**

- **Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov**
- **Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev**
- **Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**
- **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ**
- **Poročilo o popisu – Elaborat**

2.4.1 Pojasnila k bilanci stanja

2.4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 85.451.299 € po stanju na dan 31.12.2021. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 85.403.958 €.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 13.811 €, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 84.244.454 €. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 3.052.317 € ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 79.475.461 €, so locirani JMSS in v višini 1.716.676 € last občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 354.448 €.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 30.853 €, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 248.474 €.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 121.627 € in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb pa ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 121.627 €. JMSS Maribor ima na dan 31/12-2021 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,4070 % delež v osnovnem kapitalu.

JMSS Maribor je v letu 2021 na podlagi 6. člena Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15) izvedel popravek neobračunane amortizacije osnovnih sredstev (stavbišč, si so bila ločena za etažno lastnino), kar predstavlja 458.896 €. Po rangi velikosti napake predstavlja naveden znesek 0,49 % bilančne vsote leta 2020 oziroma 0,16 % v posameznem letu. Na podlagi 52. člena Pravilnika o računovodstvu JMSS Maribor se smatra, da je napaka pomembna v kolikor presega 3 % bilančne vsote. Nepomembno napako je JMSS Maribor popravil v letu 2021. Poslovni dogodek ne vpliva na prihodke in odhodke JMSS Maribor, ker ta pokriva amortizacijo v breme vira, zato je popravil razliko v amortizaciji le na kontih stanja (konti skupin 03 in podskupine 94) poslovnega leta 2021.

Povečanja sredstev v lasti JMSS Maribor so bila financirana z lastnimi viri, presežkom prihodkov nad odhodki preteklih let in najetim posojilom, sredstva v upravljanju pa so bila financirana s transferjem s strani MOM.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v

upravljanje s strani MOM. JMSS Maribor za vsako leto posebej sklene z Mestno občino Maribor Pogodbo o financiranju za navedeno.

Povečanje nabavne vrednosti stanovanj v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 2.886.114 € od tega povečanje nabavne vrednosti dolgoročnih premoženjskih pravic v višini 7.187 €, povečanje nabavne vrednosti zemljišč v višini 1.647.801 €, povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 1.200.928 € (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti) in povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 30.198 €.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2021 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 4.123.654 €, za opremo 10.399 € ter za dolgoročne premoženjske pravice 4.888 €.

Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2021 so zapisana v Poročilu o delu 2021, v poglavju Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.040.554 €. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) ter dolgoročne terjatve za rezervni sklad

JMSS Maribor je rezervni sklad oblikoval v skladu z 41. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017, 59/2019 in 90/2021), ki določa, da javni stanovanjski skladi lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev. To je JMSS Maribor do konca leta 2021 izkazoval preko kontov 4025,971 in 152. Stanje obveznosti za plačilo rezervnega sklada je tudi redno usklajeval z upravniki. V letu 2021 je na podlagi zbranih dejstev in po seznanitvi nadzornega sveta sprejel odločitev za znižanje sredstev na računih in poplačilo obveznosti za rezervni sklad v skupni višini 822.329 €. Za poslovanje JMSS Maribor to pomeni, da mesečno ne bo več oblikoval rezervnega sklada in sredstva rezerviral na računu, ampak ga bo plačeval upravnikom po izstavljenih računih. Plačana sredstva rezervnega sklada so tako izkazana v dolgoročnih terjativah v skupini kontov 085.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 47.341 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, terjatev rezervnega sklada ne delimo na ročnost. Izkazan znesek v bilanci stanja tako predstavlja 190.467 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu in 802.746 € terjatev rezervnega sklada. Skupaj 993.213 €.

Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2021	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na 31.12.2021
085	Dolg. terjatve JZP, RS	309.694	823.346	92.486	1.040.554
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja JZP				-47.341
085	Stanje v bilanci stanja 31.12.2021				993.213

2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 3.596.659 € po stanju na dan 31.12.2021. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz

poslovanja v skupni višini 47.341 €. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 3.644.000 €. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.398.624 €, ki se v višini 275.200 € nanaša na depozite pri Novi ljubljanski banki d.d, v višini 100.000 € vezan depozit pri Novi kreditni banki Maribor in v višini 898.350 € pri BKS. Znesek 125.074 € pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 313 €;
- **kratkoročnih terjatev** do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 20.081 €, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Mestne občine Maribor v višini za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 11.118 €
 - terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini 2.329 €;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 482 €;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 611 €;
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 434 €;
 - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 1.240 €;
 - terjatve do Občine Rače -Fram za subvencijo v višini 669 €;
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 628 €;
 - terjatev do OŠ Rače v višini 588 €
 - terjatve do SNG Maribor v višini 1.982 €.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.770.077 €, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 47.341 € in tako so izkazana v višini 1.817.418 € ter se nanašajo na:
 - terjatve do najemnikov za najemnine, uporabnine in obratovalne stroške v višini 512.896 €;
 - terjatve do kupcev stanovanj v višini 4.242 €;
 - terjatev do ZZZS za refundirane zahtevke v višini 3.222 €
 - terjatve do najemnikov po subsidiarnosti v višini 561.531 €;
 - terjatve do kupcev stanovanj po Stanovanjskem zakonu v višini 35.029 €;
 - terjatve za sodne stroške, opomine, zamudne obresti in izvršbe v višini 636.216 €;
 - terjatve do zavarovalnice v višini 229 €;
 - druge terjatve v višini 16.712 €;
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2022, znaša 47.341 € in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2022.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepov za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2021 v poglavjih:

- 2.1.2.10 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
- 2.1.2.11 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
- 2.1.2.12 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

Tabela 3: Terjatve po zapadlosti

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle pred 31.12.2013	803.994 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2014	148.493 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	118.909 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	98.079 €

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	117.563 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	176.338 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	25.465 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	37.019 €
Terjatve zapadle na dan 31.12.2021	215.448 €
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2021	28.769 €
SKUPAJ:	1.770.077 €

V letu 2021 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 47.948 € terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2021 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 je znesek v višini 27.426 € terjatev. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov.

Prav tako je JMSS Maribor izvedel odpis zastaranih terjatev bivših (neaktivnih) najemnikov v višini 60.758 €, od tega iz naslova najemnin 16.956 €, ostalo predstavljajo stroški plačane subsidiarne odgovornosti, najemnine Staninvest pred letom 2005, opomini, zamudne obrsti in sodni stroški.

Na dan 31.12.2021 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 26.562 €, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 14.287 €. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

Skupaj odpisane terjatve v letu 2021 v višini 135.268 €.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 407.564 €. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2022, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.4.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2021 znašajo 2.197.723 €, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.717.216 € zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 519.493 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za varščine** v višini 1.983 €, ki se nanašajo na vplačana sredstva za resnost ponudbe na podlagi javnega naročila in bo vrnjeno po poteku roka v letu 2022.
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 66.362 €, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2021 in so bile poravnane v januarju 2022;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 292.551 €, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2022 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2021);
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 11.944 €, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova prispevkov na plače in obveznosti za RTV prispevek z rokom zapadlosti v letu 2022;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 31.803 €, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 8.533 €, ostale obveznosti do MOM v višini 2.054 €, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 86 €, kratkoročna obveznost do FURS v višini 20.550 €, obveznost do

- Ministrstva za javno upravo v višini 545 €, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 14 € ter obveznost do Okrajnega sodišča v višini 21€. Navedene obveznosti zapadejo v letu 2022.
- **obveznosti do financerjev** v višini 519.493 €. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2022 za najete kredite;
 - **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 2.921 €, predstavlja obveznost za obresti najetih kreditov z rokom zapadlosti v letu 2022;
 - **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.790.159 €. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2021 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 13,03 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.4.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2021 znašajo 86.850.235 €, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 86.330.742 €. Razlika znaša 519.493 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 1.040.554 €. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 237.808 € ter 802.746 € na dolgoročne terjatve za rezervni sklad. V primerjavi z lanskim letom je znesek dolgoročnih časovnih razmejitev višji zaradi spremembe v poslovanju iz naslova rezervnega sklada, kar imamo podrobno opisano v poglavju 2.4.1.1 pod dolgoročnimi terjatvami iz poslovanja.
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 80.115.386 €;

Tabela 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih

KONTO	DEBET	KREDIT
KONTI SKUPINE 940 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	DEBET	KREDIT
KONTO 9400		
OTVORITEV		138.286.560
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		138.286.560
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	13.211.197	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		441.076
NAJEM KREDITA INTESA SANPAOLO	1.100.000	
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		9.450
PREJEM VARŠČIN	26.689	

KONTO	DEBET	KREDIT
PRIMANKLJAJ	392.325	
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	14.279.685	
KONTO 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
OTVORITEV	41.317.488	
AM STANOVANJ	4.123.654	
ZMANJŠANJE STANOVANJ	1.194.536	
POVEČANJE STANOVANJ (VLOŽITVE IN VLAGANJA)		1.986.865
POVEČANJE ZEMLJIŠČ		1.647.801
ZMANJŠANJE ZEMLJIŠČ	903.356	
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		28.165
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	15.287	
STANJE KONTA 94030 – 940301 – Sklad Namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	43.891.489	
KONTO 94032 Sklad namenskega premoženja (rezervni sklad)		
OTVORITEV	449.748	
ZMANJŠANJE REZ. SKLADA		449.748
SKUPAJ SKUPINA 94:		80.115.386

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 3.678.297 € in se nanašajo:
 - na prejeto posojilo BKS banke v višini 1.878.123 €;
 - na prejeto posojilo SKB banke v višini 700.174 €;
 - na prejeto posojilo banke INTESA SANPAOLO v višini 1.100.000 €;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2022 skupaj znaša 519.493 € in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 3.158.804 €.

Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2021	Povprečna mesečna glavnica v letu 2021	Povprečne mesečne obresti v letu 2021	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.878.123	30.150	2.135	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvorakova 5-7	792.650	700.174	6.605	784	Fiksna 1,25/letno

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2021	Povprečna mesečna glavnica v letu 2021	Povprečne mesečne obresti v letu 2021	Obrestna mera v %
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	1.100.000	0	55	Fiksna 0,92/letna
SKUPAJ		4.492.650	3.678.297	36.756	2.974,67	

- **druge dolgoročne obveznosti** v višini 299.322 € predstavljajo prejete varščine najemnikov stanovanj;
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 1.716.676 € predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 1.688.973 €, od Občine Miklavž v višini 10.336 € ter od Občine Hoče-Slivnica v višini 17.367 €. Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje od Občine Miklavž in od Občine Hoče – Slivnica so se, glede na dogovor iz 2018 spremenila za obračunano amortizacijo.

2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 3.800.156 €. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri SKB višini 700.174 €, BKS v višini 1.878.123 € ter banki INTESA SANPAOLO v višini 1.100.000 €. Izkazan znesek v višini 121.859 € se nanaša na garancije za odpravo napak in dobro izvedbo posla.

2.4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

2.4.2.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2021 realiziral 3.252.839 € nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale uspešno izpeljane izvršbe in sodni postopki, ki so pripomogli k večji realizaciji zaostankov plačil za pretekla obdobja.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 13.090 €;
- prihodke od premoženja v višini 3.181.344 €;
- druge nedavčne prihodke v višini 58.405 €.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2021 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 13.090 €**. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 12.928, iz naslova obresti za kratkoročne plasmaje likvidnostnih presežkov na depozitih pri Novi Ljubljanski banki d. d. in SKB banki v višini 102 € in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 60 €.
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.181.344 €**. Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja, prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 3.018.391 € ter prihodke od uporabnin po JZP 53.884 €. Znesek 109.069 € pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova resnosti ponudbe

na podlagi javnega naročila ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 58.405 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 21.681 €, prihodek iz naslova plačila sodnih stroškov v višini 17.489 €, prihodke iz naslova dodelitev sredstev za sofinanciranje obnov nepremičnin kulturne dediščine 4.465 €, prihodke iz naslova vračila davka od dohodka pravnih oseb in ostalih davkov v višini 3.300 € ter drugi nedavčni prihodki v višini 11.470 € (vračilo stroškov priklopa električne energije, vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov, vračilo ne zaračunanih stroškov in ostali manjši prihodki.).

2.4.2.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2021 doseženi v višini 1.048.679 €, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb**, prihodki po javni dražbi, prihodki po neposredni prodaji in prihodki po javno – zasebnem partnerstvu skupaj v znesku 588.464 €. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2021 prikazuje prihodke v višini 461.000 €.
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** skupaj v višini 460.215 €.

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS 14/07), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.4.2.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 1.008.559 € in sicer:

Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti

- 836.618 € predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 73.963 € predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM;
- 65.752 € predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani MOM.

Prejeta sr. iz državnega proračuna za dodatek na podlagi

V skladu s 123.člena ZIUOPDVE so bili zaposleni upravičeni do dodatka zaradi COVID razmer. S strani državnega proračuna smo v ta namen prejeli sredstva v višini 32.226 €.

2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2021 smo imeli 2.877.916 € tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 827.296 €;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 134.028 €;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.881.501 €;
- plačila domačih obresti v višini 35.091 €.

2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2021 827.296 € in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 691.124 €;
- regres za letni dopust v višini 31.225 €;
- povračila in nadomestila v višini 39.984 €;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 59.324 €;
- druge izdatke zaposlenim v višini 5.639 € (jubilejne nagrade, odpravnina in nadomestilo za delo od doma).

2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2021 znašajo 134.028 € in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 65.835 €;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 54.953 €;
- prispevek za zaposlovanje v višini 647 €;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 775 €;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 11.818 €.

2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2021 znašajo 1.881.501 € in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 109.913 €

- pisarniški material in storitve znaša 3.465 €;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 12.185 €;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 6.628 €;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 11.141 €;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 1.788 €;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 4.480 €;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 7.104 €;
- računalniške storitve 52.052 €;
- izdatki za reprezentanco znašajo 2.462 €;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 8.608 €.

b) Posebni material in storitve v višini 9.312 €

- drobno orodje in naprave znašajo 9.312 €

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 294.233 €

- električna energija znaša 13.548 €;
- poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 14.980 €;
- poraba plina znaša 19.592 €;
- voda in komunalne storitve znašajo 41.597 €;
- telefon in internet znašajo 12.891 €;
- mobitel znaša 2.604 €;
- RTV prispevek znaša 149 €;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 39.676 €;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 6.380 €;
- ostali obratovalni stroški znašajo 142.816 €.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 1.911 €

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 291 €;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 691 €;
- stroški nakupa vinjete v višini 110 €;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 679 €;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 140 €.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 2.625 €

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 247 €;
- stroški prevoza v državi v višini 1.718 €;
- hotelske in restavracijske storitve v državi v višini 455 €;
- drugi izdatki za službena potovanja v višini 205 €.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 872.161 €

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 358.824 €;
- zavarovalne premije za objekte v višini 76.802 €;
- oblikovanje rezervnega sklada v višini 435.518 €;
- plačilo mesečnih prispevkov za rezervni sklad v višini 1.017 €.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 66.186 €

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 34.737 €;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 15.996 €;
- najem programske računalniške opreme v višini 15.453 €.

h) Kazni in odškodnine v višini 20.017 €

- druge kazni in odškodnine znašajo 20.017 €.

i) Drugi operativni odhodki v višini 505.143 €

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 9.585 €;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 2.223 €;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 9.700 €;
- odvetniške storitve v višini 28.757 €;
- notarske storitve v višini 4.210 €;
- sodne takse v višini 1.358 €;
- stroški zemljiške knjige v višini 1.119 €;
- stroški cenitev v višini 20.838 €;
- stroški strokovnih mnenj - revizije v višini 8.979 €;
- članarine v višini 1.416 €;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščen za plačilni promet ter bančni stroški v višini 5.548 €;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 4.224 €;
- plačilo davka FURS v višini 421 €;
- stroški davka na promet nepremičnin v višini 37.573 €;
- stroški varstva pri delu v višini 7.206 €;
- stroški varstva pri delu Covid 19 v višini 281 €;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 215.452 €;
- vračilo kavcij v višini 9.450 €;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 14.134 €;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 15.000 €;
- stroški izdelave energetskih izkaznic v višini 2.981 €;
- stroški izdelave projektne dokumentacije in popisov v višini 53.903 €;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 5.340 €;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 3.520 €;

- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v lasti SSRS v višini 2.509 €;
- stroški plačila Izvršbe v višini 16.339 €;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 793 €;
- stroški statičnega pregleda- Vrbanska cesta 101 v višini 976 €;
- stroški povezani z urejanjem sprejemne pisarne JMSS Maribor v višini 3.543 €;
- stroški urejanja mej in parcelacij, geodetskih posnetkov v višini 7.650 €;
- stroški najema dvorane za izvedbo javne dražbe v višini 557 €;
- stroški meritve vlage v višini 455 €;
- stroški cenitev tržnih vrednosti najemnin v višini 317 €;
- stroški v zvezi z izpraznitvijo stanovanj v višini 702 €;
- stroški predavanja za zaposlene v višini 415 €;
- stroški povezani s strokovnim mnenjem arborista v višini 352 €;
- stroški izdelav ključev v višini 283 €;
- stroški plačila NUSZ- ustanoviteljice in MOM v višini 5.259 €;
- Ostali manjši stroški v višini 1.775 €.

2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 35.091 €, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SKB banki v višini 9.414 €, pri BKS banki v višini 25.622 in pri banki INTESA SANPAOLO v višini 55 €.

2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 3.486.392 €. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgradb in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 701.000 €;
- nakup opreme (računalnikov in programske opreme ter nakup pisarniškega pohištva) v višini 12.504 €;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 16.627 €;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.082.364 €;
- nakup zemljišč v višini 1.647.801 €;
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 26.096 €.

Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2021	Leto 2020
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	6.364.308	6.300.725
1. Tekoči odhodki	2.877.916	2.585.649
2. Tekoči transferi	0	0
3. Investicijski odhodki	3.486.392	3.715.076
SKUPAJ	6.364.308	6.300.725

2.4.2.6 Presežek prihodkov nad odhodki v Izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Presežek odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov je bil načrtovan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2021 v višini 1.626.000 € in realiziran v višini 1.054.231 €. JMSS Maribor je načrtoval in realiziral presežek odhodkov nad prihodki predvsem zaradi povečanih investicijskih odhodkov med katere spada nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, nakup stanovanj v občinah ustanoviteljicah ter aktivnosti v zvezi z gradnjo stanovanj na Dvorakovi 5-7.

JMSS Maribor za leto 2021 izkazuje zmanjšanje sredstev na računih v višini 392.325 €. JMSS Maribor je odplačal oblikovan rezervni sklad v višini 822.329 € in ima na dan 31.12.2021 stanje razpoložljivih sredstev na računih 1.398.937 €.

2.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb izkazuje razliko med prejetimi vračili danih posojil in prodajo kapitalskih deležev ter med danimi posojili in povečanjem kapitalskih deležev.

Prejeta vračila danih posojil v letu 2021 znašajo 2.982 €. JMSS Maribor v letu 2021 ni dajal posojil. Razlika med prejetimi minus danimi posojili in spremembami kapitalskih deležev znašajo 2.982 €.

2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

JMSS Maribor je v letu 2021 najel novo posojilo za nakup stavbnega zemljišča na Puhovi ulica v Mariboru. Banka INTESA SANPAOLO je bila izbrana kot najugodnejša ponudnica. Najeli smo posojilo v višini 1.100.000 €. Doba najetja posojila je 180 mesecev s fiksno obrestno mero 0,92 %.

JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov in pri SKB banki z namenom nakupa na Dvorakovi ulici iz leta 2020.

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 361.811 € in SKB bank v višini 79.265 €. Skupni znesek odplačil v letu 2021 znaša 441.076 €.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2021 zmanjšanje sredstev na računih v višini 392.325 €.

Za leto 2021 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9. i. členom Zakona o javnih financah (ZJF), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 8) zmanjša za neplačane obveznosti (konti skupin 20, 21, 22, 23, 24, 26, in konti skupine 97). Ugotovljen je bil primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu (ZFisP).

Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2021

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
71	Nedavčni prihodki	3.252.839
72	Kapitalski prihodki	1.048.679
74	Transforni prihodki	1.008.559
75	Prejeta vračila danih posojil	2.982
Prihodki in drugi prejemki		5.313.059
40	Tekoči odhodki	2.877.916
42	Investicijski odhodki	3.486.392
50	Zadolževanje	-1.100.000
55	Odplačila dolga	441.076
Odhodki in drugi izdatki		5.705.384
Rezultat 31.12.2021		-392.325

Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2021 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2021	-392.325
20, 21, 22, 23, 24, 26	Kratkoročne obveznosti	407.564
97	Dolgoročne obveznosti	299.322
	Rezultat po 9.i. členu ZJF	-1.099.211

Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2021	Realizacija 2020
Zadolževanje	1.100.000	792.650
Odplačilo dolga	441.076	373.277

Javni sklad se sme zadolžiti samo zaradi izvajanja namena, zaradi katerega je bil ustanovljen, če je tako določeno v finančnem načrtu, ki ga je sprejel ustanovitelj, in skladno s tem zakonom in predpisi, ki urejajo javne finance. V skladu z 37. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS št. 77/08) pa skupni obseg zadolženosti ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

- 10 % kapitala javnega sklada, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu manjši od kapitala javnega sklada;

oziroma

- 10 % skupnih prihodkov javnega sklada v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada.

ter

v skladu z 147. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 90/21) se lahko JMSS Maribor zadolži s sredstvi zadolževanja dodatno, glede na določbe zakona, ki ureja javne sklade, še za 40 % izkazanega namenskega premoženja sklada.

JMSS Maribor se torej skupno lahko zadolži do 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada.

Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2021 znaša 80.115.386 €. Na dan 31.12.2021 je JMSS Maribor zadolžen za 3.678.297 €, kar glede na stanje namenskega premoženja znaša 4,59 %.

2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju

Sklad zagotavlja v svojih poslovnih knjigah ločeno spremljanje poslovanja z namenskim premoženjem in s sredstvi v upravljanju. Ločitev prihodkov in odhodkov Sklada med namenskim premoženjem in sredstvi v upravljanju se opravlja v skladu z določili Ustanovitvenega akta.

2.4.6 Upravljanje z namenskim premoženjem

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2021 138.286.560 €. Vpisani znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2021¹

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	138.286.560
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-58.171.174
SKUPAJ		80.115.386

Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2021

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	111.640.952
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	8.333.563
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	5.004.729
OBČINA STARŠE	2,4845	3.435.730
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	4.875.293
OBČINA DUPLEK	3,6130	4.996.293
SKUPAJ	100	138.286.560

Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2021

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7316	64.678.433
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0263	4.827.993
OBČINA MIKLAVŽ	3,6191	2.899.456
OBČINA STARŠE	2,4845	1.990.467
OBČINA RAČE - FRAM	3,5255	2.824.468
OBČINA DUPLEK	3,6130	2.894.569
SKUPAJ	100	80.115.386

2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

JMSS Maribor sredstva v upravljanju prikazuje v podbilancah in sicer v prilogah:

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2021 (Mestna občina Maribor);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2021 (Občina Hoče - Slivnica);**
- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2021 (Občina Miklavž)**

¹ Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 4.

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2021.**

JMSS Maribor je v letu 2021 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

Sklad v poslovnih knjigah ne izkazuje danih posojil in ne izdaja poroštev. Zaradi tega ni izpostavljen kreditnim tveganjem.

4 Vložene tožbe zoper JMSS Maribor

Pravdne zadeve na dan 31.12.2021 imamo odprte pri Odvetniku Gerlovič, kjer vodimo 1 zadevo in Odvetniški pisarni Planinšec, kjer vodimo 9 zadev. JMSS Maribor sam vodi 20 zadev v zvezi s tožbami na odpoved najemne pogodbe in ostale pravdne postopke. Zaradi zagotavljanja varstva osebnih podatkov seznam zadev vodimo na sedežu sklada.

5 Odnosi s povezanimi strankami

V letu 2021 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2021 je prišlo do pomembnega dogodka v sklopu spremembe vrednosti namenskega premoženja.

V teku je dokapitalizacija javnega sklada s prenosom 20-tih zasedenih stanovanj, kar bo kapital in namensko premoženje JMSS Maribor povečalo iz dosedanjih 138.286.560 € za 978.500 € na 139.265.060 €. V letu 2022 sledi notarska overitev podpisov Pogodbe o izročitvi stvarnih vložkov, vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo in nato vpis v sodni register. V skladu s vpisom v sodni register bo prišlo do sprememb v deležu posameznih občin ustanoviteljic.

Maribor, dne 25.2.2022

Pripravila:
Mateja Žgur
Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II



Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2022.02.25
11:44:27 +01'00'

Direktorica:
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal
IRENA ŠPANINGER
Datum: 2022.02.25
13:41:19 +01'00'



Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
11:48:21 +01'00'

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2021 - 31.12.2021

Osnovni podatki	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97110
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	5805295000
Ime poslovnega subjekta	JMSS MARIBOR
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Mateja Žgur
Telefonska številka za komunikacijo v zvezi s predložitvijo bilance	+38622506328
Elektronski naslov kontaktne osebe	mateja.zgur@jmss-mb.si
Elektronski naslov uporabnika portala	mateja.zgur@jmss-mb.si
Vodja poslovnega subjekta	Irena Španinger
Kraj	Maribor

Obdobje poročanja	
od	1.1.2021
do	31.12.2021

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Bilanca stanja
na dan 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	85.403.958	87.168.744
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	77.160	69.973
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	63.349	58.461
02	NEPREMIČNINE	004	128.768.106	129.143.477
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	44.523.652	42.381.936
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	294.515	270.110
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	263.662	249.836
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627	121.627
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	993.213	253.790
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	3.644.000	4.755.292
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	313	150
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.398.624	1.384.647
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA	017	20.081	44.138
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	1.000.000
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	1
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.817.418	1.912.093
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	407.564	414.263
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	89.047.958	91.924.036
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.800.156	3.144.057
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	2.717.216	2.764.591
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	1.983	1.000
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	66.362	68.647
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	292.551	296.959
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	11.944	13.400
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	31.803	31.808
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	519.493	450.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.921	2.450
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.790.159	1.900.327
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	86.330.742	89.159.445
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	0	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.040.554	309.695
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	80.115.386	83.308.127
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0

Bilanca stanja na dan 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	3.158.804	2.569.373
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	299.322	896.653
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.716.676	2.075.597
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	89.047.958	91.924.036
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.800.156	3.144.057

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur



Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:39:41 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger



Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:32:26 +01'00'



Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:47:24 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2021 - 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	5.310.077	5.978.787
	TEKOČI PRIHODKI	102	3.252.839	3.086.773
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premočnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0
7050	Carine	132	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	3.252.839	3.086.773
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	3.194.434	3.024.862
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	13.090	10.117
7103	Prihodki od premoženja	144	3.181.344	3.014.745
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	61.911
7110	Sodne takse	146	0	61.911
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0	0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	58.405	0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	58.405	0
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	1.048.679	1.489.885
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	588.464	788.585
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	588.464	788.585
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	460.215	701.300
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	460.215	701.300
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2021 - 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	1.008.559	968.629
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.008.559	892.129
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	32.226	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	976.333	892.129
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	76.500
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	76.500
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0	433.500
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	433.500
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	6.364.308	6.300.725
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.877.916	2.585.649
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	827.296	772.054
4000	Plače in dodatki	224	691.124	674.652
4001	Regres za letni dopust	225	31.225	26.887
4002	Povračila in nadomestila	226	39.984	37.654
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	59.324	22.503
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0	345
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	5.639	10.013
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	134.028	124.147
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	65.835	61.504
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	54.953	50.338
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	647	577

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	775	709
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	11.818	11.019
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.881.501	1.660.708
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	109.913	79.362
4021	Posebni material in storitve	239	9.312	5.883
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	294.233	319.821
4023	Prevozni stroški in storitve	241	1.911	1.487
4024	Izdatki za službena potovanja	242	2.625	584
4025	Tekoče vzdrževanje	243	872.161	811.122
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	66.186	36.590
4027	Kazni in odškodnine	245	20.017	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	505.143	405.859
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	35.091	28.740
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	35.091	28.740
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	0	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE	260	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0	0
410	SUBVENCije	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	3.486.392	3.715.076
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	3.486.392	3.715.076
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	701.000	1.257.527

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	12.504	4.199
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	16.627	12.346
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.082.364	2.406.742
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	1.647.801	12.932
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	26.096	21.330
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	1.054.231	321.938
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	28	29
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:40:11 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:33:28 +01'00'Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:48:13 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2021 - 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	301	2.982	0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0	0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0	0
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	313	0	0
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	2.982	0
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	321	0	0
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB	333	0	0
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	348	2.982	0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	349	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:40:32 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:34:24 +01'00'Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:49:08 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2021 - 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	1.100.000	792.650
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	1.100.000	792.650
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	1.100.000	792.650
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	441.076	373.277
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	441.076	373.277
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	441.076	373.277
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	658.924	419.373

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	0	97.435
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	392.325	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:40:53 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:35:18 +01'00'Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:50:19 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2021 - 31.12.2021**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0	0
760	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV IN STORITEV	601	0	0
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	602	0	0
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	603	0	0
761	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN MATERIALA	604	0	0
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0	0
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0	0
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0	0
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0	0
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0	0
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	F) STROŠKI DELA	615	0	0
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0	0
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST DELODAJALCEV	617	0	0
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0	0
462	G) AMORTIZACIJA	619	0	0
463	H) REZERVACIJE	620	0	0
del 465	I) DAVEK OD DOBIČKA	621	0	0
del 465	J) OSTALI DRUGI STROŠKI	622	0	0
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0	0
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0	0
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0	0
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2021 - 31.12.2021

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0	0
	N) CELOTNI ODHODKI	628	0	0
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV	629	0	0
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno
podpisal MATEJA
ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:41:15 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:36:16 +01'00'Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:51:05 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev**

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	4.347.541	2.271.943	78.222	0	1.110.942	774.207	100.409	1.716.676	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	4.347.541	2.271.943	78.222	0	1.110.942	774.207	100.409	1.716.676	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	125.136.020	40.418.290	2.886.114	9.220	2.197.173	1.313.933	4.138.941	82.572.443	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	69.973	58.461	7.187	0	0	0	4.888	13.811	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	2.307.872	0	1.647.801	0	903.356	0	0	3.052.317	0	0
E. Zgradbe	713	122.488.065	40.109.993	1.200.928	0	1.288.024	1.308.140	4.123.654	79.475.462	0	0
F. Oprema	714	252.920	232.646	30.198	9.220	5.793	5.793	10.399	30.853	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	17.190	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:41:42 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno podpisal
IRENA SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:37:15 +01'00'Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:51:54 +01'00'

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil**

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe	800	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	121.627	0
A. Naložbe v delnice	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže	806	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	121.627	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	121.627	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti	819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno dana posojila	820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj	836	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	121.627	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 25.02.2022

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger



Digitalno
podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum:
2022.02.25
10:42:17 +01'00'



Digitalno
podpisal IRENA
SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:38:17 +01'00'



Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
10:59:03 +01'00'

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JMSS MARIBOR
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra: 97110
Matična številka: 5805295000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JMSS MARIBOR.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

V letu 2021 je bila s strani službe za notranjo revizijo Mestne občine Maribor izvedena revizija poslovanja na področju obračuna in izplačil dodatkov v povezavi z epidemijo Covid-19. JMSS Maribor je v letu 2021 izvajal notranji finančni nadzor na področju: spremljanje veljavne zakonodaje in posodabljanje internih pravilnikov, deloval je po načelu ločenosti funkcij, kar pomeni, da ima vzpostavljene notranje kontrole pri posameznih poslovnih funkcijah in posodablja programe.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

☐

b) na pretežnem delu poslovanja,

☒

c) na posameznih področjih poslovanja,

☐

d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

☐

e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

☐

2. upravljanje s tveganji

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,	☐
b) na pretežnem delu poslovanja,	☒
c) na posameznih področjih poslovanja,	☐
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,	☐
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi	☐

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,	☐
b) na pretežnem delu poslovanja,	☒
c) na posameznih področjih poslovanja,	☐
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,	☐
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi	☐

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,	☐
b) na pretežnem delu poslovanja,	☒
c) na posameznih področjih poslovanja,	☐
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,	☐
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi	☐

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,	☐
b) na pretežnem delu poslovanja,	☒
c) na posameznih področjih poslovanja,	☐
d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,	☐
e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi	☐

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe: MESTNA OBČINA MARIBOR, SLUŽBA NOTRANJE REVIZIJE, ULICA HEROJA STANETA 1, 2000 MARIBOR

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5883369000

- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,
- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2021 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

V letu 2021 smo prešli na nov program mDoc, mRačuni in webPiramida.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladujem v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Irena Španinger



Digitalno podpisal
IRENA SPANINGER
Datum: 2022.02.25
13:31:16 +01'00'

Datum podpisa predstojnika:

25.02.2022

Datum oddaje:

25.02.2022

Digitalno podpisal
MATEJA LAURE
Datum: 2022.02.25
10:52:21 +01'00'

Digitalno podpisal
MATEJA LAURE
Datum: 2022.02.25
10:46:30 +01'00'

JAVNI ME DOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij
v teku po stanju na dan 31.12.2021 za JMSS Maribor

Februar 2022

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev, ki knjižen v poslovnih knjigah v letu 2021 ter seznamei odpisov, kateri bodo izvedeni v letu 2022 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.
2. Odpis terjatev za umrle najemnike, zastaranih terjatev bivših (neaktivnih) najemnikov in odpisi terjatev za najemnike po odpustov terjatev iz naslova osebnega stečaja na dan 31.12.2021.
3. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2021 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
4. Predlog sklepa.

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1. Seznam opreme za odpis (040*na dan 31.12.2021 v €) bo izveden v letu 2022 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	040582	RAČUNALNIK HP P3400 Z MONIT.	590,27	590,27	0,00
2	040587-12	IPAD 2	685,99	685,99	0,00
3	040597-13	disk wd 4tb red	202,39	202,39	0,00
4	040598-13	disk wd 4tb red	202,39	202,39	0,00
5	2005	kalkulator canon mp120-dl+trak	65,67	65,67	0,00
6	2005-10	MONITOR LG LCD 17	259,89	259,89	0,00
7	2005-15	MONITOR LG LCD 19	395,09	395,09	0,00
8	2005-43	HLADILNIK	198,21	198,21	0,00
9	2005-47	VOG.EL.POLKR.90*75HMB	111,44	111,44	0,00
10	2006-33	ENFORA GSM0110GSP/GPRS CF CARD	273,41	273,41	0,00
11	2007-12	FOTOAPARAT OLYMPUS S SP.KART.	228,13	228,13	0,00
12	2008-19	ELEKTRIČNA KLJUČAVNICA	81,00	81,00	0,00
13	2008-22	MONITOR SAMSUNG	169,60	169,60	0,00
14	2008-39	FOTOKOPIRNI STROJ	1.377,60	1.377,60	0,00
15	2008-58	RAČUNALNIK HP	402,38	402,38	0,00
16	2008-60	DVOJNA PISALNA MIZA	401,44	401,44	0,00
17	2008-72	STEKLENA PREGRADA	353,81	353,81	0,00
18	2008-73	steklena pregrada	353,81	353,81	0,00
19	2008-74	STEKLENA PREGRADA	353,81	353,81	0,00
20	2008-77	STOL VRTLJIVI	196,18	196,18	0,00
21	2008-78	STOL VRTLJIVI	196,18	196,18	0,00
22	2009-23	MIZICA ZA INSTRUMENTE	488,41	488,41	0,00
23	2009-24	SKRINJA ZAMRZOVALNA ELECTROLUX	726,00	726,00	0,00
24	2009-25	HLADILNIK BEKO TSE 1280	770,40	770,40	0,00
25	2009-26	HLADILNIK BEKO DSA 25000	385,20	385,20	0,00
26	2009-27	TEHTNICA ZA ŽIVALI	482,83	482,83	0,00
27	2009-32	PRENOSNIK LENOVO THINKPAD R500	986,22	986,22	0,00
28	2009-33	PRENOSNIK LENOVO IDEAPOD U350	499,99	499,99	0,00
29	2009-8B	HP LAN STIKALO SWITCH PROCURVE	393,72	393,72	0,00
30	2009-8E	HP PROCURVE GIGABIT SX-LC	359,47	359,47	0,00
31	2011-5	SISTEM VIDEONADZORA	55,08	55,08	0,00
32	2016-1	TISKALNIK ZEBRA	562,57	562,57	0,00
33	2016-2	TISKALNIK BROTHER	315,22	315,22	0,00
34	2016-3	TISKALNIK BROTHER HL 5470	356,85	356,85	0,00
35	2017-12	SSD SAMSUNG 850EVO	364,22	364,22	0,00
36	2018-26	VEČNAMENSKA NAPRAVA CANON IR 1435I Z DODATKI	732,00	732,00	0,00
37	2018-32	TISKALNIK BROTHER HL-L5200DW	373,78	373,78	0,00
38	300-12	DIG.FOTOKOPIRNI STROJ CANON IR 22000 KPL KOM	4.654,18	4.654,18	0,00
39	300-44	KLIMA KS 26-26-34-34 R OUT	2.444,72	2.444,72	0,00
40	4-09	29-PX11 A651 DELOVNI STOL PX FANTOMI	158,94	158,94	0,00
41	4-210	P10- KONZOLNA POLICA S STEKLOM	895,84	895,84	0,00
42	2015-10	MICROSOFT VISUALSTUDIO PROFFESIONAL 2015	709,36	709,36	0,00
	Skupaj		23.813,69	23.813,69	0,00

1.2 Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2021 v €) bo izveden v letu 2022 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1	041799	TISKALNIK BROTHER HL 3170 CDW	307,15	307,15	0,00
2	041800	TISKALNIK BROTHER HL 3170 CDW	307,15	307,15	0,00
3	041823	ROUTER DRAYTEK VIGOR 29295N	218,51	218,51	0,00
4	041827	ROUTER DRAYTEK VIGOR	218,51	218,51	0,00
5	041900	SAMSUNG GALAXY S7	574,56	574,56	0,00
6	041901	SAMSUNG GALAXY S7	574,56	574,56	0,00
7	041904	BACKUP PLUS2TB ČRN PRENOSNI DISK	99,99	99,99	0,00
8	DI2018-11	SKIN OVITEK SAMSUNG GALAXY S8	8,90	8,90	0,00
9	DI2018-12	OVITEK ZA TELEFON USSNJENA TORBICA	14,32	14,32	0,00
10	DI2018-13	SAMSUNG S8 CASUAL BLACK	13,52	13,52	0,00
11	DI2018-14	BARVNA PREKLOPNA TORBICA SAMSUNG A8	28,64	28,64	0,00
12	DI2018-22	MIŠKA LOGITECH MARATHON M705	36,90	36,90	0,00
13	DI2018-23	SSD TRDI DISK SAMSUNG 860 EVO 500GB	107,90	107,90	0,00
14	DI2018-24	SSD KINGSTON 120GB UV500	34,93	34,93	0,00
15	DI2018-25	SSD KINGSTON 120GB UV500	34,93	34,93	0,00
16	DI2018-26	SSD KINGSTON 120GB UV500	34,93	34,93	0,00
17	DI2018-27	SSD KINGSTON 120GB UV500	34,92	34,92	0,00
18	DI2018-28	SAMSUNG SSD TRDI DISK 860 EVO 250GB	68,14	68,14	0,00
19	DI2018-29	SAMSUNG SSD TRDI DISK 860 EVO 250GB	68,14	68,14	0,00
20	DI2018-30	SAMSUNG SSD TRDI DISK 860 EVO 250GB	68,14	68,14	0,00
21	DI2018-31	SAMSUNG SSD TRDI DISK 860 EVO 250GB	68,14	68,14	0,00
22	DI2018-5	SAMSUNG GALAXY A8	379,92	379,92	0,00
23	DI2018-6	SAMSUNG GALAXY A8	379,92	379,92	0,00
24	DI2018-7	SAMSUNG GALAXY A8	379,92	379,92	0,00
25	DI2019-1	SILIKON SAM. GALAXY S10 BLACK	26,91	26,91	0,00
26	DI2019-12	OVITEK LEATHER ZA SAMSUNG G973 S10 ČRNA	24,99	24,99	0,00
27	DI2019-2	SILIKON SAM. GALAXY S10 BLACK	29,90	29,90	0,00
28	DI2019-5	LENOVO ESSENTIAL WIRELESS MIŠKA MEMORY MODULE	36,60	36,60	0,00
29	DI2020-1	ELEKTRIČNA KLJUČAVNIC-	231,04	231,04	0,00
30	DI2020-11	SLIMPOD SLUŠALKE PURO	35,99	35,99	0,00
31	DI2020-12	KUHALIŠČE 800100 V BOROVJU 7/118	19,99	19,99	0,00
32	DI2020-18	SAMSUNG GALAXY A9 A920	319,93	319,93	0,00
33	DI2020-39	DISK SSD 240GB 2,5	40,26	40,26	0,00
34	DI2020-4	TRDI DISK-240GB 3 ND SSD GREEN 2,5 WD- PRENOSNIK	43,89	43,89	0,00
35	DI2020-40	DISK SSD 240 GB 2,5	40,26	40,26	0,00
36	DI2020-46	GOBA PIŠI BRIŠI MAGNETNA	6,16	6,16	0,00
37	DI2020-47	MAGNETI FI 32 1/4	2,46	2,46	0,00
38	DI2020-49	POŠTNI NABIRALNIK B	15,99	15,99	0,00
	Skupaj		4.937,01	4.937,01	0,00

2. ODPISI TERJATEV

2.1 ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2021:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 8.254,31 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 12.065,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7, (konto 17500219) v višini 160,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 175000224) v višini 40,58 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 1.597,85 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 348,96 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upa - Stan d.o.o. (konto 17500229) v višini 488,88 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 72,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 459,84 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 376,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti (konto 175002303) v višini 15,92 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. (konto 17500231) v višini 141,78 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. v izvršbi (konto 175002311) v višini 4.334,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. v izvršbi sodni stroški (konto 175002312) v višini 172,80 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kuhar Jani (konto 17500235) v višini 33,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 34,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 2,92 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring d.o.o. v izvršbi (konto 1750024241) v višini 225,05 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 1,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 3.052,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški Izterjave d.o.o. (konto 17500281) v višini 103,20 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 15.360,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršbe (konto 17500352) v višini 217,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške izvršbe (konto 175003521) v višini 164,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 25,06 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 0,45 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine Senica (konto 175004) v višini 198,63 €.

Skupaj odpisi mrtvih 47.948,20 €.

Odpis terjatev v letu 2021 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	8.254,31
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	12.065,34
3..	17500219	Obratovalni stroški V borovju	160,00
4.	17500224	Subsidiarnost Tamstan d.o.o.	40,58
5.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	1.597,85
6.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	348,96
7.	17500229	Subsidiarnost Upa – Stan d.o.o.	488,88
8.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	72,63
9.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	459,84
10.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	376,49
11.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti	15,92
12.	17500231	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o.	141,78
13.	175002311	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. v izvršbi	4.334,76
14.	175002312	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. sodni stroški	172,80
15.	17500235	Subsidiarnost Kuhar Jani	33,34
16.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	34,48
17.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor	2,92
18.	1750024241	Subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi	225,05
19.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	1,38
20.	1750028	Sodni stroški	3.052,15
21.	17500281	Sodni stroški Izterjava d.o.o.	103,20
22..	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	15.360,40
23.	17500352	Stroški izvršbe	217,00
24.	175003521	Nadaljnji stroški po izvršbi	164,00
25.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	25,06
26..	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	0,45
27.	175004	Senica	198,63
SKUPAJ ZA ODPIS			47.948,20

Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 7.679,11 €, dne 5.10.2021 v višini 19.183,34 €, dne 24.11.2021 v višini 10.887,15 € in dne 28.12.2021 v višini 10.198,60 €, skupaj v višini 47.948,20 €.

2.2 ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU OBVEZNOSTI IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2021

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 (konto 17500201) v višini 3.672,13 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 7.398,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko (konto 17500213) v višini 595,29 €
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 2.126,77 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 677,96 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 86,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Indoma d.o.o. v izvršbi (konto 175002261) v višini 1.292,93 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d. d. (konto 17500230) v višini 150,68 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 400,73 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 334,72 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 9,80 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi (konto 1750024241) v višini 113,67 €,
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 27,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 2.293,84 €,
- Odpisi terjatev najemnikov glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 6.888,74 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 294,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov nadaljevanji stroški v izvršbi (konto 175003521) v višini 170,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 18,52 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 9,05 €,

Skupaj odpisi iz naslova odpusta obveznosti iz naslova osebnega stečaja 26.561,73 €.

Odpis terjatev najemnikov v osebnem stečaju po odpustu obveznosti v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest	3.672,13
2..	1750021	Najemnine po letu 2005	7.398,26
3..	17500213	Dolg elektrika najemniki	595,29
4..	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	2.126,77
5..	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	677,96
6..	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	86,26
7.	175002261	Subsidiarnost Indoma d.o.o. v izvršbi	1.292,93
8..	17500230	Subsidiarnost JP Energetika	150,68
9..	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	400,73
10..	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	334,72
11.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	9,80
12.	175024241	Subsidiarnost Cestni inženiring v izvršbi	113,67
13.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	27,48
14.	1750028	Sodni stroški do najemnikov	2.293,84
15.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	6.888,74
16.	17500352	Stroški izvršbe	294,90
17.	175003521	Nadaljnji sodni stroški v izvršbi	170,00
18.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	18,52
19.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	9,05
SKUPAJ ZA ODPIS			26.561,73

Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 11.874,45 €, dne 5.10.2021 v višini 4.049,44 € in dne 28.12.2021 v višini 10.637,84 €, skupaj v višini 26.561,73 €.

ODPISI ZASTARANIH TERJATEV BIVŠIH (NEAKTIVNIH) NAJEMNIKOV V LETU 2021

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 SZ Maribor (konto 175001) v višini 4.298,40 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 7.794,27 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 15.276,16 €,
- Odpisi terjatev iz naslova subsidiarnosti Električna (konto 17500213) v višini 28.238,06 €,
- Odpisi terjatev najemnikov iz konta parske izravnave (konto 1750022) v višini 0,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 11,62 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 667,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 170,02 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Major Domus (konto 17500301) v višini 2.207,14 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 1.679,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 164,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške izvršbe (konto 175003521) v višini 41,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 11,92 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 197,91 €,

Skupaj odpisi zastaranih terjatev 60.757,67 €.

Odpis zastaranih terjatev v letu 2021 bivših (neaktivnih) najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	175001	Najemniki SZ Maribor pred letom 2005	4.298,40
2.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest	7.794,27
3.	1750021	Najemnine	15.276,16
4.	17500213	Najemniki dolg Električna	28.238,06
5.	1750022	Parske izravnave	0,19
6.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika v izvršbi	170,02
7.	1750024	Opomini	11,62
8.	1750028	Sodni stroški do najemnikov	667,49
9.	17500301	Najemnine Major Domus pred letom 2005	2.207,14
10.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	1.679,49
11.	17500352	Stroški izvršbe	164,00
12.	175003521	Nadaljnji sodni stroški v izvršbi	41,00
13.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	11,92
14.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	197,91
		SKUPAJ ZA ODPIS	60.757,67

Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 45.990,69 €, dne 5.10.2021 v višini 14.766,79 € in dne 24.11.2021 v višini 0,19 €, skupaj v višini 60.757,67 €.

3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2021 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	13.811
Materialne pravice (računalniški programi)	77.160
Popravek vrednosti materialnih pravic	63.349
NEPREMIČNINE	84.244.454
Nepremičnine v lasti	82.527.778
Zemljišča	3.052.317
Gradbeni objekti – stanovanja (2028 enot) in investicije v teku	79.475.461
NV Gradbeni objekti – stanovanja	122.400.968
Popravek vrednosti stanovanj	42.925.507
Stanovanja v upravljanju	1.716.676
Stanovanja NV (115 enot)	3.314.821
Popravek vrednosti	1.598.145
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	30.853
Oprema NV	294.515
Popravek vrednosti opreme	263.662
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	121.627
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	121.627
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	1.040.554
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	237.808
Terjatve- Rezervni sklad	802.746
SKUPAJ A :	85.451.299

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	313
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	1.398.624
Žiro račun 012706520971127	7.308
Žiro račun 012706950971157	117.766
Depozit Nova kreditna banka Maribor d. d.	100.000
Depozit BKS Banka	898.350
Depozit Nova ljubljanska banka d. d.	275.200
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	20.081
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	11.118
Terjatve za subvencije MOM	2.329
Terjatve za subvencijo Občina Starše	482
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.240
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	611
Terjatve za subvencijo Občina Rače-Fram	669
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	434
Terjatve do SNG Maribor – obračun najemnin	1.982

Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	628
Terjatev do OŠ Rače- Obračun najemnine	588
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	1.770.077
NEPLAČANI ODHODKI	407.564

SKUPAJ B :	3.596.659
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	89.047.958
--------------------------------	-------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.800.156
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE	1.983
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	66.362
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	292.551
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	11.944
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	31.803
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	2.921
NEPLAČANI PRIHODKI	1.790.159

SKUPAJ D:	2.197.723
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.040.554
Javno -zasebno partnerstvo	237.808
Rezervni sklad	802.746

SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	80.115.386
---	-------------------

DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	3.678.297
---------------------------------------	------------------

Dolg. posojilo BKS BANKA	1.878.123
--------------------------	-----------

Dolg. Posojilo SKB BANKA	700.174
--------------------------	---------

Dolg. Posojilo BANKA INTESA SANPAOLO	1.100.000
--------------------------------------	-----------

DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	299.322
------------------------------------	----------------

DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI - VARŠČINE	299.322
---	----------------

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	1.716.676
---	------------------

SKUPAJ E:	86.850.235
------------------	-------------------

SKUPAJ (D+E) PASIVA :	89.047.958
------------------------------	-------------------

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.800.156
---	------------------

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2021 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

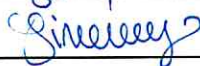
Natalija KRUMPAK – predsednica



Suzana RECEK – članica



Ana ŠIMENKO – članica



Marijan KAUČIČ- član



Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2021 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

4. PREDLOG SKLEPA

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2021.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

1. Potrjujejo se odpisi po seznamu iz točke 1.1, 1.2, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2022.

2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 7.679,11 €, dne 5.10.2021 v višini 19.183,34 €, dne 24.11.2021 v višini 10.887,15 € in dne 28.12.2021 v višini 10.198,60 €, skupaj v višini 47.948,20 €.

Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 11.874,45 €, dne 5.10.2021 v višini 4.049,44 € in dne 28.12.2021 v višini 10.637,84 €, skupaj torej 26.561,73 €.

Potrjuje se seznam o odpisu zastaranih terjatev bivših (neaktivnih) najemnikov. Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 19.5.2021 v višini 45.990,69 €, dne 5.10.2021 v višini 14.766,79 € in dne 24.11.2021 v višini 0,19 €, skupaj torej 60.757,67 €.

3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2021 za JMSS Maribor.

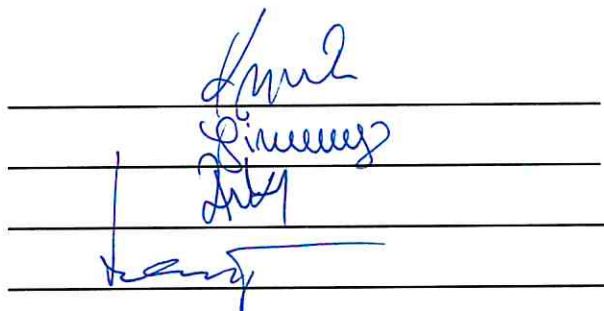
INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Natalija KRUMPAK – predsednica

Ana ŠIMENKO – članica

Suzana RECEK – članica

Marijan KAUČIČ – član



Four horizontal lines with handwritten signatures in blue ink. The signatures correspond to the names listed to the left: Natalija Krumpak, Ana Šimenko, Suzana Recak, and Marijan Kaučič.

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2021 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2021 (Mestna občina Maribor)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	1.688.973
02	NEPREMIČNINE	3.261.547
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	1.572.574
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	55.553
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	55.553
	I. AKTIVA SKUPAJ	1.744.526
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	55.553
28	NEPLAČANI PRIHODKI	55.553
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	1.688.973
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.688.973
	I. PASIVA SKUPAJ	1.744.526

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II

 Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2022.02.25
10:38:01 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal
IRENA ŠPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:39:33 +01'00'

 Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
11:00:05 +01'00'

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN
31.12.2021 (Občina Hoče - Slivnica)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	17.367
02	NEPREMIČNINE	33.398
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	16.031
	I. AKTIVA SKUPAJ	17.367
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	17.367
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	17.367
	I. PASIVA SKUPAJ	17.367

Pripravila:
Mateja ŽGUR
Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II

 Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2022.02.25
10:38:18 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal
IRENA SPANINGER
Datum: 2022.02.25
13:40:08 +01'00'

 Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
11:00:21 +01'00'

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR
SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR
ŠIFRA UPORABNIKA: 97110
ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200
MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

**PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA
DAN 31.12.2021 (Občina Miklavž)**

SREDSTVA		
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	10.336
02	NEPREMIČNINE	19.877
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	9.541
	I. AKTIVA SKUPAJ	10.336
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV		
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	10.336
	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN	
980	OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	10.336
	I. PASIVA SKUPAJ	10.336

Pripravila:
Mateja ŽGUR
Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II



Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2022.02.25
10:38:35 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal
IRENA SPANINGER
Datum: 2022.02.25
13:40:30 +01'00'



Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
11:00:41 +01'00'

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE

od 1. januarja do 31. decembra 2021

7	I. SKUPAJ PRIHODKI	139.715
74	TRANSFERNI PRIHODKI	139.715
	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH	
740	JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	139.715
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	139.715
4	II. SKUPAJ ODHODKI	139.715
40	TEKOČI ODHODKI	73.963
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	73.963
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	27.216
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	11.247
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	35.500
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	ZNESEK
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	65.752
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	65.752
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Višja svetovalka za stanovanjske zadeve II



Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2022.02.25
11:05:35 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal
IRENA SPANINGER
Datum:
2022.02.25
13:40:44 +01'00'



Digitalno
podpisal
MATEJA LAURE
Datum:
2022.02.25
11:01:07 +01'00'