

# LETNO POROČILO

## 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



# POROČILO REVIZORJA

## 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



## **POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA**

### **NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA**

### **JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, Maribor**

#### **Mnenje**

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2022 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto, ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. decembra 2022 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov 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 (v nadaljevanju MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu z *Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake* (v nadaljevanju Kodeks IESBA), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake z etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo, da smo neodvisni od revidiranega javnega sklada in da smo izpolnili vse druge etične naloge v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

#### **Druge informacije**

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD 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 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 pomembna 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 veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njenega okolja, ki smo ga pridobil med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovil bistveno napačnih navedb.

### **Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze**

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s podzakonskimi predpisi in za tako notranje kontroliranje, kot je potrebno v skladu z odločitvijo posloводства, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačnih navedb zaradi prevare ali napake.

Pri pripravi računovodskih izkazov je posloводство odgovorno za ocenjevanje sposobnosti javnega sklada, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, za primerno razkrivanje zadev, ki so povezane z delujočim javnim skladom, in za uporabo podlage računovodenja za delujoči javni sklad, razen če posloводство ne namerava likvidirati javni sklad ali prenehati poslovati ali nima nobene druge realne možnosti, kot da to stori.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja javnega sklada.

### **Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov**

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem, ali v računovodskih izkazih kot celoti ni pomembno napačnih navedb 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 štejejo 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 večje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev ter sprejemljivost računovodskih ocen in z njimi povezanih razkritij posloводства;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom o sposobnosti organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega 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 javnega 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 o načrtovanem obsegu in času revidiranja ter pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

### **Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah**

Zakon o javnih skladih v 44. členu 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 z 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 sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. 12. 2022 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2022 izkazuje javni sklad zadolženost za 3.160.042 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 79.921.359,32 evrov, tako znaša zadolženost 3,95 % in je nižja od skupne zadolženosti, ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in novele Stanovanjskega zakona SZ-1E (dodatno še do 40%). V letu 2022 sklad ni podeljeval stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem, zaradi česar mu ni potrebno oblikovati rezervacij za kritje morebitnih izgub v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

Aleksandra Adorjan  
Pooblaščen revizorka  
Direktorica



V Mariboru, dne 22. 2. 2023

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.

Slovenska ulica 39, 2000 Maribor





# POROČILO O DELU 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



**KAZALO**

<b>1</b>	<b>PRIHODKI</b>	<b>8</b>
1.1	<b>Nedavčni prihodki</b>	<b>8</b>
1.1.1	Prihodki od obresti	8
1.1.2	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	8
1.1.2.1	Oddaja neprofitnih stanovanj v najem	8
1.1.2.2	Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	12
1.1.2.3	Zamenjave stanovanj	12
1.1.2.4	Oddaja službenih stanovanj v najem	13
1.1.2.5	Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine	13
1.1.2.6	Oddaja tržnih stanovanj v najem	14
1.1.2.7	Izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in oddaja začasnih bivalnih enot	15
1.1.2.8	Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem	15
1.1.2.9	Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja	16
1.1.2.10	Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem	17
1.1.2.11	Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost	18
1.1.2.12	Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	23
1.1.2.13	Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti	25
1.1.3	Drugi nedavčni prihodki	25
1.2	<b>Kapitalski prihodki</b>	<b>26</b>
1.2.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba, javno – zasebno partnerstvo in javno zbiranje ponudb	26
1.2.1.1	Prodaja nepremičnin na javni dražbi	26
1.2.1.2	Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi	29
1.2.1.3	Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	31
1.2.2	Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	31
1.2.3	Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	32
1.2.4	Denacionalizacijski postopki in prodaja stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 1991	33
1.3	<b>Transforni prihodki</b>	<b>34</b>
1.3.1	Subvencije najemnin	34
1.3.2	Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	34
<b>2</b>	<b>ODHODKI</b>	<b>36</b>
2.1	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>36</b>
2.1.1	Izdatki za blago in storitve	36
2.1.1.1	Upravljanje stanovanj	36
2.1.1.2	Drugi izdatki za blago in storitve	39
2.1.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	42
2.1.2	Plačila domačih obresti	43

<b>2.2 Investicijski odhodki</b>	<b>43</b>
2.2.1 Investicijsko vzdrževanje	43
2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	43
2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika	47
2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	48
2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	48
2.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	48
2.2.2.1 Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52	48
2.2.2.2 Menjava stavbnega povišstva na različnih lokacijah	49
2.2.2.3 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah	50
2.2.3 Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	51
2.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)	52
2.2.3.2 Vrbanska cesta 10	52
2.2.3.3 Gradnja Dvořakova ulica 5-7	52
2.2.3.4 Vrbanska cesta 101	53
2.2.3.5 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	53
<b>3 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>	<b>54</b>
<b>4 RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>54</b>
4.1 Zadolževanje	54
4.2 Odplačilo dolga	55
4.2.1 Odplačilo posojil	55
<b>5 JAVNA NAROČILA</b>	<b>56</b>
<b>6 UREJANJE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA</b>	<b>59</b>
<b>7 POROČILO O IZVAJANJU KADROVSKEGA NAČRTA</b>	<b>60</b>
<b>8 STRUKTURA STANOVANJ V LASTI JMSS MARIBOR</b>	<b>62</b>
<b>9 SEJE NADZORNEGA SVETA</b>	<b>64</b>
<b>10 POVEČANJE KAPITALA IN NAMENSKEGA PREMOŽENJA JMSS MARIBOR</b>	<b>66</b>

## Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2022 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2022. Glede na sprejet poslovno finančni načrt se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2022:

Cilji zastavljeni v PFN 2022	Realizacija ciljev 1.1.2022 - 31.12.2022
<b>Objaviti razpis za dodelitev okvirno 50 neprofitnih stanovanj.</b>	Neprofitni razpis je bil objavljen od 10.10.2022 do 9.11.2022. Prejeli smo 1.106 vlog.
<b>Oddati v najem okvirno 80 stanovanj, od tega:</b>	Oddanih je bilo 62 stanovanj v najem, od tega:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020;</li> <li>▪ 1 stanovanje po predhodni seznanitvi nadzornega sveta Društvu Kralji ulice;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, morebitnih bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 4 neprofitna stanovanja za potrebe menjave;</li> <li>▪ 3 neprofitna stanovanja zaradi neprimernosti po mnenju Sektorja za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor;</li> <li>▪ 1 stanovanje po preselitvi zaradi slabih medsosedskih odnosov Društvu Kralji ulice;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 stanovanj po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim, mladim družinam in študentom;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 stanovanj po razpisu za mlade in mlade družine je bil objavljen od 1.12.2022. do 15.12.2022;</li> <li>▪ do 31.12.2022 je bilo oddano 1 stanovanje;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem (po potrebi);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ razpis ni bil objavljen;</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 stanovanje po razpisu;</li> <li>▪ 1 stanovanje po predhodni seznanitvi nadzornega sveta Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.</li> </ul>
<b>Reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 32 prosilcem so bilečasne bivalne enote oddane na novo;</li> <li>▪ 26 prosilcem so bile obstoječe najemne pogodbe podaljšane.</li> </ul>

Cilji zastavljeni v PFN 2022	Realizacija ciljev 1.1.2022 - 31.12.2022
<p><b>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.</b></p>	<p>V letu 2022 smo zaključili s preverjanjem 327 najemnikov, za katere se je pričela preveritev v oktobru 2021. Izdanih je bilo 76 sklepov o ustavitvi postopka (bivši imetnik, smrt, sodno odpovedana najemna pogodba ipd.) in 12 odločb najemnikom, ki več ne izpolnjujejo pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Izdanih je bilo 239 odločb najemnikom o izpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. V septembru 2022 smo pričeli z novo preveritvijo upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega razmerja za 369 obstoječih najemnikov. Izdanih je bilo 16 sklepov o ustavitvi postopka (bivši imetnik, smrt, preselitev najemnika, sodno odpovedana najemna pogodba ipd.). Trenutno smo v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Postopek preveritve najemnikov bo zaključen v prvi polovici leta 2023.</p>
<p><b>Redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.</b></p>	<p>Tudi v letu 2022 sodelujemo s podjetjem Izterjava d.o.o. JMSS je poslal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 891 opominov pred vložitvijo izvršb iz naslova najemnin,</li> <li>▪ 189 opominov pred izvršbo iz naslova upravljanja objektov v 100 % lasti JMSS (obratovalni stroški) in</li> <li>▪ 242 opominov pred vložitvijo izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za neplačane obratovalne stroške ostalih upravnikov.</li> </ul> <p>Izterjava d.o.o. je vložila:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 259 izvršb iz naslova najemnin v znesku 96.137 €,</li> <li>▪ 119 izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti v znesku 50.101 € ter</li> <li>▪ 37 izvršb iz naslova sodnih stroškov v znesku 13.773 €</li> </ul>
<p><b>Marca 2022 pričeti z upravljanjem stanovanj in stanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor; (42 vhodov oziroma 493 stanovanj).</b></p>	<p>Upravljanje in obračun obratovalnih stroškov izvajamo od aprila 2022. Do 31.12.2022 smo tako izdali 8 mesečnih obračunov v višini 288.440 €</p>

Cilji zastavljeni v PFN 2022	Realizacija ciljev 1.1.2022 - 31.12.2022
<p><b>Prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 800.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb.</b></p>	<p>Po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe smo za prodana stanovanja in stanovanjske stavbe prejeli kupnino v skupni višini 688.479 €</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Na 1. javni dražbi</b>, dne 31.3.2022, je bilo ponujenih 7 nepremičnin, od tega 6 stanovanj in solastniški delež na stavbi z zemljiščem. Iz prodaje je bilo dne 28.3.2022 izvzeto 1 stanovanje na naslovu Vurberk 93, Sp. Duplek, na podlagi zaprosila Občine Duplek. Tako se je prodajalo 6 nepremičnin, katerih izklicna cena je znašala 172.700 €. Izdraženih je bilo 5 nepremičnin (4 stanovanja in solastniški delež na stavbi z zemljiščem) po skupni ceni 235.200 €</li> <li>▪ <b>Na 2. javni dražbi</b>, dne 27.10.2022, sta bili ponujeni 2 stanovanji, po izklicni ceni 174.000 €. Izdraženo je bilo 1 stanovanje po ceni 130.000 €</li> <li>▪ <b>Na 3. ponovljeni javni dražbi</b>, dne 16.11.2022, je bilo ponujeno 1 stanovanje, po nižani izklicni ceni 51.800 € in prodano po izdraženi ceni 62.500 €</li> <li>▪ <b>Po metodi javnega zbiranja ponudb</b> sta bili ponujeni 2 stanovanji (obe zasedeni z najemnikoma) po skupni izhodišči ceni 84.000 €. Javno odpiranje ponudb je bilo dne 6.9.2022. Stanovanji sta bili prodani za 85.015 €</li> <li>▪ <b>Po metodi neposredne pogodbe</b> smo prejeli prihodke v višini 140.406 €, od tega iz naslova prodaje stanovanja Občini Duplek 7.000 €, prodaje solastniškega deleža JMSS Maribor na 3 skupnih delih stavb 5.406 € in menjave dveh stanovanj z Mestno občino Maribor (MOM) 128.000 €</li> <li>▪ <b>Javno zasebnem partnerstvo:</b> za predčasen odkup 4 stanovanj smo prejeli skupaj 35.358 €</li> </ul>
<p><b>Izvesti nakup okvirno 3 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica,</li> <li>▪ 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju,</li> <li>▪ 1 stanovanje v Občini Duplek,</li> </ul> <p><b>v skupni okvirni vrednosti 270.000 €</b></p>	<p>Za nakup 3 stanovanj so bile plačane kupnine v skupni višini 415.900 €, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za nakup stanovanja v Občini Hoče - Slivnica, v velikosti 115,90 m<sup>2</sup>, za kupnino 166.000 €,</li> <li>▪ za nakup stanovanja v Občini Miklavž na Dravskem polju, v velikosti 54,40 m<sup>2</sup>, za kupnino 134.900 €,</li> <li>▪ za nakup stanovanja v Občini Duplek, v velikosti 53,60 m<sup>2</sup>, za kupnino 115.000 €</li> </ul>

Cilji zastavljeni v PFN 2022	Realizacija ciljev 1.1.2022 - 31.12.2022
Izvesti nakup večstanovanjske stavbe, v kateri se nahajajo 3 stanovanja, v Občini Starše, v okvirni vrednosti 260.000 €	Sklenjena je bila prodajna pogodba za nakup večstanovanjske stavbe v Občini Starše, v velikosti 411 m <sup>2</sup> , za kupnino 247.800 €
Izvesti nakup 1 stanovanja, 1 večjega poslovnega prostora za pridobitev 2 stanovanj, z garažami in s parkirnimi prostori, v Občini Rače - Fram, lastnik Republika Slovenija, upravljalac Ministrstvo za notranje zadeve, v okvirni vrednosti 230.000 €	Pogodba z RS, Ministrstvom za notranje zadeve ni bila realizirana. Za nakup stanovanja, v velikosti 42,80 m <sup>2</sup> , v Občini Rače – Fram je bila sklenjena prodajna pogodba za kupnino 70.000 €.
Izvesti menjavo nepremičnin z MOM (1 stanovanje in 1 zemljišče v lasti JMSS Maribor z 2 stanovanjema v lasti MOM) v okvirni vrednosti 120.000 €	Sklenjena je bila menjalna pogodba z MOM: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ za 3 stanovanja v skupni vrednosti 200.500 € v lasti MOM;</li> <li>▪ z 2 stanovanjema v skupni vrednosti 128.000 € in 1 nezazidanim stavbnim zemljiščem v vrednosti 52.000 € v lasti JMSS Maribor.</li> </ul> Doplačilo razlike med vrednostmi nepremičnin v višini 20.500 € je plačal JMSS Maribor.
Na območju MOM izvesti menjavo 1 stanovanja v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, v okvirni vrednosti 100.000 €	V teku; išče se primerno stanovanje za menjavo, s katerim bo soglašal tudi najemnik. Ponujena stanovanja v 2022 niso bila primerna za izvedbo menjave.
Za gradnjo Dvořakova ulica 5-7, Maribor, dokončati javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov, rešitev arhitekturnega natečaja vključiti v izdelavo OPPN, naročiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.	Javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov je zaključen. Javna razgrnitev OPPN je potekala od 28.12.2022 do 31.1.2023. Načrtujemo potrditev OPPN do konca marca 2023.
Naročiti idejno zasnovo za Vrbsko cesto 10.	Idejna zasnova za gradnjo večstanovanjskega objekta je pridobljena. Uredili smo nov elektro-priključek za potrebe zaklonišča. Pridobili potrdilo o primernosti zaklonišča.
Naročiti idejno zasnovo za Vrbsko cesto 101.	Idejna zasnova ni bila naročena, saj je v letu 2023 predvidena menjava tega zemljišča z MOM.
Izvesti obnove v predvidoma 80 stanovanjih.	Obnove smo izvedli v 88 stanovanjih.
Zamenjati dotrajana okna in vhodna vrata z energetske varčnim stavbnim pohištvom v okvirno 30-ih stanovanjih (5 enot leseno stavbno pohištvo, skladno s soglasjem ZVKD in 25 enot PVC stavbno pohištvo);	Zamenjavo stavbnega pohištva smo izvedli v 65 stanovanjih.



Cilji zastavljeni v PFN 2022	Realizacija ciljev 1.1.2022 - 31.12.2022
<p><b>Zamenjati dotrajane atmosferske plinske peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi pečmi v okvirno 25 stanovanjih in izvesti servis okvirno 150 plinskih peči.</b></p>	<p>Zamenjali smo 25 dotrajanih plinskih peči. Izbrani pooblaščen serviser je opravil servis na 82 plinskih pečeh.</p>
<p><b>Pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.</b></p>	<p>Oglede smo izvedli v celoti.</p>
<p><b>Zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvest vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.</b></p>	<p>Modul iNep in iSklad sta izvedena in v uporabi. Pri dokumentnem sistemu je izvedena likvidacija računov. Za Modul pošta so aktivnosti prekinjene zaradi neizpolnjevanja obveznosti izvajalca. Podpisan je aneks, kjer je navedeno, da se bo uporabljal samo modul za račune.</p>
	<p>V začetku leta 2022 je bilo dokončno izvedeno povečanje kapitala in namenskega premoženja sklada v skupni višini 547.263 €, od tega:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ prenos sredstev v upravljanju Ribiška ulica, Maribor, v višini 498.320 € in</li> <li>▪ vlaganja v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €</li> </ul> <p>Objavljen je bil Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV, št. 13/2022) in izveden vpis spremembe v sodni register.</p>

## **1 Prihodki**

V letu 2022 smo ustvarili 5.559.269 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 3.769.525 €, kapitalski prihodki 741.572 € in transferni prihodki 1.048.172 €

### **1.1 Nedavčni prihodki**

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 3.769.525 €, 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 15.440 € 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 2022 smo prejeli 3.718.062 € 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 2022 smo na novo oddali 50 neprofitnih stanovanj v najem po razpisu iz leta 2020.

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2020 v letih 2021 in 2022 oddali skupaj 87 neprofitnih stanovanj.

Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2020 nadaljujemo tudi po 31.12.2022, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi. Načrtujemo, da bomo po tem razpisu stanovanja oddajali do maja 2023, ko bodo objavljene nove liste upravičencev, torej liste upravičencev po neprofitnem razpisu 2022.

Upravičenci po razpisu iz leta 2020, ki so jim bila do 31.12.2022 zagotovljena neprofitna stanovanja:

MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše	
<b>LISTA A</b>	<b>58</b> (826 upravičencev, 24 odstopov)	<b>3</b> (41 upravičencev, 0 odstopov)	<b>1</b> (14 upravičencev, 1 odstop)	<b>1</b> (21 upravičencev, 1 odstop)	<b>2</b> (1 čaka na konec obnove stanovanja) (18 upravičencev, 5 odstopov)	<b>3</b> (3 upravičenci)
<b>LISTA B</b>	<b>17</b> (35 upravičencev, 15 odstopov)	<b>0</b> (2 upravičenca, 1 odstop)	<b>1</b> (1 upravičenec)	<b>1</b> (1 upravičenec)	<b>0</b> (1 upravičenec, 1 odstop)	/
<b>SKUPAJ:</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b> (1 čaka na konec obnove stanovanja)	<b>3</b>

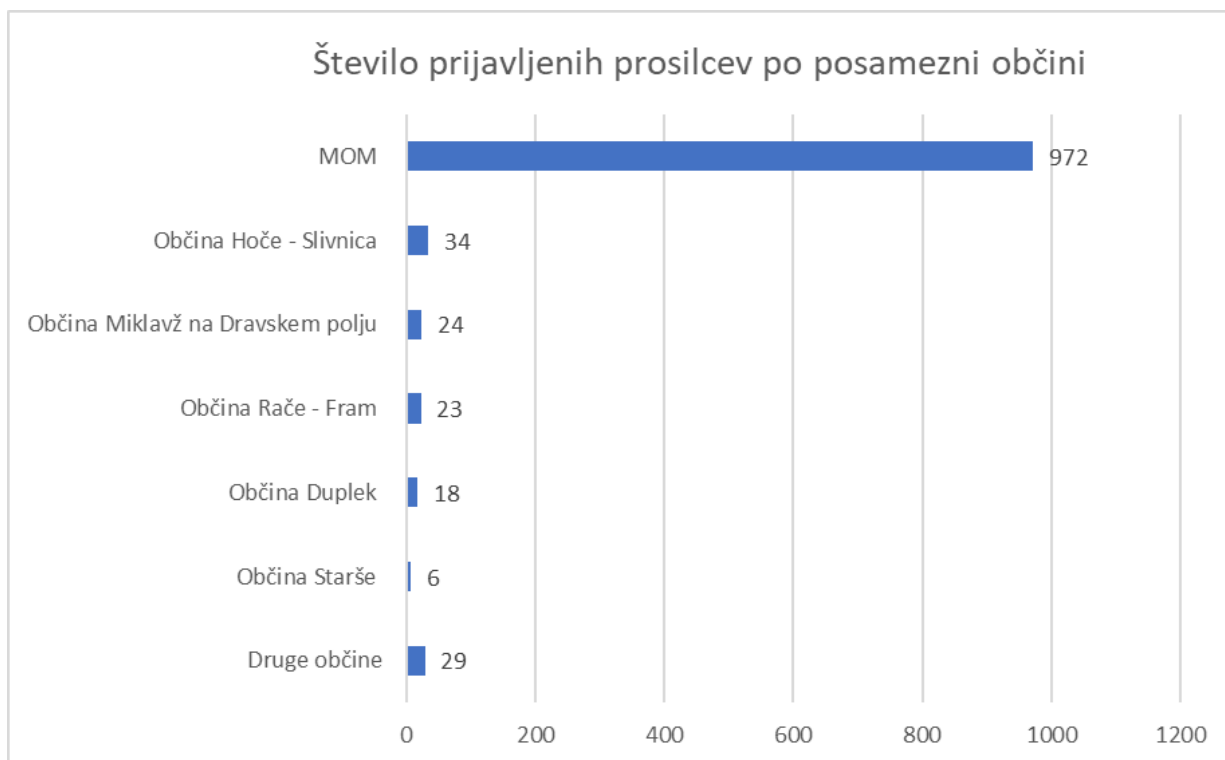
Do konca leta 2022 je bilo skupaj oddanih 87 stanovanj, nadaljevanje oddaje po zaključeni obnovi stanovanj do maja 2023, ko bodo objavljene liste upravičencev po razpisu 2022.

V mesecu oktobru 2022 smo na podlagi potrditve nadzornega sveta izvedli nov razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Na razpis je prispelo 1.106 vlog. Trenutno poteka pridobivanje podatkov o prosilcih in njihovih družinskih članih.

Število pravočasno prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2022 po posamezni občini:

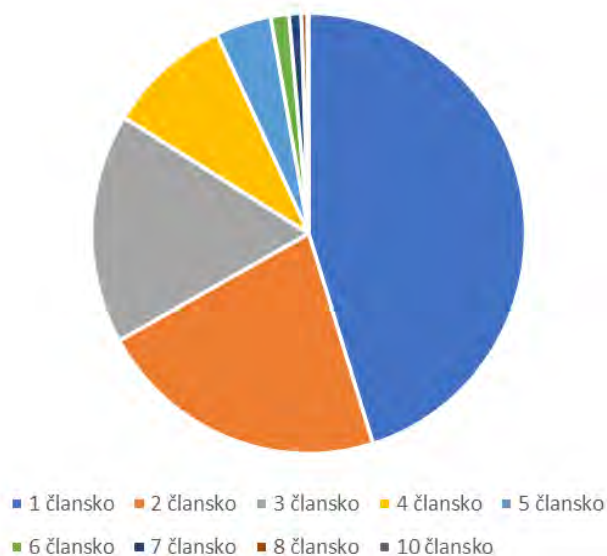
	Št. prijavljenih prosilcev po posamezni občini*
MOM	972
Občina Hoče – Slivnica	34
Občina Miklavž na Dravskem polju	24
Občina Rače – Fram	23
Občina Duplek	18
Občina Starše	6
druge občine	29
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.106</b>

\* Podatki so zbrani na osnovi izjav prosilcev in še niso potrjeni v Centralnem registru prebivalstva.



Struktura pravočasno prijavljenih prosilcev glede na število družinskih članov po razpisu v 2022:

Gospodinjstvo	Površina (m <sup>2</sup> )	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	500
2 člansko	nad 30 do 45	240
3 člansko	nad 45 do 55	187
4 člansko	nad 55 do 65	102
5 člansko	nad 65 do 75	46
6 člansko	nad 75 do 85	15
7 člansko	nad 81 do 91	10
8 člansko	nad 87 do 97	5
10 člansko	nad 99 do 109	1
<b>Skupaj</b>		<b>1.106</b>



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

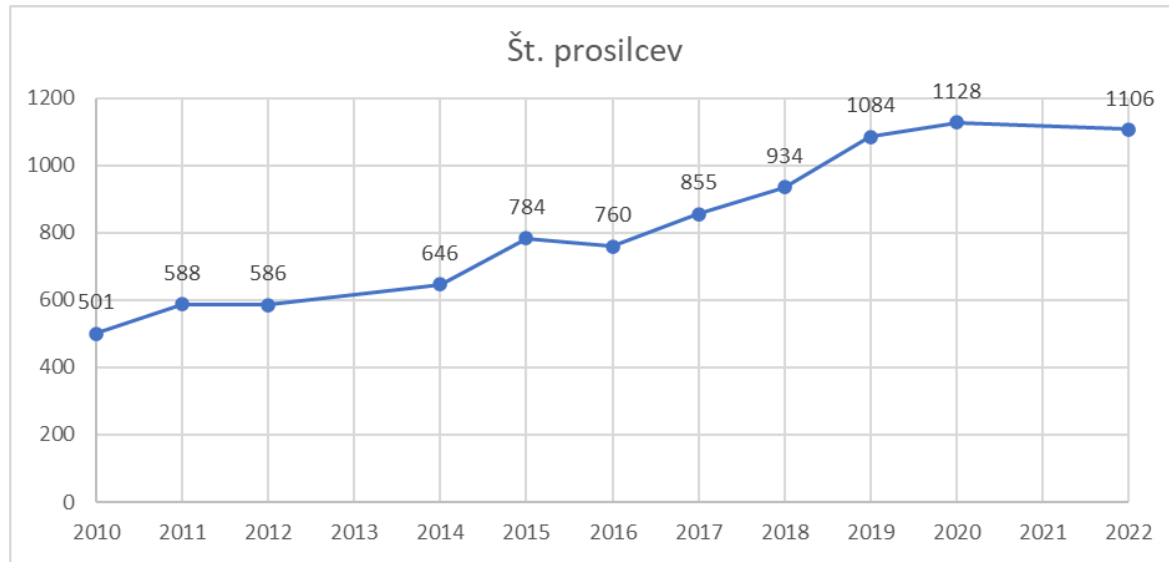
V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem od leta 2010:

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.	2013	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2012					
5.	2014	646	534	518	16	153	28,7
6.	2015	784	572	551	21	76	13,3
7.	2016	760	623	601	22	65	10,4
8.	2017	855	729	705	24	75	10,3
9.	2018	934	781	754	27	54	6,9
10.	2019	1084	938	907	31	50	5,3
11.	2020	1128	974	934	40	*87	8,9
12.	2021	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2020					
13.	2022	**1106					

\* dodeljevanje stanovanj po tem razpisu se bo nadaljevalo do maja 2023

\*\* razpis objavljen 10.10.2022

Vir: interni podatki JMSS Maribor.



Iz razpredelnice je razvidno, da je število prosilcev do leta 2019 naraščalo, v zadnjih letih pa se na razpis prijavi okrog 1.100 prosilcev. Povpraševanje po neprofitnih stanovanjih je bistveno večje 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 je 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 2022 izven razpisa po seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas oddal 1 neprofitno stanovanji, in sicer Društvu Kralji ulice.

V letu 2022 je bilo večina stanovanj obnovljenih in pripravljenih na nadaljnjo oddajo konec leta. V JMSS Maribor smo zasledovali cilj, da najprej oddamo stanovanja po neprofitnem razpisu, nato pa pristopimo k reševanju stanovanjske problematike obstoječih najemnikov. Upošteva je navedeno bomo v začetku leta 2023 prvenstveno reševali listi čakajočih najemnikov za preselitev in zamenjavo.

### **1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj**

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor je v letu 2022 izdal 6 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, Ob Dravi 1, Maribor;
- stanovanja št. 4, Ob Dravi 1, Maribor;
- stanovanja št. 1, Vrbanska cesta 101, Kamnica;
- stanovanja št. 45, Železnikova ulica 20, Maribor;
- stanovanja št. 21, Ulica Veljka Vlahovića 27, Maribor;
- stanovanja št. 1, Kamniška ulica 2, Maribor.

V letu 2022 smo od zgoraj navedenih v nadomestno stanovanje preselili 1 najemnika, in sicer iz stanovanja št. 1, Kamniška ulica 2, Maribor. Preselitev ostalih 5 najemnikov bo izvedena v letu 2023. Nadalje sta bila v letu 2022 na podlagi izdanih odločb iz prejšnjih let v nadomestna stanovanja preseljena 2 najemnika.

Tako so bile v letu 2022 skupaj izvedene 3 preselitve v nadomestna stanovanja.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 12 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**

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor (MUV, št. 6/2021) je bilo v letu 2022 izdanih 32 pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj, od katerih sta bili realizirani 2 medsebojni zamenjavi stanovanj. Ostali prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 31 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let sta bili v letu 2022 realizirani 2 zamenjavi stanovanj.

Tako so bile v letu 2022 skupaj izvedene 4 zamenjave stanovanj.

Nadalje je bila v letu 2022 izvedena preselitev najemnika Društvo Kralji ulice zaradi slabih medsosedskih odnosov.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je ob koncu leta 2022 uvrščenih 82 najemnikov.

#### 1.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem v letu 2022 nismo izvedli.

Konec leta 2021 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (MUV, št. 15/2015 - UPB 1 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.

Naslednja preveritev upravičenosti do najema službenih stanovanj se bo izvedla konec leta 2023.

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
4.	2013	1	1	*0	0
5.	2014	2	0	0	0
6.	2015	razpisa nismo izvedli			
7.	2016	1	2	2	100
8.	2017	3	6	6	100
9.	2018	1	3	**0	0
10.	2019	razpisa nismo izvedli			
11.	2020	1	2	2	100
12.	2021	razpisa nismo izvedli			
13.	2022	razpisa nismo izvedli			

\* prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

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

#### 1.1.2.5 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine

V mesecu decembru 2022 je bil izveden Razpis za oddajo 8 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam za določen čas 5 let in s tržno najemnino. Na razpis je prispelo 8 vlog, od katerih sta bili 2 vloge prepozni. Do konca leta 2022 je bilo oddano 1 stanovanje, oddaja ostalih stanovanj je v teku.

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
4.	2022	1	8	*1

\* dodeljevanje je v teku

#### 1.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V mesecu februarju 2022 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2022. Na podlagi razpisa je bilo od skupaj 4 razpisanih stanovanj oddano 1 tržno stanovanje, preostala 3 stanovanja so bila oddani po neprofitnem razpisu.

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
2022	1	0 (ni bilo razpisa)	1

JMSS Maribor je v letu 2022 izven razpisa po seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas oddal 1 stanovanje s tržno najemnino, in sicer Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.



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).

#### **1.1.2.7 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 2022 opravila 10 rednih sej in 1 korespondenčno sejo, pri čemer je na 5 sejah opravila terenske ogleda stanovanjskih razmer prosilcev.

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

- 23 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer sta 2 prosilca kasneje odklonila najem, tako da je bilo dejansko oddanih 21 začasnih bivalnih enot,
- 24 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 26 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 negativna sklepa za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti,
- 2 prosilca sta si pred izdajo sklepa rešila stanovanjski problem.

Nadalje je bilo v letu 2022 izdanih 11 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot za potrebe nastanitve beguncev iz Ukrajine.

Tako je bilo v letu 2022 na novo oddanih 34 začasnih bivalnih enot in 26 podaljšanj obstoječih najemov začasnih bivalnih enot.

V letu 2022 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 dodeljene začasne bivalne enote.

#### **1.1.2.8 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
2017	3	4	7
2018	2	2	4
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	1	0	1

V letu 2022 je bilo oddano 1 oskrbovano stanovanje. Prispelo je 44 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, od tega 4 prosilci niso izpolnjevali pogojev za najem oskrbovanega stanovanja, 3 prosilci so bili pozvani na dopolnitev vloge, 37 prosilcev je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2022 je bilo na navedenem seznamu 210 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem (za primerjavo: na dan 31.12.2021 je bilo na seznamu čakajočih 189 prosilcev). Iz liste upravičencev smo izbrisali 4 prosilce, ker so že drugič odklonili dodelitev primerne oskrbovanega stanovanja, 12 upravičencev je odstopilo od vloge zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odhoda v dom starostnikov, drugačne rešitve stanovanjskega vprašanja ipd.

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.

#### 1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno z 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 maju 2022 zaključil s preveritvami 327 najemnikov in njihovih družinskih članov, za katere se je preverjanje pričelo v letu 2021. Izdanih je bilo 239 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 76 sklepov o ustavitvi postopka zaradi smrti najemnikov, izpraznitve stanovanj ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. V preveritvi je bilo ugotovljeno, da 12 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje, zato je bilo izdanih 12 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, ki se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Najemne pogodbe z novo najemnino so se sklepale do konec leta 2022, in sicer v roku 15 dni od pravnomočnosti izdanih odločb.

V mesecu septembru 2022 je JMSS Maribor začel preverjati 369 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki še niso bili preverjeni ali je od zadnje preveritve preteklo pet let. Do 31.12.2022 je bilo izdanih 17 sklepov o ustavitvi postopka preveritve najemnika zaradi dokazila, da je najemnik bivši imetnik stanovanjske pravice, smrti najemnika, preselitvi najemnika, sodno odpovedane najemne pogodbe ipd. Preverjanje ostalih najemnikov je trenutno v fazi pridobivanja podatkov s strani pristojnih institucij. Odločbe o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja bodo izdane v prvi polovici leta 2023.

#### **1.1.2.10 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem**

JMSS Maribor je v letu 2022 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo pozitivno rešenih 120 vlog, ki so se nanašale na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja, spremembo podatkov o najemnikih oziroma uporabnikih stanovanja ali spremembo podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo skupaj 17 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga (1 sklenjena najemna pogodba po sodno odpovedani pogodbi in pred vložitvijo izvršilnega predloga na nadenarno terjatev – prisilno izpraznitev in 16 sklenjenih najemnih pogodb pred izvršeno prisilno izpraznitvijo in po vložnem predlogu na nadenarno terjatev - prisilno izpraznitev), 15 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 5 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 4 najemne pogodbe po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 1 najemna pogodba 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 pogodbene 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 13 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.

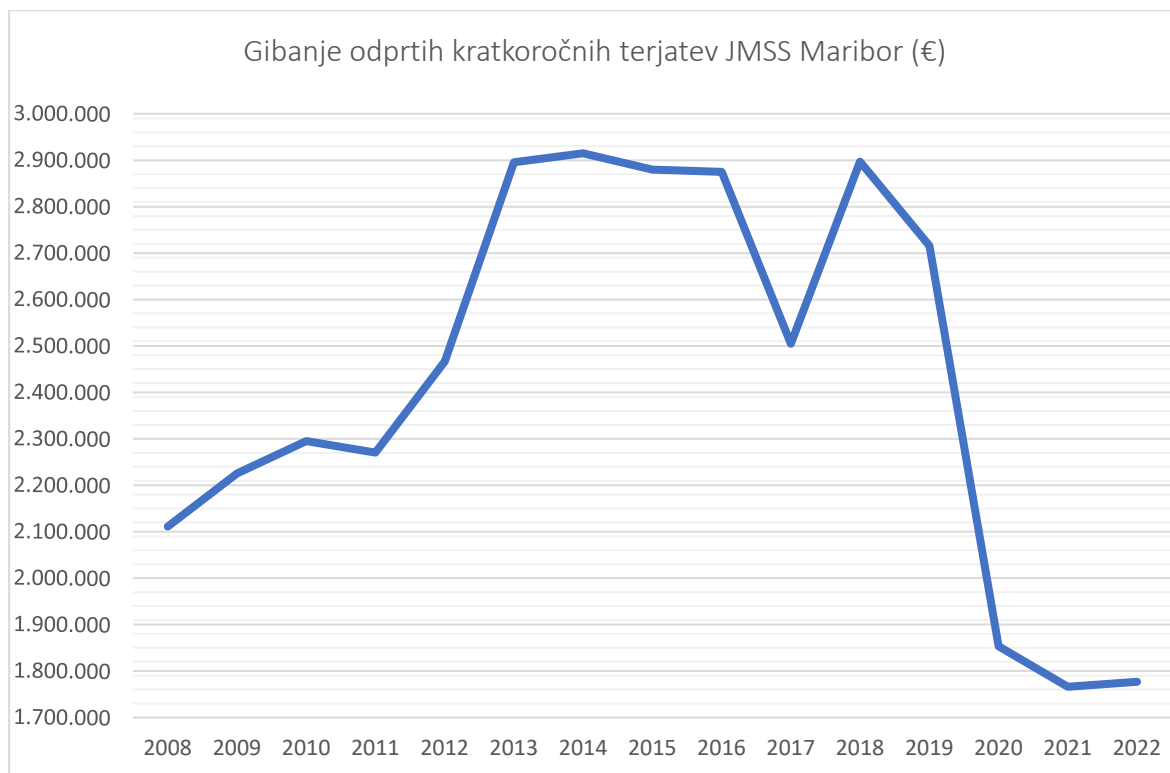
- Odobrenih je bilo 12 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo opravljenih 21 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 23 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 500 zasedenih stanovanj.
- Prejetih je bilo 48 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 20 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 11.099 €. Varščina je bila zadržana 10 najemnikom delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v skupni višini 4.722 €, 10 najemnikom pa je bila varščina v celoti vrnjena v skupnem znesku 6.377 €.
- Obdelanih je bilo 171 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 98 stanovanj in prevzetih 72 stanovanj.
- Sklenjenih je bilo 8 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS (SSRS), na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

#### 1.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2022 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih stroškov v skupni višini 1.776.995 € (za primerjavo: 31.12.2021 v skupni višini 1.766.856 €).

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 131.222 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 801.657 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 448.379 €,
- glavnice terjatev iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 12.589 €
- glavnice terjatev še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 41.090 €
- pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 237.129 €,
- neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 29.393 €,
- neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.091 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 35.029 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 39.416 € (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 fiduciarne računa v višini 691.000 €. V letu 2022 se je povečal dolg iz še ne prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor za najemnike.

Najemnikom je bilo poslanih 1.322 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za zapadle terjatve iz naslova najemnin, iz naslova obračuna obratovalnih stroškov in plačane subsidiarne odgovornosti lastnika.

Podjetju Izterjava d.o.o., ki izvaja postopke izterjave dolžnikov za JMSS Maribor, je bil v sodno izterjavo predan znesek v višini 1.599.373 € in v predsodno izterjavo znesek v višini 174.667 €, od tega je bilo izterjanega zneska v višini 322.081 €.

S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bilo preko Centralnega oddelka za verodostojno listino pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani vloženi 259 izvršb zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do septembra 2022, v vrednosti 96.137 €. Na dan 31.12.2022 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 445.317 €. Iz naslova subsidiarne odgovornosti je bilo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2022 vloženi 119 izvršb v višini 50.101 €, skupni znesek dolga glavnice subsidiarne odgovornosti na dan 31.12.2022 pa znaša 448.379 €.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova najemnin:

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih 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
2019	298	90.626	499.111
2020	83	21.269	456.598
2021	130	33.951	431.138
2022	259	96.137	445.317

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	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	*0	*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
2022	119	50.101	389.257

\* 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 pokojnih v skupni višini 6.671 €.

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
2022	93.976	448.379

V letu 2022 so prihodki iz naslova izterjave glavnih najemnin v izvršbi znašali 61.972 € in iz izterjave glavnih plačane subsidiarne odgovornosti lastnika (za vse terjatve v izvršbi in terjatve, ki niso v izvršbi) 81.081 €, kar je skupaj znašalo 143.053 € (ta znesek predstavljajo plačila za odprte terjatve od 1.1.2005 dalje).

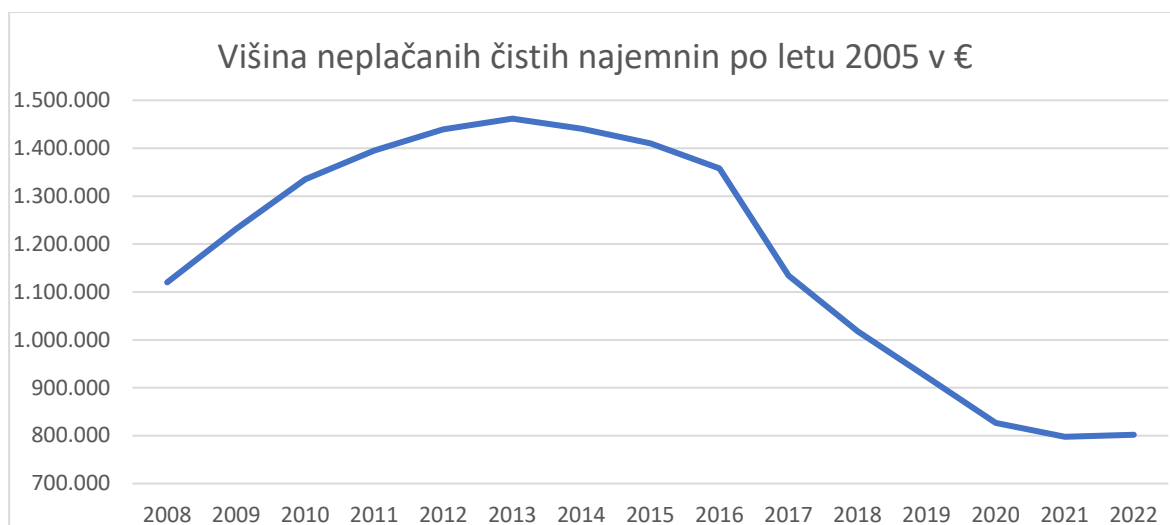
Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin

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
31.12.2022	801.657	+3.978	+0,50

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 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
31.12.2014	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	/	/
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
31.12.2022	25.414	5.063	20.351	/	/

Iz spodnjega grafa je razvidno, da se je dolg najemnikov do leta 2021 sicer zmanjševal, vendar delno tudi na račun opravljenega odpisa neizterljivih terjatev, v letu 2022 pa je opaziti rahlo povečanje dolga iz naslova najemnin, kar je posledica dviga neprofitne najemnine iz vrednosti točke 2,92 € na vrednost točke 3,21 €. Dne 1.4.2023 se bo vrednost točke zvišala na 3,50 €.





Skupaj vseh odpisanih terjatev po smrti najemnikov v letu 2022 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 11.143 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2022 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 38.336 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2022 znašajo 49.479 €.

#### **1.1.2.12 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj**

V letu 2022 je bilo poslanih in vročenih 93 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja ter 58 opominov pred tožbo zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja - grožnje, hrup, smrad, kopičenje stvari; nezakonito bivanje), skupaj tako 151 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

Vloženih je bilo 43 tožb in 2 naloga na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 31 sodnih odločb, od tega največ zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili). Sodne postopke na odpoved najemnih pogodb vodimo praviloma sami.

Na dan 31.12.2022 je bilo v teku 14 tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter 1 tožba na vpis lastninske pravice.

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 odpovedi 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 2022 skupaj 17, in sicer 1 sklenjena najemna pogodba pred vložitvijo izvršilnega predloga in 16 po vložitvi izvršilnega predloga na nedenarno terjatev izpraznitev nepremičnine (več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 7, od katerih so bile prazne 4 enote že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve).

V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Uradni list št. RS, 90/2021), ki lastnikom stanovanj omogoča 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 enostavneje in hitreje kot redni pravdni postopek z vložitvijo tožbe na odpoved najemne pogodbe. Glede na prejeta sodno prakso pa postopki odpovedi po novi zakonodaji veljajo zgolj za sklenjena najemna razmerja po spremembi zakonodaje, torej za najemne pogodbe sklenjene po 19.6.2021.

JMSS Maribor praviloma sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. V letu 2022 je JMSS Maribor vložil 30 izvršilnih predlogov na nedenarno 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 39 deložacij (za 29 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 7 deložacij, pri čemer so bile prazne 4 enote že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve. 32 deložacij (za 29 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 17 najemnih pogodb. Ob izteku leta 2022 je bilo skupno aktivnih 21 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, dokler stranka ne poravná 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 odlaga za določen čas, vendar najdlje za obdobje enega leta glede na novelo Zakona o izvršbi in zavarovanju, ki je začela veljati 30.7.2014.

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 – 2022:

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

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2017	75	**15	60	28
2018	65	***7	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	****3	36	15
2021	28	*****2	26	24
2022	39	*****7	32	17

\* 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.

\*\*\*\*\* Od tega so 4 dolžniki pred deložacijo sami predali stanovanje v posest upniku.

### 1.1.2.13 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-1A, po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata 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 2022 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.9.2021 do 31.12.2021 in 1.1.2022 do 30.6.2022 v skupni višini 59.991 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 15.160 € in ostalim dobaviteljem (Plinarna d.d. itd.) v višini 1.392 €. Iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika za stanovanja v 100 % lasti JMSS Maribor, za katere JMSS Maribor obračunava obratovalne stroške, je sklad prevzel terjatve za obdobje od 1.4.2022 do 30.11.2022 v višini 17.433 €.

Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2022 znaša 93.976 €.

### 1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 36.023 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 8.722 €, prihodki iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 9.843 €,

prihodek iz naslova vračila šolnine v višini 4.700 €, prihodke iz naslova vračila stroškov za nakup hitrih testov v višini 185 €, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let v višini 3.222 € ter drugi nedavčni prihodki v višini 9.351 € (vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov itd.).

## **1.2 Kapitalski prihodki**

V letu 2022 smo realizirali 741.572 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 688.479 € ter
- prihodki od prodaje zemljišč, vključno z menjavo, v višini 53.093 €

### **1.2.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba, javno – zasebno partnerstvo in javno zbiranje ponudb**

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 688.479 €, od tega:

- po javni dražbi v višini 427.700 €,
- po neposredni pogodbi v višini 140.406 €,
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 35.358 €,
- po javnem zbiranju ponudb v višini 85.015 €

#### **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 letu 2022 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh.

V letu 2022 so bile izvedene 4 javne dražbe, 3 javne dražbe je JMSS Maribor izveden samostojno, 1 javno dražba pa je bila izvedena skupaj z MOM. Prodanih je bilo 7 nepremičnin v skupni vrednosti 427.700 €

### PRVA JAVNA DRAŽBA 31.3.2022

Na prvi javni dražbi je bilo od skupno 6 nepremičnin v skupni vrednosti 263.700 €, prodanih 5 nepremičnin, od tega 4 stanovanja in solastniški delež na stavbi z zemljiščem, v skupni vrednosti 235.200 €, kar znaša 62.500 € več, kot je bila njihova izklicna cena 172.700 €. Prvotno je bilo za prodajo objavljenih 7 nepremičnin, vendar je bilo s sklepom direktorice z dne 28.3.2022 in na podlagi izkazanega interesa Občine Duplek, izvzeto iz prodaje stanovanje na naslovu Vurberk 93, Spodnji Duplek.

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

Naslov	Št. stan.	Legra	Št. sob	GURS/ izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta (GURS)	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1. CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6 / 116,38	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	4 (ni etaže)	F	91.000	/	/
2. KAMNIŠKA GRABA 6	2	1. nad.	1	31,00 / 33,90	1850	636 – KAMNICA	366	1	F	13.000	22.500	726
3. KOČEVARJEVA ULICA 9	2	prihl.	1	34,80 / 34,30	1900	658 – KOROŠKA VRATA	1537	2, 11 – sanitarije v deležu ½	E	20.000	39.000	1.121
4. KOMENSKEGA ULICA 9	1	prihl.	1	41,10 / 40,40	1871	659 –TABOR	830	2	D	15.000	45.000	1.095
5. NASIPNA ULICA 96	6	podst.	2	49,10 / 47,60	1920	681 – POBREŽJE	2491	7	D	46.000	50.000	1.018
<b>SKUPAJ</b>										<b>185.000</b>	<b>156.500</b>	

Večstanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem v lastniškem deležu 1/3 od celote:

Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta (GURS)	E. r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
6. ULICA MOŠE PIJADA 36	445	659 – TABOR	659 445	280	303	1959	F	78.700	78.700	820*

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 m<sup>2</sup>, od tega stanovanje 1: 14,60 m<sup>2</sup>, stanovanje 2: 37,25 m<sup>2</sup>, stanovanje 3: 38,15 m<sup>2</sup>, stanovanje 4: 59,80 m<sup>2</sup>, stanovanje 5: 39,50 m<sup>2</sup>, stanovanje 6: 40,00 m<sup>2</sup>, stanovanje 7: 58,55 m<sup>2</sup>, podstrešni prostor, ki pripada stanovanju 7: 67,40 m<sup>2</sup>, klet 78,00 m<sup>2</sup> in komunikacijske površine 50,20 m<sup>2</sup>.

\* Cena izračunana na m<sup>2</sup>, upošteva skupno stanovanjsko površino v izmeri 287,84 m<sup>2</sup> in za solastniški delež 1/1.

**DRUGA JAVNA DRAŽBA 27.10.2022**

Za prodajo na drugi javni dražbi sta bili ponujeni 2 nepremičnini, po skupni izklicni ceni 174.000 €, od tega se je ena prodajala prvič. Prodana je bila 1 nepremičnina oz. posamezni del stavbe – stanovanje v izdraženi vrednosti 130.000 €, kar znaša 30.000 € več kot je bila njena izklicna cena 100.000 €.

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

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/ izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6 / 116,38	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	4 (ni etaže)	F	74.000	/	/
2.	TYRŠEVA ULICA 18	2	prit.	3	100,90 / 111,40	1900	657 – MARIBOR GRAD	998	2	E	100.000	130.000	1.288
	<b>SKUPAJ</b>										<b>174.000</b>	<b>130.000</b>	

**TRETJA PONOVLJENA JAVNA DRAŽBA 16.11.2022**

Za prodajo na ponovljeni javni dražbi je bila ponujena 1 nepremičnina, po znižani izklicni ceni 51.800 €, kar predstavlja 70 % njene ocenjene tržne vrednosti in izklicne vrednosti iz javne dražbe z dne 27.10.2022. Na podlagi 2. odstavka 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 se lahko, če je bil postopek prodaje nepremičnega premoženja po metodi javne dražbe neuspešen, v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe, v katerem se izklicna vrednost zniža za največ 30 % od izklicne vrednosti, določene na neuspešni javni dražbi. Nepremičnina oz. posamezni del stavbe – stanovanje je bila prodana po izdraženi vrednosti 62.500 €, kar znaša 10.700 € več kot je bila njena izklicna cena.

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

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/ izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta (GURS)	K.O.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6 / 116,38	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	4 (ni etaže)	F	51.800	62.500	621

Po končanih javnih dražbah smo za prodane nepremičnine pripravili prodajne pogodbe, zemljiškoknjižna dovolila, davčne napovedi za finančno upravo in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

**JAVNA DRAŽBA Z MOM 17.5.2022**

JMSS Maribor in MOM sta dne 17.5.2022 razpisala javno dražbo za prodajo nepremičnin oz. posameznih delov stavbe – stanovanj in poslovnih prostorov na Koroški cesti 5, 6 in 7 v Mariboru, ki so v lasti MOM, JMSS Maribor in v solasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor (MOM, Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače - Fram in Občina Starše).

Občine ustanoviteljice JMSS Maribor so pooblastile MOM in JMSS Maribor za izvedbo prodaje. Nepremičnine so bile objavljene za prodajo kot zaokrožena celota po skupni izklicni ceni 396.000 € K dražbi, ki je bila izvedena dne 9.6.2022 sta pristopila dva dražitelja. Uspeli dražitelj je ponudil najvišjo ceno 405.000 €. Dne 16.6.2022 sta župan in direktorica s sklepom ustavila postopek prodaje. Uspelemu dražitelju se je vplačana varščina brezobrestno vrnila.

Naslov	Št. enote	Lega	GURS/ izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta (GURS)	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Vrsta	Zasedenost z najemnikom	Lastnik
KOROŠKA CESTA 5	3/ GURS št. 4	1. nad.	48,30/ 45,25	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-3 (ni etaže)	do celote 1/1	E	stan.	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS IN Z NEPROFITNO NAJEMNINO	JMSS MARIBOR
KOROŠKA CESTA 5	8/ GURS št. 7	1. nad.	66,70	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-7 (ni etaže)	do celote 1/1	G	stan.	PRAZNO	OBČINE USTANOVITEL. JMSS MARIBOR
KOROŠKA CESTA 5	8	Prit.	66,20	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-8 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM
KOROŠKA CESTA 5	9 10	Prit.	24,30 129,7	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-2046-9 657-2046-10 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM
KOROŠKA CESTA 6	9	Prit.	52,00	1880	657 – MARIBOR GRAD	657-1951-13	do celote 1/1	F	poslovni prostor	PRAZNO	MOM
KOROŠKA CESTA 7	10	Prit.	58,40	1890	657 – MARIBOR GRAD	657-2524-12 (ni etaže)	do celote 1/1	F	poslovni prostor	ZASEDENO Z NAJEMNIKOM ZA NEDOLOČEN ČAS	MOM

### 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 2022 znašali 140.406 €.

V letu 2022 je bila iz naslova neposredne pogodbe z MOM sklenjena menjalna pogodba. Z menjalno pogodbo je JMSS Maribor menjal 2 stanovanji v vrednosti 128.000 € in 1 stavbno zemljišče v vrednosti 52.000 €, skupaj v vrednosti 180.000 €, za 3 stanovanja v skupni vrednosti 200.500 €. Razliko med vrednostmi nepremičnin v višini 20.500 € je plačal JMSS Maribor. Menjava zemljišč je podrobneje opisana v poglavju 1.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

Na podlagi izkazanega interesa Občine Duplek, je bila sklenjena neposredna prodajna pogodba za stanovanje na naslovu Vurberk 93, Spodnji Duplek, v vrednosti 7.000 €. Stanovanje je bilo iz tega razloga izvzeto iz prodaje na 1. javni dražbi 31.3.2022.

Nadalje so bile na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2022 izvedene prodaje solastniških deležev skupnih delov stavb v skupni vrednosti 5.406 €.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS/izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	*Ocenjena vrednost (€)	*Prodajna cena (€)	*Prodajna cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	RIBNIŠKA ULICA 7	1	prit.	74,70/ 91,80	1946	638 – KRČEVINA	638-953-1	1/1 do celote	G	108.000	108.000	1.176
2.	SLOMŠKOV TRG 14	1	prit.	17,30	1898	657 – MARIBOR GRAD	657-1759-3	1/1 do celote	G	20.000	20.000	1.156
3	VURBERK 93, SP. DUPEK	1	prit.	23,30	1800	711 – VURBERK	711-341-1	1/1 do celote	E	7.000	7.000	300
4.	ULICA KNEZA KOCLJA 16 (skupne sanitarije)	/	2. nad.	1,60	1900	657 – MARIBOR GRAD	657-2148-27	1/2	/	500	1.584	990



Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS/ izmera po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	*Ocenjena vrednost (€)	*Prodajna cena (€)	*Prodajna cena na m <sup>2</sup> (€)
5. GOSPEJNA ULICA 2, KOROŠKA CESTA 24 (podstrešje)	/	podstr.	40,00	1800	657 – MARIBOR GRAD	657-2520-116	931/10000	/	4.000	4.000	100
6. PARTIZANSKA CESTA 29 (podstrešje)	/	podstr.	232,40	1886	657 – MARIBOR GRAD	657-1305-13	656/6495	/	40.000	42.000	181

\* Ocenjena vrednost, prodajna cena in prodajna cena na m<sup>2</sup> 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 2022 sta 2 najemnika, na podlagi plačanih mesečnih nadomestil iz sklenjene Pogodbe o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij iz leta 2007, v celoti poravnala kupnino in tako postala v celoti lastnika:

- stanovanja št. 108, Kardeljeva cesta 51, Maribor, ID znak: 659-3642-108;
- stanovanja št. 117, Ulica bratov Greifov 22, Maribor, ID znak 681-986-117.

Nadalje so 4 najemniki v letu 2022, 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 2022, v celoti poravnali preostanek kupnine v skupni višini 35.358 € in tako postali v celoti lastniki:

- stanovanja št. 2, Gosposvetska cesta 56, Maribor, ID znak 658-1065-2, preostanek kupnine 6.702 €;
- stanovanja št. 7, Zdravkova ulica 12, Maribor, ID znak 681-5565-7, preostanek kupnine 10.006 €;
- stanovanja št. 14, Partizanska cesta 1, Maribor, ID znak 657-1377-14, preostanek kupnine 8.305 €;
- stanovanje št. 9, Lackova cesta 43, Maribor, ID znak 677-844-9, preostanek kupnine 10.345 €.

### 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.

V letu 2022 je bil izveden postopek prodaje zasedenih stanovanj po metodi javnega zbiranja ponudb, za 2 stanovanji na naslovu Ruška cesta 3, Maribor. Skupni prihodki iz tega naslova so v letu 2022 znašali 85.015 €

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

Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Ponujena cena (€)	Ponujena cena na m <sup>2</sup> za stanovanje (€)
1. RUŠKA CESTA 3	11	prit.	51,20 2,40 12,00 3,30	1850	659 – TABOR	659-4593-10 stan. 659-4593-17 sanitarije v deležu ½ 659-4593-11 kletna shramba 659-209-3 drvarnica	G	37.000	37.000	723
2. RUŠKA CESTA 3	10	2. nad.	82,00 3,30	1850	659 – TABOR	659-4593-9 stan. 659-209-2 drvarnica	G	47.000	48.015	586
<b>SKUPAJ</b>								<b>84.000</b>	<b>85.015</b>	

Po končanem javnem zbiranju ponudb smo za prodani nepremičnini pripravili prodajni pogodbi, zemljiškknjižni dovolili, davčne napovedi za finančno upravo in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

### 1.2.3 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor je z MOM sklenil menjalno pogodbo. Predmet menjalne pogodbe je bila med drugim naslednja nepremičnina v lasti JMSS Maribor:

- stavbno zemljišče del Ribiškega trga, parc. št. 2051/2, k.o. 658 Koroška vrata, ID znak: parcela 658 2051/2, v izmeri 358,00 m<sup>2</sup>, med večstanovanjskimi objekti na Ribiški ulici, Maribor, vrednost 52.000 €

Menjalna pogodba, katere predmet sta bili še 2 stanovanji v lasti JMSS Maribor, je podrobneje opisana v poglavju 1.2.1.2. Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi.

Nadalje je JMSS Maribor prejel prihodke iz odškodnine za zemljišča, v solastnini JMSS Maribor, zaradi ureditve krožnih križišč na cesti Miklavž – Hajdina (zemljišča kot splošni skupni del stavbe Starše 76B in Starše 76D, Starše in kot takšna solastnina etažnih lastnikov). Odškodnino za solastniški delež v višini 1.093 € je prejel JMSS Maribor na podlagi dveh pogodb (Pogodba namesto razlastitve), sklenjenih z Ministrstvom za infrastrukturo RS in Občino Starše.

Stavbna zemljišča:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	Prodana površina (m <sup>2</sup> )	Lastniški delež	Ocenjena vrednost (€)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na m <sup>2</sup> (€)
1.	Stavbno zemljišče del Ribiškega trga*	2051/2	658 – KOROŠKA VRATA	658 2051/2	358	do celote (1/1)	52.000	52.000	145
2.	Stavbno zemljišče, splošni skupni del stavbe Starše 76B, Starše**	252/19 252/20	712 – STARŠE	712 252/19 712 252/20	34 6	1/6	1.498	1.498	37
3.	Stavbno zemljišče, splošni skupni del stavbe Starše 76D, Starše**	252/26	712 – STARŠE	712 252/26	67	336/1000	2.508	2.508	37

\* Menjalna pogodba z MOM.

\*\* Ocenjena vrednost, prodajna cena in prodajna cena na m<sup>2</sup> za celoto (1/1).

Skupaj so tako znašali prihodki od prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) 53.093 €.

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

V letu 2022 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 preteku 30 let, še vedno niso dokončno zaključeni:

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 oktobra 2020 izdala delno odločbo, na katero se je denacionalizacijski upravičenec pritožil. Ministrstvo za okolje in prostor RS je pritožbi delno ugodilo in decembra 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.

Za stavbo **Koroška cesta 34, Maribor**, je Ministrstvo za kulturo RS septembra 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.

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 Ustavnega 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 septembra 2020 izdalo sodbo, s katero je tožbeni zahtevek zavrnilo. Zoper sodbo sta se MOM in JMSS Maribor kot stranski udeleženeц 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 ugodi. MOM in JMSS Maribor sta na ustavno sodišče vložila zoper sklep Vrhovnega sodišča v zvezi s sodbo Višjega sodišča ustavno pritožbo. Ustavno sodišče o predmetni zadevi še ni odločalo.

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 določitih 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 2022 smo prejeli transfornih prihodkov v skupni višini 1.048.172 €

#### 1.3.1 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 991.113 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika je lahko znašala največ do višine 85 % neprofitne najemnine.

#### 1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in za zavarovanje stanovanj smo s strani občin ustanoviteljic v letu 2022 skupaj prejeli 57.059 €. In sicer:

- s strani MOM 52.614 €,

- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.300 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 801 €,
- s strani Občine Starše 531 €,
- s strani Občine Rače – Fram 980 € in
- s strani Občine Duplek 833 €.

## **2 Odhodki**

V letu 2022 smo porabili sredstva v skupni višini 4.955.664 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.686.935 € in za investicijske odhodke 2.268.729 €.

### **2.1 Tekoči odhodki**

Za tekoče odhodke smo v letu 2022 porabili 2.686.935 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 804.626 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 130.211 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.710.062 € ter plačila domačih obresti v višini 42.036 €.

#### **2.1.1 Izdatki za blago in storitve**

V letu 2022 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.710.062 €. 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 2022 porabili sredstva v skupni višini 1.389.839 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 208.252 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 664.089 € (vključuje 259.583 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v višini 74.374 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 397.262 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 23.838 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 22.024 €.

###### **2.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj**

V skladu s 118. členom SZ-1 in 4. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021) 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 2022 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika do 31.3.2022 za ceno 3.324 € brez DDV na mesec. Predmet pogodbe je upravljanje:

- 36 večstanovanjskih stavb (vhodov), v katerih ima JMSS Maribor več kot polovico solastniških deležev, ni pa 100 % lastnik stavbe;
- 1.679 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., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugim) smo v letu 2022 porabili sredstva v višini 208.252 €.

#### 2.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2022 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 664.089 €. V tekočem vzdrževanju zasedenih in praznih stanovanj so zajeta 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 odpadka po deložacijah in podobno. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

#### 2.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v decembru 2022 zaradi poteka zavarovalnih pogodb objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 2 let od 1.1.2023 do 31.12.2024. Izbran ponudnik je Zavarovalnica Sava d.d.

V letu 2022 smo za zavarovanje nepremičnin v lasti JMSS Maribor porabili 74.374 €.

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.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 41 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja ipd. 5 odškodninskih zahtevkov nam je zavarovalnica zavrnila zaradi neupravičenosti (npr. zavarovalnica ne krije stroškov vzdrževalnih del ali ne krije škode zaradi poškodovanja kopalne kadi). Na podlagi sklenjenih poravnjav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 8.722 €.

#### 2.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2022 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 397.262 €.

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 V borovju 7, stroški izdelave energetskih izkaznic, stroški upravljanja stanovanj v 100 % lasti.

Večji delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 81.081 €, kar predstavlja porabo v višini 20,41 % celotne postavke za leto 2022 (razliko med plačano subsidiarnostjo v višini 93.976 € in stanjem dolga v višini 81.081 € 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 2022 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 možnost subvencionirane najemnine,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja in 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.

V letu 2022 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 2022 dodatno oddano 1 stanovanje za določen čas 5 let. V prejšnjih letih so bila društvu za izvajanje programa oddana 4 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 6 stanovanjskih enot.



#### 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 2022 porabili sredstva v višini 23.838 € in sicer;

- s strani MOM 20.151 €,
- s strani občine Hoče – Slivnica 1.154 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 690 €,
- s strani Občine Starše 471 €,
- s strani Občine Rače – Fram 685 € in
- s strani Občine Duplek 687 €

Povrnjena sredstva so izkazana na prihodkovni strani s strani občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v poglavju 1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic.

#### 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 2022 porabili sredstva v višini 22.024 €. V isti višini smo sredstva dobili povrnjena s strani 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 2022 smo za izdatke za blago in storitve porabili 291.513 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 286.381 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 5.132 €.

##### 2.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 286.381 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2022, 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 2022 smo izvedli prenavo centralnega informacijskega sistema za vodenje nepremičnin ponudnika Imagine d.o.o. Nov informacijski sistem omogoča vse finančne, pravne in tehnične posle na enem mestu ter je hkrati integriran z računovodskim programom in drugimi zalednimi sistemi. 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 2022 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2022 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oziroma spletno) iz naslednjih področij:

- gradbena zakonodaja,
- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- napredovanje, ocenjevanje in delovna uspešnost javnih uslužbencev,
- javno naročanje,
- računovodstvo za javni sektor,
- arhiviranje,
- korporativna varnost,
- komunikacija;
- preprečevanje mobinga,
- preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma,
- "Družini prijazno podjetje".

JMSS Maribor je imel v letu 2022 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«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo;

- 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 5.132 € 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 2022 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 2022 napotili na obdobjni zdravniški pregled 5 zaposlenih. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo. Zato smo v ta namen v letu 2022 kupili delovna oblačila (jakne, čevlje).

V letu 2022 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 (13.603 €), stroške bančnih storitev (6.378 €), stroške povezane z zadolževanjem (1.159 €), stroške plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana (skupaj 1.309 €), stroške organizacije dogodka Srečanje skladov (4.894 €) in druge izdatke (1.367 €) smo porabili sredstva v skupni višini 28.710 €.

#### 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 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«.

V letu 2022 je bila s strani Ekvilib Inštituta uspešno opravljena zunanja revizija, kjer je bilo potrjeno, da se sprejeti ukrepi izvajajo v skladu s sprejetim planom. V letu 2022 smo nadaljevali z izvedbenim načrtom. S strani revizorja Ekvilib Inštituta smo prejeli pohvalo za dobro in utečeno izvajanje ukrepov.

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. 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. Medsebojno spoštovanje in komunikacija med zaposlenimi je temelj uspešnega dela v podjetju. Ključni dejavniki pozitivne kulture podjetja so zadovoljni in zavzeti ljudje, ki radi sodelujejo drug z drugim. Sprejemanje mnenj in deljenje zamisli ključno pripomorejo k temu, da se zaposleni počutimo dobro in zmoremo uspešno delovati v kolektivu.

### 2.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2022 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 2022 porabili sredstva v višini 42.036 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 23.789 €, za posojilo pri SKB banki sredstva v višini 8.388 € in za posojilo pri banki INTESA SANPAOLO sredstva v višini 9.859 €

## 2.2 Investicijski odhodki

V letu 2022 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.268.729 €. Med investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 958.909 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 250.217 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 1.059.603 €

### 2.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2022 porabili sredstva v višini 958.909 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 885.325 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 62.292 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 5.231 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 6.061 €

#### 2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2022 za investicijsko vzdrževanje stanovanj porabil 885.325 €. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih. Obnove so

bile izvedene v skupaj 88 stanovanjih. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena in izpostavljena v poslovno finančnem načrtu za leto 2022.

#### **Borštnikova ulica 23, stanovanje št. 8, površina 45,8 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo zamenjali finalne pode, vsa notranja vrata, vhodna vrata, v celoti smo obnovili sanitarije in kuhinjski prostor. V sklopu obnove je bila zamenjana vodovodna in odtočna instalacija, izvedena so bila kompletna slikopleskarska dela. Zamenjala so se tudi vsa stikala in vtičnice, izvedle meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja.

Vrednost obnove je znašala 17.033 € z DDV.

#### **Dravska ulica 10, stanovanje št. 5, površina 65,3 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo zamenjali vso stavbno pohištvo vključno z okenskimi policami, stensko keramiko v kuhinji, finalni pode so se zamenjali v vseh bivalnih prostorih, v predprostoru in kuhinji. V kopalnici smo zamenjali armature, kotliček in kopalniško galanterijo. Prav tako smo izvedli slikopleskarska dela v celotnem stanovanju. Izvedle so se tudi meritve elektroinstalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja.

Vrednost obnove je znašala 9.218 € z DDV.

Zaradi dotrajanosti stare plinske peči smo le to v stanovanju zamenjali z novo, varčnejšo kondenzacijsko plinsko pečjo Bosch, vrednost dodatnih del je znašala 4.690 € z DDV.

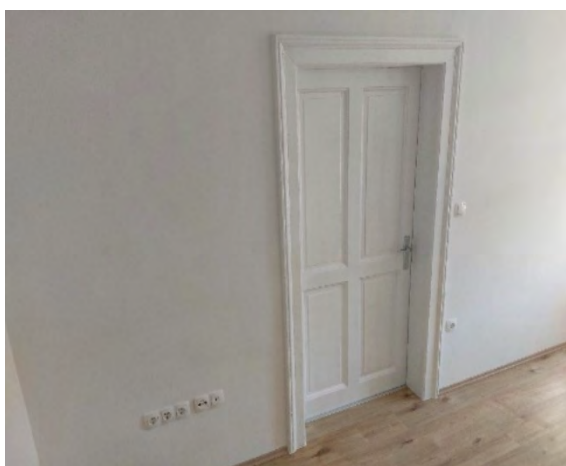
**Engelsova ulica 46, stanovanje št. 10, površina 62,85 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo obnovili kopalnico v celoti, zamenjali keramiko v kuhinji (kuhinjski pas), obnovili smo finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. V sklopu obnove stanovanja smo zamenjali tudi vodovodno in odtočno instalacijo.

Vrednost obnove je znašala 11.540 €

**Praprotnikova ulica 27, stanovanje št. 5, površina 70 m<sup>2</sup>**



Stanovanje smo v celoti obnovi, v celoti je obnovljena kopalnica in sanitarije, zamenjana so bila vsa notranja vrata ter vhodna vrata. V sklopu obnove smo zamenjali tudi vse finalne tlake in izvedli kompletna slikopleskarska dela ter urediti ogrevanje. Nadalje smo zamenjali komplet elektro, vodovodno in odtočno instalacijo.

Vrednost obnove je znašala 26.318 €

**Ob gozdu 2, stanovanje št. 5, površina 32 m<sup>2</sup>**



V stanovanju smo zamenjali in delno obnovili finalne tlake, zamenjali notranja vrata, obnovili smo elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnovili sanitarije in kopalnico. V stanovanju smo zamenjali tudi grelna telesa in izvedli komplet slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 15.890 €

### Ljubljanska ulica 104, stanovanje št. 88, površina 58 m<sup>2</sup>



V stanovanju smo zamenjali vsa notranja vrata in stavbno pohištvo v celoti. Zamenjali smo finalne tlake po celotnem stanovanju, obnovili elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnovili kopalnico. Nadalje smo izvedli še slikopleskarska dela in zamenjali grelna telesa.

Vrednost obnove je znašala 25.638 €

### Majcigerjeva ulica 7, stanovanje št. 318, površina 41 m<sup>2</sup>



V stanovanju smo zamenjali notranja in vhodna vrata, zamenjali smo finalne tlake v hodniku ter obnovili tlake v sobi, delno smo obnovili elektro, vodovodno in odtočno instalacijo ter v celoti obnovili dotrajano kopalnico. V stanovanju smo izvedli tudi vsa slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 12.770 €

### Ptujska cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, ureditev fasade in strehe objekta



Objekt je bil zgrajen leta 1920. V pritličju objekta se nahajajo poslovni prostori v lasti Občine Miklavž na Dravskem polju, v nadstropju se nahajata 2 stanovanji v lasti JMSS Maribor.

Investicijo v sanacijo objekta vodi večinski lastnik objekta – Občina Miklavž na Dravskem polju. Po dogovoru z večinskim lastnikom je izvedba investicije planirana za leto 2023.

Ocenjena vrednost deleža investicije JMSS Maribor znaša okvirno 30.000 €



Seznam stanovanj, v katerih so bile izvedene investicijske obnove v vrednosti nad 10.000 €

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost z DDV
Gunduličeva ulica	16	110	10.343 €
Kočevarjeva ulica	8	9	11.174 €
Sokolska ulica	44	7	11.368 €
Pregljeva ulica	16	16	11.489 €
Engelsova ulica	46	10	11.540 €
Kočevarjeva ulica	6a	114	12.318 €
Prvomajska ulica	3a	124	12.378 €
Majcigerjeva ulica	7	318	12.770 €
Pajkova ulica	24	5	12.811 €
Makedonska ulica	31	40	13.855 €
Sokolska ulica	44	1	14.464 €
Bevkova ulica	1	16	14.481 €
Ljubljanska ulica	3a	326	14.829 €
Markovičeva ulica	17	207	14.966 €
Zrkovska cesta	10	5	15.028 €
Kardeljeva cesta	58	39	15.061 €
Smetanova ulica	34	14	15.432 €
Ob gozdu	2	5	15.890 €
Betnavska cesta	108	14	16.186 €
Vrbanska cesta	26a	1	16.427 €
Župančičeva ulica	4	20	16.652 €
Mladinska ulica	2	2	17.016 €
Borštnikova ulica	23	8	17.034 €
Dogoška cesta	79	12	17.559 €
Goriška ulica	15a	17	18.088 €
Regentova ulica	9	60	18.254 €
Betnavska cesta	106	9	18.664 €
Bevkova ulica	1	93	19.420 €
Engelsova ulica	52	10	19.439 €
Potrčeva ulica	8	8	20.129 €
Borova vas	7	203	20.188 €
Cesta zmage	95	5	21.173 €
Frankolovska ulica	17	118	22.191 €
Ljubljanska ulica	104	88	25.638 €
Praprotnikova ulica	27	5	26.318 €
Gospodsvetska cesta	55	4	27.544 €
Mladinska ulica	2	3	41.071 €

### 2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2022 porabili 62.292 €. V znesku so zajeti nakupi računalniške, pisarniške opreme, nakup interaktivnega zaslona, videokonferenčnega sistema, nakup klimatskih naprav ter nakup druge opreme.

Ustrezno smo posodobljali IT infrastrukturo za potrebe dela, kot so nabava dodatnih računalnikov, mrežne opreme in druge opreme. Prav tako smo ustrezno nadgradili WiFi dostopne točke.

### 2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2022 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 5.231 € in sicer:

- s strani MOM 4.318 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 286 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 171 €,
- s strani Občine Starše 117 €,
- s strani Občine Rače – Fram 169 € in
- s strani Občine Duplek 170 €.

Navedena sredstva smo dobili povrnjena s strani posameznih občin, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic« v poglavju 1.3.2.

### 2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 2.1.1.1.6 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 6.061 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM.

## 2.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2022 za prenove in izboljšave stanovanj v okviru programa obnove objektov porabil 250.217 €.

### 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 2022 pripravil "Poročilo o zaključku operacije energetske prenove", ki smo ga posredovali na Ministrstvo za infrastrukturo.



Spremljanje operacije poteka 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 za spremljavo zaključene investicije v letu 2022 ni porabil sredstev.

### 2.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2022 smo realizirali zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva v skupaj v 65 stanovanjih v lasti JMSS Maribor v skupni vrednosti 150.843 €. Izvedli smo dve večji javni naročili in več manjših javnih naročil, ločenih za zamenjavo oken in vrat. Zamenjavo stavbnega pohištva s soglasjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine smo realizirani v stanovanju na Vojašniški ulici na Lentu v Mariboru.

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2022:

Naslov	Št. enote	Vrednost z DDV
V Borovju 7	stopnišče	525 €
Industrijska ulica 10	4	753 €
Pod vinogradi 17	1	3.152 €
Stantetova ulica 20	316	1.138 €
Prušnikova ulica 16	127	2.818 €
V Borovju 7	stopnišče	589 €
Borštnikova ulica 15	4	3.120 €
Prušnikova ulica 38	729	3.695 €
Koroška cesta 124	22	2.286 €
Groharjeva ulica 9	30	706 €
Domnova ulica 20	8	587 €
Koroška cesta 124	22	1.047 €
Pregljeva ulica 14	12	927 €
Cesta zmage 115	1	927 €
Koroška cesta 120	10	1.047 €
Borova vas 26	9	927 €
Borštnikova ulica 71	201	927 €
Prušnikova ulica 2	9	1.047 €
Prušnikova ulica 38	729	1.047 €
Antoličičeva ulica 20	9	4.290 €
Besednjakova ulica 2	5	2.219 €
Bevkova ulica 1	69	1.160 €
Borova vas 8	10	2.999 €
Borova vas 10	204	2.999 €
Dravska ulica 7	23	3.039 €
Frankolovska ulica 15	19	1.110 €
Goriška ulica 1b	132	5.727 €

Naslov	Št. enote	Vrednost z DDV
Goriška ulica 19b	107	1.272 €
Goriška ulica 19b	116	1.272 €
Gorkega ulica 13	7	5.358 €
Gorkega ulica 51	11	6.532 €
Greenwiška ulica 10a	67	1.115 €
Greenwiška ulica 12	93	1.198 €
Greenwiška ulica 12	94	4.191 €
Greenwiška ulica 12	100	4.303 €
Gregorčičeva ulica 17	205	3.577 €
Kacova ulica 3	5	4.822 €
Kardeljeva cesta 58	22	1.309 €
Kočevarjeva ulica 6	28	2.687 €
Kočevarjeva ulica 8a	104	1.103 €
Kopitarjeva ulica 3	5	1.340 €
Koroška cesta 41	2	1.141 €
Koroška cesta 41	7	1.147 €
Lackova cesta 43b	210	2.805 €
Magdalenski trg 9	105	3.924 €
Majcigerjeva ulica 7	316	2.631 €
Majcigerjeva ulica 9	450	1.116 €
Prušnikova ulica 36	627	1.099 €
Prušnikova ulica 48	21	1.420 €
Prvomajska ulica 3	17	1.283 €
Radvanjska cesta 61	25	3.723 €
Ruska ulica 12	420	5.030 €
Shakespeareova ulica 2	10	3.247 €
Slovenska ulica 36	7	4.873 €
Šentiljska ulica 15	3	3.021 €
Ulica Arnolda Tovornika 4	31	5.640 €
Ulica Arnolda Tovornika 11	14	1.440 €
Ulica Moše Pijada 45	21	1.287 €
Ulica Pariške Komune 44	6	1.148 €
Ulica Staneta Severja 3	7	1.098 €
Ulica Staneta Severja 7	18	1.098 €
Ulica Veljka Vlahovića 35	32	1.118 €
Župančičeva ulica 4	13	1.113 €
Železnikova ulica 22	44	1.442 €
Vojašniška ulica 6	1	8.902 €

Skladno s pogodbo za zamenjavo stavbnega pohištva so bila izvajalcu Krpan d.o.o. zadržana sredstva v višini 10 % situacij, kar znaša 790 €.

### 2.2.2.3 Menjava plinskih peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je skladno s PFN 2022 izvedel zamenjavo dotrajanih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi kotli v skupno 25 stanovanjih. Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2022 znašala 99.374 €.

Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjani plinske peči v letu 2022:

Naslov	Št. stan.	Tip plinske peči	Vrednost del z DDV
Barvarska ulica 5	8	Viessmann-vitodens 050-w	4.810 €
Vojašniška ulica 12	3	Viessmann-vitodens 050	3.290 €
Borštnikova ulica 23	7	Bosch condens 3000W-ZWB 28-3	2.844 €
Trg revolucije 9	2	Viessmann vitodens 100w	3.700 €
Aškerčeva ulica 22	3	Viessmann vitodens 100w	4.059 €
Aškerčeva ulica 22	4	Viessmann vitodens 100w	3.364 €
Borštnikova ulica 33	208	Viessmann vitodens 100w	4.059 €
Gospejna ulica 13	1	Viessmann vitodens 100w	4.059 €
Gospodsvetska cesta 3	18	Viessmann vitodens 100w	4.331 €
Gospodsvetska cesta 20	11	Viessmann vitodens 100w	3.899 €
Gospodsvetska cesta 40	8	Viessmann vitodens 100w	4.053 €
Gregorčičeva ulica 8	8	Viessmann vitodens 100w	4.021 €
Industrijska ulica 20	8	Viessmann vitodens 100w	3.687 €
Miklušičeva ulica 2	8	Viessmann vitodens 100w	3.922 €
Mlinska ulica 34	7	Viessmann vitodens 100w	3.366 €
Partizanska cesta 18	2	Viessmann vitodens 100w	3.963 €
Partizanska cesta 18	6	Viessmann vitodens 100w	3.963 €
Šolska ulica 28a	1	Viessmann vitodens 100w	4.476 €
Ulica heroja Šaranoviča 10	16	Viessmann vitodens 100w	4.598 €
Usnjarska ulica 1	16	Viessmann vitodens 100w	3.266 €
Vojašniška ulica 12	2	Viessmann vitodens 100w	3.563 €
Borštnikova ulica 31	10	Vaillant ecotec plus	3.723 €
Gregorčičeva ulica 35	2	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.136 €
Dravska ulica 10	5	Bosch condens 3000W-ZWB 28-3	4.690 €
Aškerčeva ulica 5	2	Viessmann vitodens 111-w	6.532 €

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

V letu 2022 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 1.059.603 €.

### 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 m<sup>2</sup>, v 100 % lasti JMSS Maribor, je predvidena izdelava novega prostorskega akta.

OPN, ki je v pripravi, predvideva za celotno območje med Ruško in Valvazorjevo izdelavo enovite strokovne podlage, na osnovi katere bo dopustno izdelati posamezne manjše OPPN-je.

V letu 2022 za JMSS Maribor niso nastali nobeni stroški v zvezi s tem projektom.



### 2.2.3.2 Urbanska cesta 10

Namen projekta »Stanovanjski objekt Urbanska cesta 10« je izgradnja večstanovanjskega objekta z okvirno 10-timi javnimi najemnimi stanovanji, ki bodo zaradi ugodne lokacije še posebej primerna za mlade in mlade družine.

V ta namen je JMSS Maribor skladno s PFN 2022 pridobil geodetski posnetek in izvedel vsa potrebna dela ter aktivnosti za ureditev novega elektro priključka za potrebe zaklonišča. Konec leta 2022 smo prejeli potrdilo o primernosti zaklonišča.

Nadalje smo pridobili idejno zasnovo izgradnje večstanovanjskega objekta. Podlaga za umestitev omenjenega večstanovanjskega objekta v prostor je sprejetje OPN, ki ga MOM načrtuje za leto 2023. Poraba sredstev na postavki Urbanska cesta 10 je v letu 2022 znašala 17.644 €.

### 2.2.3.3 Gradnja Dvořakova ulica 5-7

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 Dvořakova ulica v Mariboru. V mesecu aprilu 2022 je bila izbrana najprimernejša arhitekturna rešitev, ki načrtuje gradnjo predvidoma 60 stanovanj za mlade in mlade družine s stanovanjsko površino cca 6.000 m<sup>2</sup> (skupna površina cca 8.600 m<sup>2</sup>). Predvidena novogradnja bo deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim preходом v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P + 3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. V objektu so predvideni tudi dve kletni etaži s pripadajočimi parkirnimi prostori.

JMSS Maribor je za nadaljevanje projekta gradnje v letu 2022 pripravil investicijsko dokumentacijo za gradnjo omenjenega večstanovanjskega objekta:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta (1.sprememba);
- Predinvesticijska zasnova.

Oba zgoraj navedena dokumenta je potrdil nadzorni svet JMSS Maribor na svoji seji dne 21.12.2022.

JMSS Maribor je v letu 2022 pridobil tudi vse ustrezne podlage in smernice za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Javna razgrnitev OPPN je potekala od 28.12.2022 do 31.1.2023. Načrtujemo potrditev OPPN do konca meseca marca 2023.

JMSS Maribor je v letu 2022 za projekt Dvořakova 5-7 porabil 68.759 €



#### 2.2.3.4 Vrbanska cesta 101

Zaradi planirane menjave nepremičnin z MOM JMSS Maribor na tem projektu v letu 2022 ni izvajal aktivnosti glede priprave investicijske in projektne dokumentacije.

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

V letu 2022 je JMSS Maribor kupil 4 stanovanja v skupni vrednosti 485.900 €, in sicer:

- stanovanje št. 1, ID znak 696-1391-1, v velikosti 90,3 m<sup>2</sup>, s pripadajočim zemljiščem ID parcela 696 1379/3, v velikosti 178 m<sup>2</sup>, s pripadajočo kletjo, **Novo naselje 12, Hoče**, za ceno 166.000 €;
- stanovanje št. 12, ID znak 716-393-24, v velikosti 42,8 m<sup>2</sup>, s pripadajočo kletjo, **Nova ulica 11, Rače**, za ceno 70.000 €;
- stanovanje št. 316, ID znak 692-1076-316, v velikosti 53,6 m<sup>2</sup>, s pripadajočo kletjo, **Cesta k Dravi 6, Spodnji Duplek**, za ceno 115.000 €;
- stanovanje št. 31, ID znak 693-2797-24, v velikosti 54,4 m<sup>2</sup> s pripadajočo kletjo in garažnim mestom ID znak 693-2797-67, v velikosti 15,1 m<sup>2</sup>, **Ulica Marjana Nemca 2, Miklavž na Dravskem polju**, za ceno 134.900 €

JMSS Maribor je prav tako kupil večstanovanjski objekt na naslovu **Zlatoličje 105, Starše**, ID znak parcela 713 186/9 in ID znak parcela 713 186/10. Objekt je sestavljen iz stavbe št. 343, v velikosti 238,80 m<sup>2</sup> in stavbe št. 702, v velikosti 172,20 m<sup>2</sup>. Kupnina za celotni objekt je znašala **247.800 €**

Kot je bilo podrobneje zapisano v poglavju 2.2.1. Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba javno – zasebno partnerstvo in javno zbiranje ponudb, je JMSS Maribor sklenil z MOM menjalno pogodbo, na podlagi katere je pridobil 3 stanovanja:

- stanovanje št. 14, **Lavričeva ulica 18, Maribor**, ID znak: del stavbe 658-415-14, v velikosti 32,50 m<sup>2</sup>; za ceno 62.600 €;
- stanovanje št. 72, **Ljubljanska ulica 88B, Maribor**, ID znak: del stavbe 678-545-136, v velikosti 37,40 m<sup>2</sup>, za ceno 79.900 €;
- stanovanje št. 110, **Cesta zmage 92, Maribor**, ID znak: del stavbe 659-3064-223, v velikosti 44,70 m<sup>2</sup>, za ceno 58.000 €.

Odhodki iz naslova menjave nepremičnin z MOM znašajo 200.500 €.

V letu 2022 je JMSS Maribor pridobil lastninsko pravico na zasedenem stanovanju št. 1, **Cesta zmage 107, Maribor**, ID znak 659-3098-5, s kletjo ID znak 659-3098-6, v vrednosti 39.000 €, na način, da se vrednost kupnine pobota z mesečno neprofitno najemnino prejšnjega lastnika, sedaj najemnika stanovanja. Meseča neprofitna najemnina je ob sklenitvi pogodbe znašala 100 €. Med trajanjem najemnega razmerja se najemnina oblikuje skladno z metodologijo za izračun neprofitne najemnine in Stanovanjskim zakonom.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč (vključno z menjavo) znašali 973.200 €.

### **3 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 2022 do realizacije ter prihodkov ni prišlo.

### **4 Račun financiranja**

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2022 izkazuje odplačila dolga glavnice v višini 517.895 €.

#### **4.1 Zadolževanje**

JMSS Maribor se v letu 2022 ni zadolževal.



Zadolžen je pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov, pri SKB banki iz leta 2020 z namenom nakupa zemljišča na Dvořakovi ulici in pri banki Intesa Sanpaolo d.d iz leta 2021 z namenom nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici.

## 4.2 Odplačilo dolga

V JMSS Maribor smo odplačali dolg v skupni višini 517.895 € in zajema odplačilo posojil, in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 365.297 €,
- glavnice posojila SKB banki v višini 79.265 €,
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v višini 73.333 €

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

### 4.2.1 Odplačilo posojil

Pregled stanja posojil na dan 31.12.2022:

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2022	Povprečna mesečna glavnica v letu 2022	Povprečne mesečne obresti v letu 2022	Obrestna mera v %
<b>16.12.2019</b> 7 let <b>BKS BANKA</b>	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.512.826	30.441	1.982	6m EURIBOR + 1,20
<b>28.10.2020</b> 10 let <b>SKB BANKA</b>	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650	620.909	6.605	699	Fiksna 1,25 / letno
<b>27.10.2021</b> 15 let <b>BANKA INTESA SANPAOLO</b>	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	1.026.667	6.111	822	Fiksna 0,92 / letna
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.492.650</b>	<b>3.160.402</b>	<b>43.157</b>	<b>3.503</b>	

## 5 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015, 14/2018, 121/2021, 10/2022 in 74/2022 – odl. US) smo na Portalu javnih naročil v letu 2022 objavili naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno marca 2022. Okvirni sporazum je bil sklenjen s sedmimi ponudniki in to so: ALEŠ MULEC s.p., BSB INŽENIRING d.o.o., DARJAN LETNIK s.p., GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o., MATA TIM d.o.o., SAŠO LAH s.p., VELMAR d.o.o. Skupna vrednost okvirnega sporazuma znaša 650.000 € z DDV.

Okvirni sporazum se je sklepal za obdobje do 31.12.2023. Na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov smo v letu 2022 oddali naslednja naročila strankam okvirnega sporazuma:

- OS1 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v treh stanovanjih za pogodbeno vrednost 13.722 € brez DDV oz. 15.025 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS2 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v treh stanovanjih – ponovitev postopka za pogodbeno vrednost 12.977 € brez DDV oz. 14.210 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS3 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 5.615 € brez DDV oz. 6.149 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS4 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 13.339 € brez DDV oz. 14.606 € z 9,5 % DDV, ponudnika BSB INŽENIRING d.o.o.;
- OS6 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v treh stanovanjih za pogodbeno vrednost 11.833 € brez DDV oz. 12.957 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS7 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 10.832 € brez DDV oz. 11.861 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS8 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih – ponovljen postopek za pogodbeno ceno 11.084 € brez DDV oz. 12.137 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS9 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 7.723 € brez DDV oz. 8.457 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRANJE LAMUT d.o.o.;
- OS10 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 13.542 € brez DDV oz. 14.829 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS11 – Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 11.839 € brez DDV oz. 12.964 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT d.o.o.;

- OS12 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 18.991 € brez DDV oz. 20.795 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
  - OS13 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 19.491 € brez DDV oz. 21.343 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
  - OS14 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v treh stanovanjih za pogodbeno vrednost 30.975 € brez DDV oz. 33.918 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
  - OS15 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 30.960 € brez DDV oz. 33.900 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
  - OS17 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 7.913 € brez DDV oz. 8.664 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT d.o.o.;
  - OS18 - Izbira izvajalca za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 16.837 € brez DDV oz. 18.436 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
  - OS20 - Izbira izvajalca za GOI dela v stanovanju v lasti MOM za pogodbeno vrednost 15.972 € brez DDV oz. 17.489 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.
- Izbira izvajalca za izdelavo popisov gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno marca 2022. Pogodba je bila sklenjena s ponudnik ENERGETSKA IZKAZNICA d.o.o. za pogodbeno vrednost 75.400 € brez DDV oz. 91.988 € z DDV.
  - Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v posameznih delih stavb in stavbah na različnih lokacijah v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno maja 2022. Naročilo je bilo razdeljeno na štiri sklope. Skladno z odločitvijo o oddaji javnega naročila so bili sklopi oddani ponudnikoma SAŠO LAH s.p. in MATA TIM d.o.o.

SKLOP	IZBRAN PONUDNIK	CENA BREZ DDV v €	CENA Z DDV v €
1	SAŠO LAH s.p.	130.170	142.536
2	MATA TIM d.o.o.	114.218	125.069
3	SAŠO LAH s.p.	136.498	149.466
4	MATA TIM d.o.o.	126.709	138.746
<b>SKUPAJ</b>		<b>507.595</b>	<b>555.817</b>

K pogodbam so bili sklenjeni naslednji aneksi za dodatna dela:

ANEKS	IZBRAN PONUDNIK	CENA BREZ DDV v €	CENA Z DDV v €
Aneks št. 1 – SKLOP 2	MATA TIM d.o.o.	2.997	3.282
Aneks št. 1 – SKLOP 3	SAŠO LAH s.p.	3.250	3.559
Aneks št. 2 – SKLOP 3	SAŠO LAH s.p.	2.510	2.748
Aneks št. 1 – SKLOP 4	MATA TIM d.o.o.	2.359	2.583
<b>SKUPAJ</b>		<b>11.116</b>	<b>12.172</b>

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno septembra 2022. Pogodba je bila sklenjena s podjetjem AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o., za skupno pogodbeno vrednost 108.239 € brez DDV oz. 118.522 € z DDV.
- Izbira izvajalca za zavarovanje nepremičnega premoženja v lasti in upravljanju JMSS Maribor za obdobje dveh let, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno decembra 2022. Pogodba je bila sklenjena s podjetjem ZAVAROVALNICA SAVA d.d., za skupno pogodbeno vrednost 167.003 € brez 8,5 % DPZP oz. 181.198 € z 8,5 % DPZP.

V skladu z internimi Navodili o vodenju postopkov, ki urejajo javna naročila pod mejno vrednostjo za uporabo ZJN-3 (t.i. evidenčna javna naročila) smo v letu 2022 oddali:

- na področju blaga 96 naročil v skupni vrednosti 138.400 € brez DDV;
- na področju storitev 167 naročil v skupni vrednosti 322.300 € brez DDV;
- na področju gradenj 20 naročil v skupni vrednosti 200.787 € brez DDV.

## **6 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 9 nepremičninah.

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVetL-1, Uradni list RS, št. 34/2017) se je JMSS Maribor v letu 2022 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov na 24 stanovanjih.

Za ureditev lastništva na nepremičninah smo z zemljiškoknjižnimi lastniki sklepali pogodbe o uskladitvi zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim. Tako je JMSS Maribor v letu 2022 zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim izdal zemljiškoknjižna dovolila na 2 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.

## 7 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

Skupno število zaposlenih na dan 31.12.2022 se je glede na dan 31.12.2021 zmanjšalo za 2 zaposlena.

V JMSS Maribor je tako na dan 31.12.2022 zaposlenih 30 javnih uslužbencev, od tega:

- 1 za krajši delovni čas zaradi invalidnosti,
- 1 za določen čas nadomeščanja bolniške odsotnosti,

Zaposlitve v letu 2022:

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.2.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
14.2.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
19.4.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Sodelavec za stanovanjske zadeve (V)	Nadomestna zaposlitev za določen čas 1 leta po odpovedi javnega uslužbenca
3.5.2022	Sektor za finance in računovodstvo Služba za finance in računovodstvo	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
1.6.2022 – 2.12.2022	Sektor za premoženjsko pravne zadeve Oddelek za javna naročila	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja oddelka	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
1.7.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve (VII/1)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
22.10.2022	Sektor za finance in računovodstvo	Finančnik VII/2 (II)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja bolniške odsotnosti
3.12.2022	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	Zaposlitev po PFN 2022 za nedoločen čas

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2021 in 31.12.2022:

Sektor	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2022	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2021	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2022
VODSTVO	2	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	6	6 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas nadomeščanje porodniške)	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	10 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 2 porodniški odsotnosti – 1 določen čas nadomeščanje porodniške)	8 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	6	7
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela)	9 (1 za določen čas nadomeščanje bolniške)
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanje porodniške; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>30</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 določen čas nadomeščanje bolniške)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2021 in 31.12.2022:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2022	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2021	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2022
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	1	0	1
TARIFNI RAZRED VI	2	2 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	1 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)
TARIFNI RAZRED VII/1	5	7 (1 porodniška odsotnost – 1 določen čas nadomeščanje porodniške)	5
TARIFNI RAZRED VII/2	26	22 (2 porodniški odsotnosti - 1 določen čas nadomeščanje porodniške; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	22 (1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>34</b>	32 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 3 porodniške odsotnosti – 2 določen čas nadomeščanje porodniške; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)	<b>30</b> (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti; 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

## 8 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.

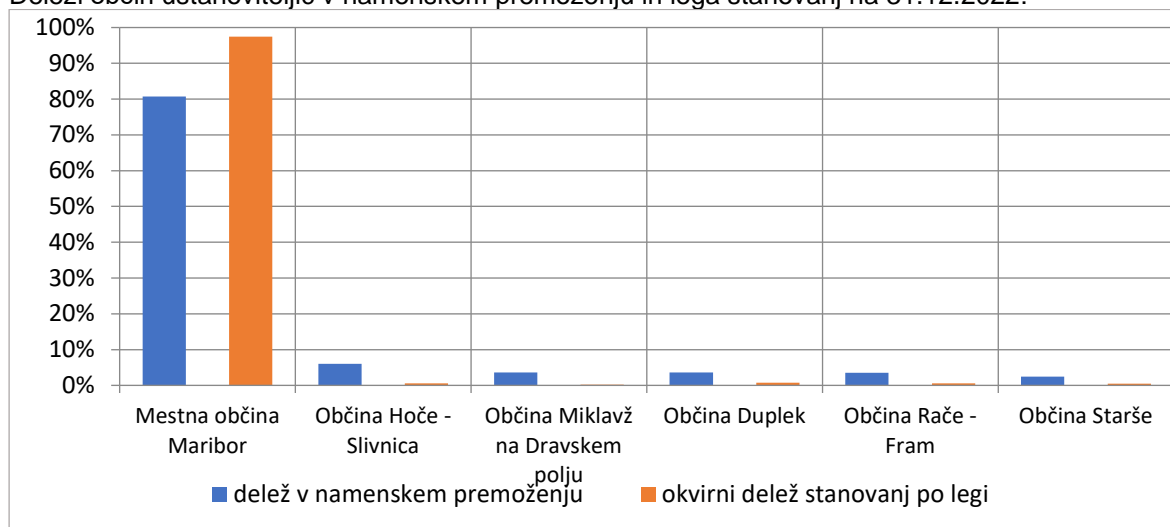
Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2022:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.828
Tržno	84
Začasna bivalna enota	50
Namensko za mlade	22
Službeno	21
Javno zasebno partnerstvo	18
Oskrbovano	13
<b>SKUPAJ</b>	<b>2.036</b>

Lega stanovanj na dan 31.12.2022:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.960	96,27
Občina Hoče – Slivnica	18	0,88
Občina Duplek	17	0,83
Občina Rače – Fram	17	0,83
Občina Starše	16	0,79
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39
<b>Skupaj</b>	<b>2.036</b>	<b>100,00</b>

Deleži občin ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj na 31.12.2022:





Vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, je ob koncu leta 2022 znaša 139.812.323 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 130.959.044 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.853.279 €.

Vrednost namenskega premoženja iz Bilance stanja na dan 31.12.2022 znaša 79.921.359 €.

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	Sprememba 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
2020	2.045	- 0,54
2021	2.035	- 0,49
2022	2.036	+ 0,05

*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 (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 1. julija 2021 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.

## 9 Seje nadzornega sveta

V letu 2022 je bilo izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna.

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2022 naslednja:

Gorazd Škrabar -- predsednik

Drago ŽURA -- namestnik predsednika,

Uroš BRODNJAK -- član,

Zvonko FIŠTRAVEC – član do vključno ponovljene 16. redne seje

(Zvonko Fištravec je podal izjavo o odstopu s funkcije člana nadzornega sveta z dnem 22.3.2022, po njegovem odstopu ga je nadomestila članica Tatjana KRAMARIČ PETEK),

Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica od vključno 17. redne seje,

Gorazd ADEMOVIČ – član do ponovljene 16. redne seje

(Gorazd Adamovič je podal izjavo o odstopu s funkcije člana nadzornega sveta z dnem 8.3.2022, po njegovem odstopu ga je nadomestila članica Natalija JAKOPEC),

Natalija JAKOPEC – članica od vključno 18. redne seje,

Mateja FREŠER – članica,

Mojca KACJAN – članica.

Na sejah nadzornega sveta v 2022 so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

**16. redna seja dne 7.3.2022** - ni bila sklepčna (prisotni trije od sedmih članov), zato podan predlog, da se v še v istem tednu ponovno skliče seja.

**Ponovljena 16. redna seja dne 9.3.2022**, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Letno poročilo 2021, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Seznanitev s končnim poročilom o opravljeni redni notranji reviziji pravilnosti poslovanja v JMSS Maribor za leto 2020 in prvo polovico leta 2021.
- Prostorski akti za območja predvidenih projektov JMSS Maribor.
- Obravnava pritožbe Tomaža Satlerja.
- Seznanitev z odstopom 2 članov nadzornega sveta.

**17. redna seja dne 26.5.2022**, na kateri je nadzorni svet med drugim obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2022 do 1.5.2022, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem in uskladitev višine varščine, h katerim je podal nadzorni svet soglasje in so bila objavljena v MUV.
- Odpisi terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebnem stečaju do 11.5.2022.
- Predlog za imenovanje revizorja letnega poročila JMSS Maribor za obdobje 3 let.
- Redna delovna uspešnost in ocena direktorice JMSS Maribor za leto 2021 ter predlog mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da s predlaganim soglašajo.

**13. korespondenčna seja od dne 13.6.2022 do dne 17.6.2022**, na kateri je nadzorni svet dal soglasje, da se najemnine za oskrbovana stanovanja v lasti JMSS Maribor na Panonski ulici 49 v Mariboru in za oskrbovani stanovanji v lasti MOM na Panonski ulici 47 v Mariboru uskladijo s stopnjo inflacije v letu 2021.

**18. redna seja dne 3.10.2022**, na kateri so člani nadzornega sveta obravnavali:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2022 do 1.9.2022, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Poslovno finančni načrt 2023, Letni načrt 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.
- Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj 2022.
- Podaljšanje najemne pogodbe ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za Dvořakovo ulico 5, Maribor.
- Oddaja dodatnih stanovanj Društvu Kralji ulice.
- Prevzem najemnika Občine Rače – Fram.
- Odpisi terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebnem stečaju do 14.9.2022.

**19. redna seja dne 21.12.2022**, na kateri so člani nadzornega sveta med drugim obravnavali:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2022 do 15.11.2022, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Investicijska dokumentacija Gradnja Dvořakova ulica 5-7, Maribor: Dokument identifikacije investicijskega projekta (1. sprememba) in Predinvesticijska zasnova.
- Odpisi terjatev umrlih najemnikov in najemnikov v osebnem stečaju do 2.12.2022.
- Delovno uspešnost iz naslova povečanega obsega dela direktorice JMSS Maribor za leto 2022 in mestnemu ter občinskim svetom občin ustanoviteljic predlagali, da s predlaganim soglašajo.

**10 Povečanje kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor**

V začetku leta 2022 je bilo dokončno izvedeno povečanje kapitala in namenskega premoženja sklada v skupni višini 547.263 €, od tega:

- prenos sredstev v upravljanju Ribiška ulica, Maribor, v višini 498.320 € in
- vlaganja v objekt Kolodvorska ulica 10, Rače, v višini 48.943 €.

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

Objavljen je bil Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor v Medobčinskem uradnem vestniku (MUV, št. 13/2022) in izveden vpis spremembe v sodni register.

	<b>vrednost namenskega premoženja, vpisna v sodni register (€)</b>	<b>deleži ustanoviteljic (%)</b>
MOM	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
<b>SKUPAJ</b>	<b>139.812.323</b>	<b>100,0000</b>

# REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



**KAZALO**

1	Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2022	3
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	4
1.1.1	Prihodki	4
1.1.1.1	Nedavčni prihodki	4
1.1.1.2	Kapitalski prihodki	4
1.1.1.3	Transforni prihodki	5
1.1.2	Odhodki	5
1.1.2.1	Tekoči odhodki	6
1.1.2.2	Investicijski odhodki	7
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	7
1.3	Račun financiranja	7
1.3.1	Zadolževanje	7
1.3.2	Odplačilo dolga	8
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	8
2	Prerazporeditev sredstev	8
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2022	13
3.1	Celotno premoženje	13
3.2	Namensko premoženje	16
3.3	Premoženje v upravljanju – skupna	19
3.3.1	Premoženje v upravljanju – razbito po občinah ustanoviteljicah	20





**1 Poročilo o realizaciji finančnega načrta za leto 2022**

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2022 je naslednji:

		PFN ZA LETO 2022	REALIZACIJA PFN 2022	INDEKS
<b>a)</b>	<b>Bilanca prihodkov in odhodkov</b>			
I.	Prihodki	5.583.000	5.559.269	100
II.	Odhodki	5.932.000	4.955.664	84
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-349.000	603.605	-173
<b>b)</b>	<b>Račun finančnih terjatev in naložb</b>			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	200	0	0
V.	Dana posojila	0	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	200	0	0
<b>c)</b>	<b>Račun financiranja</b>			
VII.	Zadolževanje	0	0	0
VIII.	Odplačilo dolga	550.000	517.895	94
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	-550.000	-517,895	94
X.	Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-898.800	85.710	-10
XI.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.398.937	1.398.937	100
XII.	Stanje na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti		1.556	
XIII.	Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2022		1.486.203	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2022 izkazana v višini 5.559.269 €, kar predstavlja 100 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2022, ter na odhodkovni strani 4.955.664 € oziroma 84 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2022.

Proračunski presežek za leto 2022 je znašal 603.605 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računih povečalo za 85.710 €. Po prištetem stanju sredstev na računu s strani upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 1.556 € dobimo stanje na dan 31.12.2022, katero znaša 1.486.203 €.

## 1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

### 1.1.1 Prihodki

V letu 2022 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 5.559.269 € prihodkov, od tega 5.502.210 € pri poslovanju z namenskimi premoženjem in 57.059 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa PFN 2022 (€)
1.1.1.	<b>Prihodki</b>	5.559.269
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	3.769.525
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	741.572
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.048.172

#### 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. Ti znašajo skupaj 3.769.525 €, kar predstavlja 104 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2022.

V letu 2022 je JMSS Maribor realiziral 15.440 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov ter zamudne obresti.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 3.718.062 € 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 2022 realizirali v višini 36.023 € in se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodek iz naslova vračila šolnine, prihodke iz naslova vračila stroškov za nakup hitrih testov, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let 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 2022 smo realizirali 741.572 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje (menjave) stanovanj 688.479 € ter prihodki od prodaje (menjave) zemljišč 53.093 €.

### 1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2022 znašala 1.048.172 € in je zajemala 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 občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije. Realizacija predstavlja 91 % glede na sprejet finančni načrt za leto 2022.

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 991.113 €. Skupni transforni prihodki občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 57.059 €. In sicer:

- s strani MOM 52.614 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.300 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 801 €,
- s strani Občine Starše 531 €,
- s strani Občine Rače – Fram 980 € in
- s strani Občine Duplek 833 €.

### 1.1.2 Odhodki

V letu 2022 je bilo realiziranih skupaj 4.955.664 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.898.510 € in odhodki za premoženje v upravljanju 57.154 €.

		<b>Realizacija Rebalansa FN 2022 (€)</b>
<b>1.1.2</b>	<b>Skupaj odhodki</b>	<b>4.955.664</b>
<b>1.1.2.1</b>	<b>Tekoči odhodki</b>	<b>2.686.935</b>
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626
1.1.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211
1.1.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	1.710.062
1.1.2.1.4	Plačila domačih obresti	42.036
<b>1.1.2.2</b>	<b>Investicijski odhodki</b>	<b>2.268.729</b>
1.1.2.2.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.268.729

### 1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2022 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.686.935 €, kar predstavlja 86 % glede na sprejet Poslovno finančni načrt za leto 2022. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavljata strošek rednega vzdrževanja stanovanj in ostali stroški stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2022 načrtovali sredstva v višini 990.000 € in jih realizirali v višini 804.626 €, kar predstavlja 81 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2022 realizirali 130.211 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2022 porabili sredstva v višini 1.710.062 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2022. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 208.252 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 664.089 € (vključuje 259.583 € mesečnih plačil prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 74.374 €,
- 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 397.262 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 23.838 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 22.024 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 291.513 €, od tega 286.381 € 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 5.132 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so revizija poslovanja 13.603 €, stroški bančnih storitev 6.328 €, stroški povezani z zadolževanjem 1.159 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, ICS Ljubljana skupaj 1.359 € in drugi izdatki 6.261 € (podaljšanje certifikata družini prijazno podjetje 793 €, organizacija dogodka srečanje skladov 4.894 € in drugi manjši izdatki 574 €) . Skupaj je realizirano 28.710 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila smo v letu 2022 porabili sredstva v višini 42.036 €, od tega obresti od posojila refinanciranja 2019 v višini 23.789 €, obresti od posojila za Dvorakovo ulico v višini 8.388 € in obresti od posojila Puhova ulica 9.859 €, kar skupaj predstavlja 93 % glede na sprejet Poslovno finančni načrt za leto 2022.

### 1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2022 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.268.729 €, kar predstavlja 81 % glede na sprejet Poslovno finančni načrt za leto 2022. 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 958.909 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 885.325 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 62.292 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 5.231 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 6.061 €.

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 250.217 €. Največji delež predstavljata menjava stavbnega pohištva v višini 150.843 € in menjava plinskih peči v višini 99.374 €.

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 1.059.603 €, od tega nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo) v višini 973.200 €, Vrbska cesta 10 v višini 17.644 € ter gradnja Dvorakova ulica 5-7 v višini 68.759 €.

## 1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

Na računu finančnih terjatev in naložb smo v letu 2022 načrtovali 200 € za vračila danih posojil, kar zajema obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Obročne kupnine za stanovanja (dolžniki), prodana po Stanovanjskem zakonu, v obdobju od 1.1.2022 do 31.12.2022 niso bile realizirane.

## 1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2022 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 517.895 €.

### 1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se je v letu 2022 ni zadolževal.

Zadolžen je pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov, pri SKB banki iz leta 2020 z namenom nakupa zemljišča na Dvořakovi ulici in pri banki Intesa Sanpaolo d.d iz leta 2021 z namenom nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici.

### **1.3.2 Odplačilo dolga**

Odplačilo dolga v letu 2022 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 517.895 € in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 365.297 €,
- glavnice posojila SKB banki v višini 79.265 € in
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v višini 73.333 €.

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

### **1.4 Presežek prihodkov nad odhodki**

Na podlagi 40. člena Zakona o javnih skladih(Uradni list RS, št. 77/2008) se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu. Morebitni preostanek presežka prihodkov nad odhodki ustanovitelj lahko razporedi za povečanje namenskega premoženja in kapitala javnega sklada ali ga pusti nerazporejenega.

JMSS Maribor v letu 2022 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 603.605 €. S presežkom prihodkov pokrivamo odplačila glavnice najetih kreditov. Sklad izkazuje neto odplačilo dolga v višini 517.895 €. JMSS Maribor za leto 2022 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 85.710 €, po prištetem stanju sredstev na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 1.556 €, dobimo stanje razpoložljivih sredstev na računih v višini 1.486.203 €.

Sklad izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov. JMSS Maribor je realiziral presežek prihodkov nad odhodki predvsem zaradi višjih prihodkov iz naslova najemnin, kot posledica spremembe zakona in posledično tudi dviga subvencije najemnine. Istočasno smo se na odhodkovni strani soočali z nižjo realizacijo odhodkov na postavki »Gradnja Dvorakova ulica 5-7«.

## **2 Prerazporeditev sredstev**

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z Poslovno finančnim načrtom za leto 2022 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem poslovno finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2022.

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 poslovno finančnega načrta za leto 2022 sprejel enajst sklepov o prerazporeditvi odhodkov v skupni višini 444.600 €. Prerazporeditve za leto 2022 predstavljajo znotraj

bilance odhodkov 7,49 % 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.	1.3.2022	<b>»Ostali stroški stanovanj«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 600.000 € ■ zmanjšanje vrednosti na postavki za 12.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 588.000 €	<b>»Stroški poslovanja sklada«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 300.000 € ■ povečanje vrednosti na postavki za 12.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 312.000 €	Za potrebe Ukrajinskih beguncev bo JMSS Maribor zagotovil namestitve v svojih začasnih bivalnih enotah, za katere je potrebno nabaviti manjkajoč inventar.	12.000 €
		ter  <b>»Ostali stroški stanovanj«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 588.000 € ■ zmanjšanje vrednosti na postavki za 11.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 577.000 €	ter  <b>»Investicijska oprema in informatika«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 52.000 € ■ povečanje vrednosti na postavki za 11.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 63.000 €		11.000 €
2.	21.4.2022	<b>»Ostali stroški stanovanj«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 577.000 € ■ zmanjšanje vrednosti na postavki za 2.500 € ■ vrednost po prerazporeditvi 574.000 €	<b>»Stroški poslovanja sklada«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 312.000 € ■ povečanje vrednosti na postavki za 2.500 € ■ vrednost po prerazporeditvi 314.500 €	JMSS Maribor pri računovodskem poslovanju uporablja program podjetja i-Piramida. i-Piramida d.o.o je zaradi tega edini ponudnik za storitev vzdrževanja omenjenega programa. Glede na dvig cen na področju vzdrževanja programske opreme se je povečala tudi pogodbeni vrednost.	2.500 €
3.	13.7.2022	<b>»Ostali stroški stanovanj«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 574.500 € ■ zmanjšanje vrednosti na postavki za 3.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 571.500 €	<b>»Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja«</b> ■ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 20.000 € ■ povečanje vrednosti na postavki za 3.000 € ■ vrednost po prerazporeditvi 23.000 €	Sredstva se prerazporejajo za plačilo ležarin depozitov JMSS Maribor.	3.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
4.	14.7.2022	<p>»Nakupi stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 1.000.000 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 80.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 920.000 €</li> </ul>	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 700.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 80.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 780.000 €</li> </ul>	Glede na dejstvo, da JMSS Maribor ne bo kupil načrtovanega objekta od Republike Slovenije (Ministrstvo za notranje zadeve), bo sredstva porabil za celovite in delne obnove stanovanjskega fonda JMSS Maribor.	80.000 €
5.	30.8.2022	<p>»Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 590.000 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 575.000 €</li> </ul>	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 100.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 15.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 115.000 €</li> </ul>	Prerazporeditev je potrebna zaradi povišanih cen materialov in storitev pri zamenjavi stavbnega pohištva. V poslovno finančnem načrtu za leto 2022 je bila ocenjena vrednost javnega naročila planirana na takratnih trenutnih cenah na trgu, katere so se v zadnjih mesecih povišale.	15.000 €
6.	5.9.2022	<p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 800.000 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 150.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 650.000 €</li> </ul>	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 780.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 150.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 930.000 €</li> </ul>	Sredstva bodo namenjena obnovam stanovanj v letu 2022.	150.000 €



Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
7.	16.9.2022	<p>»Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 575.000 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 525.000 €</li> </ul>	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 115.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 165.000 €</li> </ul>	Prerazporeditev je potrebna zaradi dodatne potrebe po menjavi stavbnega pohištva v stanovanjih v lasti JMSS Maribor.	50.000 €
8.	25.10.2022	<p>Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 525.000 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 516.900 €</li> </ul>	<p>»Vrbanska cesta 10«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 10.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 8.100 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 18.100 €</li> </ul>	Prerazporeditev je potrebna zaradi specifične podzemnega objekta – zaklonišče, ki se nahaja na lokaciji. Potrebno je urediti status nefunkcionalnega zaklonišča in pridobiti vsa potrebna dovoljenja za prekatégorizacijo v zaklonišče dopolnilne zaščite.	8.100 €
9.	3.11.2022	<p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 571.500 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 8.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 563.500 €</li> </ul>	<p>»Stroški garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 23.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 8.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 31.000 €</li> </ul>	Sredstva so potrebna predvsem za plačilo stroškov letne spremljave dolgoročnega kredita oziroma stroškov povezanih z zadolževanjem ter stroškov zunanje revizije.	8.000 €

Zap. št.	Datum	Prerazporeditev sredstev <u>Š</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
10.	29.11.2022	<p>»Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 516.900 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 55.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 461.900 €</li> </ul>	<p>»Nakupi stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov(vključno z menjavo)«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 920.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 55.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 975.000 €</li> </ul>	Sredstva so namenjena nakupu stanovanj, kar pomeni izboljšati in posodobiti stanovanjski fond JMSS Maribor.	55.000 €
11.	29.11.2022	<p>»Ostali stroški stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 563.500 €</li> <li>▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 513.500 €</li> </ul>	<p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 650.000 €</li> <li>▪ povečanje vrednosti na postavki za 50.000 €</li> <li>▪ vrednost po prerazporeditvi 700.000 €</li> </ul>	Sredstva so namenjena pokrivanju tekočih stroškov vzdrževanja stanovanj v lasti JMSS Maribor.	50.000 €
<b>Skupaj odhodki:</b>			<b>PFN 2022 10 % = 593.200 €</b>		<b>444.600 € (7,49 %)</b>

## 3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2022

## 3.1 Celotno premoženje

	1		2		3		4		5	
	REALIZACIJA FN 2021	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>										
<b>7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	<b>5.310.077</b>	<b>5.583.000</b>	<b>5.559.269</b>	<b>105</b>	<b>100</b>					
<b>71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)</b>	<b>3.252.839</b>	<b>3.613.000</b>	<b>3.769.525</b>	<b>116</b>	<b>104</b>					
<b>710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)</b>	<b>3.194.434</b>	<b>3.513.000</b>	<b>3.733.502</b>	<b>117</b>	<b>106</b>					
7102 a. Prihodki od obresti	13.090	13.000	15.440	118	119					
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.181.344	3.500.000	3.718.062	117	106					
<b>714 2. Drugi nedavčni prihodki</b>	<b>58.405</b>	<b>100.000</b>	<b>36.023</b>	<b>62</b>	<b>36</b>					
<b>72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)</b>	<b>1.048.679</b>	<b>820.000</b>	<b>741.572</b>	<b>71</b>	<b>90</b>					
<b>720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)</b>	<b>1.048.679</b>	<b>820.000</b>	<b>741.572</b>	<b>71</b>	<b>90</b>					
<b>7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)</b>	<b>588.464</b>	<b>800.000</b>	<b>688.479</b>	<b>117</b>	<b>86</b>					
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	588.464	800.000	688.479	117	86					
<b>7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)</b>	<b>460.215</b>	<b>20.000</b>	<b>53.093</b>	<b>12</b>	<b>265</b>					
<b>74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)</b>	<b>1.008.559</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.048.172</b>	<b>104</b>	<b>91</b>					
<b>740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)</b>	<b>976.333</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.048.172</b>	<b>107</b>	<b>91</b>					
<b>7400 1/a. Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZIUOPDVE (1/a)</b>	<b>32.226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					
<b>7401 1/b. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b) (1/b)</b>	<b>976.333</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.048.172</b>	<b>107</b>	<b>91</b>					
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	836.618	1.000.000	991.113	118	99					
b. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	139.715	150.000	57.059	41	38					
<b>4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	<b>6.364.308</b>	<b>5.932.000</b>	<b>4.955.664</b>	<b>78</b>	<b>84</b>					
<b>40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)</b>	<b>2.877.916</b>	<b>3.141.000</b>	<b>2.686.935</b>	<b>93</b>	<b>86</b>					
<b>400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim</b>	<b>827.296</b>	<b>990.000</b>	<b>804.626</b>	<b>97</b>	<b>81</b>					
<b>401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost</b>	<b>134.028</b>	<b>180.000</b>	<b>130.211</b>	<b>97</b>	<b>72</b>					

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2021	PFN ZA LETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
402 3.	Izdutki za blago in storitve (A+B+C)	1.881.501	1.710.062	91	89
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.587.052	1.389.839	88	89
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	186.758	210.000	112	99
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	787.809	700.000	84	95
c.	Zavarovanje stanovanj	69.937	75.000	106	99
d.	Ostali stroški stanovanj	468.585	513.500	85	77
e.	Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	48.024	25.000	50	95
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.939	45.000	85	49
B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	273.115	291.513	107	89
a.	Stroški poslovanja sklada	265.628	314.500	108	91
b.	Varnost in zdravje pri delu	7.487	12.000	69	43
C.	Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	21.334	31.000	135	93
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	35.091	45.000	120	93
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	35.091	45.000	120	93
a.	Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	25.622	25.000	93	95
b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	9.414	9.000	89	93
c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	55	11.000	17.925	90
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	3.486.392	2.268.729	65	81
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	3.486.392	2.268.729	65	81
A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	752.557	958.909	127	90
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	657.674	930.000	135	95
b.	Investicijska oprema in informatika	29.131	63.000	214	99
c.	Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	49.834	25.000	10	21
d.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	15.918	45.000	38	13
B.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	327.962	267.000	76	94
B/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	327.962	267.000	76	94
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.684	2.000	0	0
b.	Menjava stavbnega pohištva	149.198	165.000	101	91
c.	Menjava plinskih peči	177.080	100.000	56	99

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN 2021	PFN ZALETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</b>	<b>2.405.873</b>	<b>1.461.000</b>	<b>1.059.603</b>	<b>44</b>	<b>73</b>
<b>C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)</b>	<b>2.405.873</b>	<b>1.461.000</b>	<b>1.059.603</b>	<b>44</b>	<b>73</b>
a. Soseska "Studenci"	0	1.000	0	0	0
b. Vrbanška cesta 10	2.416	18.100	17.644	730	97
c. Starše 12a	30.976	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	23.680	461.900	68.759	290	15
e. Vrbanška cesta 101	0	5.000	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	2.348.801	975.000	973.200	41	100
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)</b>	<b>-1.054.231</b>	<b>-349.000</b>	<b>603.605</b>	<b>-57</b>	<b>-173</b>
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	2.982	200	0	0	0
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>1.100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
500 Najem kreditov	1.100.000	0	0	0	0
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>441.076</b>	<b>550.000</b>	<b>517.895</b>	<b>117</b>	<b>94</b>
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	441.076	550.000	517.895	117	94
Odplačilo posojil	441.076	550.000	517.895	117	94
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>658.924</b>	<b>-550.000</b>	<b>-517.895</b>	<b>-79</b>	<b>94</b>
<b>X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-392.325</b>	<b>-898.800</b>	<b>85.710</b>	<b>-22</b>	<b>-10</b>
<b>STANJE NA RAČUNU 31.12.2021</b>	<b>2.384.796</b>	<b>1.398.937</b>	<b>1.398.937</b>	<b>59</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NA RAČUNU 31.12.2022</b>	<b>1.398.937</b>	<b>500.137</b>	<b>1.486.203</b>	<b>106</b>	<b>297</b>

## 3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN FN 2021	PFN ZALETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
	<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
<b>7 I.</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)</b>	5.170.362	5.502.210	101	101
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.252.839	3.613.000	104	104
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.194.434	3.733.502	106	106
7102 a.	Prihodki od obresti	13.090	15.440	119	119
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.181.344	3.500.000	106	106
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	58.405	100.000	36	36
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	1.048.679	820.000	90	90
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	1.048.679	820.000	90	90
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	588.464	800.000	86	86
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	588.464	800.000	86	86
7221 1/b.	Prihodki od prodaje zemljišč (vkjučno z menjavo)	460.215	20.000	265	265
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	868.844	1.010.000	98	98
740 1.	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	836.618	1.010.000	98	98
7400 1/a.	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - dodatek na podlagi 123. člena ZUOPDVE (1/b)	32.226	0	0	0
7401 1/b.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a+b)	836.618	1.010.000	98	98
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	836.618	1.000.000	99	99
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0	10.000	0	0
<b>4 II.</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)</b>	6.224.593	5.792.000	85	85
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.803.953	3.071.000	86	86
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	827.296	990.000	81	81
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	134.028	180.000	72	72

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN FN 2021	PFN ZALETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
<b>402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)</b>	<b>1.807.538</b>	<b>1.856.000</b>	<b>1.664.200</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
<b>A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)</b>	<b>1.513.089</b>	<b>1.498.500</b>	<b>1.343.977</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	186.758	210.000	208.252	99	99
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	787.809	700.000	664.089	95	95
c. Zavarovanje stanovanj	69.937	75.000	74.374	99	99
d. Ostali stroški stanovanj	468.585	513.500	397.262	77	77
<b>B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)</b>	<b>273.115</b>	<b>326.500</b>	<b>291.513</b>	<b>89</b>	<b>89</b>
a. Stroški poslovanja sklada	265.628	314.500	286.381	91	91
b. Varnost in zdravje pri delu	7.487	12.000	5.132	43	43
<b>C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja</b>	<b>21.334</b>	<b>31.000</b>	<b>28.710</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
<b>403 4. Plačila domačih obresti (4/a)</b>	<b>35.091</b>	<b>45.000</b>	<b>42.036</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	35.091	45.000	42.036	93	93
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	25.622	25.000	23.789	95	95
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	9.414	9.000	8.388	93	93
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	55	11.000	9.859	90	90
<b>42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)</b>	<b>3.420.640</b>	<b>2.721.000</b>	<b>2.257.437</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
<b>420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)</b>	<b>3.420.640</b>	<b>2.721.000</b>	<b>2.257.437</b>	<b>83</b>	<b>83</b>
<b>A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)</b>	<b>686.805</b>	<b>993.000</b>	<b>947.617</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	657.674	930.000	885.325	95	95
b. Investicijska oprema in informatika	29.131	63.000	62.292	99	99
<b>B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)</b>	<b>327.962</b>	<b>267.000</b>	<b>250.217</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)</b>	<b>327.962</b>	<b>267.000</b>	<b>250.217</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	1.684	2.000	0	0	0
b. Menjava stavbnega pohištva	149.198	165.000	150.843	91	91
c. Menjava plinskih peči	177.080	100.000	99.374	99	99

	1	2	3	4	5
	REALIZACIJA FN	PFN ZALETO 2022 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN ZALETO 2022	INDEKS 4=3/1	INDEKS 5=3/2
<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	2021				
<b>C. Inv.dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)</b>	2.405.873	1.461.000	1.059.603	73	73
<b>C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)</b>	2.405.873	1.461.000	1.059.603	73	73
a. Soseska "Studenti"	0	1.000	0	0	0
b. Vrbanška cesta 10	2.416	18.100	17.644	97	97
c. Starše 12a	30.976	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	23.680	461.900	68.759	15	15
e. Vrbanška cesta 101	0	5.000	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	2.348.801	975.000	973.200	100	100
<b>III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)</b>	<b>-1.054.231</b>	<b>-349.000</b>	<b>603.700</b>	<b>-173</b>	<b>-173</b>
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)					
<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
<b>75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>752 f. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stovanjskem zakonu</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)</b>	<b>2.982</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
<b>50 VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>1.100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
500 Najem kreditov	1.100.000	0	0	0	0
<b>55 VIII. ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>441.076</b>	<b>550.000</b>	<b>517.895</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
550 Odplačilo posojil	441.076	550.000	517.895	94	94
<b>IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)</b>	<b>656.924</b>	<b>-550.000</b>	<b>-517.895</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-392.325</b>	<b>-898.800</b>	<b>85.805</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>
<b>STANJE NA RAČUNU 31.12.2021</b>	<b>2.384.796</b>	<b>1.398.937</b>	<b>1.398.937</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>STANJE NA RAČUNU 31.12.2022</b>	<b>1.398.937</b>	<b>500.137</b>	<b>1.486.298</b>	<b>297</b>	<b>297</b>





3.3.1 Premoženje v upravljanju – razbito po občinah ustanoviteljicah

	3a		3b		3c		3d		3e		3f
	REALIZACIJA PFN 2022 MOM	REALIZACIJA PFN 2022 HOČE	REALIZACIJA PFN 2022 MIKLAVŽ	REALIZACIJA PFN 2022 STARŠE	REALIZACIJA PFN 2022 RAČE-FRAM	REALIZACIJA PFN 2022 DUPLK					
7 I.	52.614	1.300	801	531	980	833					
74	52.614	1.300	801	531	980	833					
740	52.614	1.300	801	531	980	833					
7401 1.	52.614	1.300	801	531	980	833					
a.	52.614	1.300	801	531	980	833					
4 II.	52.554	1.440	861	588	854	857					
40	42.175	1.154	690	471	685	687					
402 1.	20.151	1.154	690	471	685	687					
2.	22.024	0	0	0	0	0					
42	10.379	286	171	117	169	170					
420 1.	4.318	286	171	117	169	170					
2.	6.061	0	0	0	0	0					
III.	60	-140	-60	-57	126	-24					
	0	0	0	0	0	0					
	60	-140	-60	-57	126	-24					

# RAČUNOVODSKO POROČILO

## 2022



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR



**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	6
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	20
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	20
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	Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje	23
3	Poročanje po ZJS-1	23
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 2022	21
Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2022 v skladu z 9. i. členom ZJF	21
Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga	21
Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2022	22
Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2022	22
Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2022	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  
01270600002072  
045150000844117 – gotovinski račun

**Namensko premoženje JMSS Maribor:** vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2022 139.812.323 €.

#### 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

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v letu 2022 naslednja:

Gorazd Škrabar — predsednik

Drago ŽURA — namestnik predsednika,

Uroš BRODNJAK — član,

Zvonko FIŠTRAVEC – član do vključno ponovljene 16. redne seje

(Zvonko Fištravec je podal izjavo o odstopu s funkcije člana nadzornega sveta z dnem 22.3.2022, po njegovem odstopu ga je nadomestila članica Tatjana KRAMARIČ PETEK),

Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica od vključno 17. redne seje,

Gorazd ADEMOVIČ – član do ponovljene 16. redne seje

(Gorazd Adamovič je podal izjavo o odstopu s funkcije člana nadzornega sveta z dnem 8.3.2022, po njegovem odstopu ga je nadomestila članica Natalija JAKOPEC),

Natalija JAKOPEC – članica od vključno 18. redne seje,

Mateja FREŠER – članica,

Mojca KACJAN – članica.

V letu 2022 je bilo izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna. Seje so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2022 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 – energetska 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 decimalk, 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, 203/21 in 158/22);
- 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 206/21).

## 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 drobn 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 všttevajo 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 sklad 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 potrди 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 332.378 € se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2023.

### **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 1.769.516 € in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

### **Sklad namenskega premoženja**

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 79.921.359 €.

## **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 1.1.2022 do 31.12.2022**
- **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 84.385.836 € po stanju na dan 31.12.2022. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 84.345.758 €.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 18.364 €, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 83.127.560 €. Nepremičnine pa predstavljajo:
  - zemljišča, katerih vrednost znaša 3.055.116 € ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS.
  - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 78.584.661 €, so locirani JMSS in v višini 1.487.783 € 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 205.335 €.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 74.310 €, 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 241.024 €.
- **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 31.12.2022 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,4070 % delež v osnovnem kapitalu.

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 v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 2.629.192 € od tega povečanje nabavne vrednosti dolgoročnih premoženjskih pravic v višini 8.931 €, povečanje nabavne vrednosti

zemljišč v višini 2.800 €, povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 2.544.799 € (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti) in povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 72.662 €.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2022 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.703.785 €, za opremo 13.590 € ter za dolgoročne premoženjske pravice 4.378 €.

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 2022 so zapisana v Poročilu o delu 2022, v poglavju Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.042.975 €. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) ter dolgoročne terjatve za rezervni sklad.

JMSS Maribor od leta 2021 rezervni sklad mesečno odplačuje upravnikom na podlagi izstavljenih računov. Stanja usklajuje mesečno oziroma ob koncu poslovnega leta. Plačana sredstva rezervnega sklada so izkazana v dolgoročnih terjativah v skupini kontov 085.

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 39.078 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, terjatev rezervnega sklada ne delimo na ročnost. Izkazan znesek v bilanci stanja tako predstavlja 118.605 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu in 885.292 € terjatev rezervnega sklada. Skupaj 1.003.897 €.

**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	1.040.553	281.686	279.264	<b>1.042.975</b>
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja JZP				<b>-39.078</b>
085	Stanje v bilanci stanja 31.12.2022				<b>1.003.897</b>

#### 2.4.1.2 **Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve**

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 3.651.556 € po stanju na dan 31.12.2022. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 39.078 €. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 3.690.634 €. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v višini 1.486.084 €, 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 212.534 € pa znašajo sredstva na transakcijskem računu;
- **gotovine v blagajni** v višini 119 €;
- **kratkoročnih terjatev** do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 51.865 €, ki se nanašajo na terjatve do:
  - terjatev do Fursa v višini 7.993 €
  - terjatve do Mestne občine Maribor za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 31.208 €;

- terjatve do občin ustanoviteljic za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 909 €
- terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini 2.971 €;
- terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 393 €;
- terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 655 €;
- terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 924 €;
- terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 1.329 €;
- terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 498 €;
- terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov v višini 700 €
- terjatve do SNG Maribor v višini 4.285 €.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.781.110 €, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 39.078 € in tako so izkazana v višini 1.820.188 € ter se nanašajo na:
  - terjatev do ZZSZ za refundirane zahtevke v višini 4.115 €
  - terjatve za najemnine in pripadajoče stroške, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 131.222 €,
  - terjatve za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 801.657 €,
  - terjatve za glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 448.379 €,
  - terjatve za glavnice iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 12.589 €
  - terjatve za glavnice še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 41.090 €
  - terjatve za pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 237.129 €,
  - terjatve za neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 29.393 €,
  - terjatve za neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.091 €,
  - terjatve za neplačane kupnine po SZ v višini 35.029 € in
  - ostale terjatve do najemnikov v višini 39.416 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).
  - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2023, znaša 39.078 € 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 2023.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepih za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2022 v poglavjih:

- 1.1.2.11 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost
- 1.1.2.12 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj
- 1.1.2.13 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

**Tabela 3: Terjatve po zapadlosti**

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle pred 31.12.2013	774.886
Terjatve zapadle na dan 31.12.2014	139.857
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	111.220
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	93.049
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	114.763
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	163.053
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	22.134



Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	19.860
Terjatve zapadle na dan 31.12.2021	39.970
Terjatve, zapadle na dan 31.12.2022	231.679
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2022	70.641
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1.781.110</b>

V letu 2022 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 11.143 € terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2022 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 je znesek v višini 5.063 € 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.

Na dan 31.12.2022 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 38.336 €, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 20.351 €. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

Skupaj odpisane terjatve v letu 2022 v višini 49.479 €.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 332.378 €. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2023, 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 31.12.2022 znašajo 2.166.909 €, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.675.868 € zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 508.959 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za varščine** v višini 4.599 €, ki se nanašajo na vplačana sredstva za resnost ponudbe na podlagi javnega naročila in bo vrnjeno po poteku roka v letu 2023.
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 77.240 €, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2022 in so bile poravnane v januarju 2023;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 228.307 €, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2023 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2021);
- **obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja** v višini 55.236 €;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 15.806 €, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova prispevkov na plače in obveznosti iz naslova NUSZ z rokom zapadlosti v letu 2023;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 13.195 €, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 6.391 €, druge obveznosti do Mestne občine Maribor v višini 6.279 € obveznost do Uprave za javna plačila v višini 137 €, obveznost do Ministrstva za javno upravo v višini 291 €, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 29 €, obveznost do Občine Duplek v višini 15 €, obveznost do Občine Miklavž v višini 16 €, obveznost do Občine Starše v višini 11 € ter obveznost do Občine Hoče - Slivnica v višini 26 €. Navedene obveznosti zapadejo v letu 2023.
- **obveznosti do financerjev** v višini 508.959 €. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2023 za najete kredite;

- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 3.010 €, predstavlja obveznost za obresti najetih kreditov z rokom zapadlosti v letu 2023;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.769.516 €. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2022 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 14,12 %. 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 31.12.2022 znašajo 85.869.483 €, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 85.360.524 €. Razlika znaša 508.959 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 1.042.975 €. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 157.683 € ter 885.292 € na dolgoročne terjatve za rezervni sklad.
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 79.921.359 €;

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

KONTO	DEBET	KREDIT
<b>KONTO 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih</b>	<b>DEBET</b>	<b>KREDIT</b>
OTVORITEV		138.286.560
POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA		1.525.763
<b>STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)</b>		<b>139.812.323</b>
<b>KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	<b>DEBET</b>	<b>KREDIT</b>
OTVORITEV	14.279.685	
ODPLAČILO NAJETIH KREDITOV		517.895
VRAČILO PREJETIH VARŠČIN		11.099
PREJEM VARŠČIN	7.740	
DOLGOROČNA OBVEZNOST- PRODAJNA POGODBA		39.000
PRESEŽEK		85.710

<b>STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:</b>	<b>13.633.721</b>	
<b>KONTO 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	<b>DEBET</b>	<b>KREDIT</b>
OTVORITEV	43.891.489	
AM STANOVANJ	3.703.785	
ZMANJŠANJE STANOVANJ	578.807	
DOKAPITALIZACIJA JMSS	1.525.763	
POVEČANJE STANOVANJ (VLOŽITVE IN VLAGANJA)		2.159.063
DOKAPITALIZACIJA JMSS		1.232.729
POVEČANJE ZEMLJIŠČ		2.800
NOVE NABAVE OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV		65.978
AMORTIZACIJA OPREME IN NEOPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	17.969	
<b>STANJE KONTA 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	<b>46.257.243</b>	
<b>SKUPAJ SKUPINA 94:</b>		<b>79.921.359</b>

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 3.160.402 € in se nanašajo:
  - na prejeto posojilo BKS banke v višini 1.512.826 €;
  - na prejeto posojilo SKB banke v višini 620.909 €;
  - na prejeto posojilo banke INTESA SANPAOLO v višini 1.026.667 €;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2023 skupaj znaša 508.959 € in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.651.443 €.

**Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov**

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2022	Povprečna mesečna glavnica v letu 2022	Povprečne mesečne obresti v letu 2022	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.512.826	30.441	1.982	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650	620.909	6.605	699	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	1.026.667	6.111	822	Fiksna 0,92 / letna
<b>SKUPAJ</b>		<b>4.492.650</b>	<b>3.160.402</b>	<b>43.157</b>	<b>3.503</b>	

- **druge dolgoročne obveznosti** v skupni višini 256.964 € predstavljajo prejete varščine najemnikov stanovanj v višini 295.964 € in druge dolgoročne obveznosti do drugih v višini - 39.000 € (znesek predstavlja obveznosti iz naslova podarjenega stanovanja);
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v skupni vrednosti 1.487.783 € predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor v višini 1.688.973 €. V letu 2022 smo uspešno izvedli dokapitalizacijo, kar pomeni da smo sredstva iz upravljanja s strani Občine Miklavž ter Občine Hoče-Slivnica prenesli v našo last.

#### 2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 3.329.738 €. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri SKB višini 620.909 €, BKS v višini 1.512.826 € ter banki INTESA SANPAOLO v višini 1.026.667 €. Izkazan znesek v višini 169.336 € 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 2022 realiziral 3.769.525 € nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale spremembe zakona na področju dviga najemnin in posledično dviga subvencij najemnin.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 15.440 €;
- prihodke od premoženja v višini 3.718.062 €;
- druge nedavčne prihodke v višini 36.023 €.

**Nedavčni prihodki**, ki so bili v letu 2022 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 15.440 €**. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 15.343 in prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 97 €.
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 3.718.062 €**. 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 3.536.468 € ter prihodke od uporabnin po JZP 43.340 €. Znesek 138.254 € 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 36.023 €**. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 8.722 €, prihodki iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 9.843 €, prihodek iz naslova vračila šolnine v višini 4.700 €, prihodke iz naslova vračila stroškov za nakup hitrih testov v višini 185 €, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let v višini 3.222 € ter drugi nedavčni prihodki v višini 9.351 € (vračilo stroškov obnove po izselitvi najemnikov itd.).

#### 2.4.2.2 Kapitalski prihodki

**Kapitalski prihodki** so bili v letu 2022 doseženi v višini 741.572 €, 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 688.479 €. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2022 prikazuje prihodke v višini 427.700 €.
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** skupaj v višini 53.093 €.

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 1.048.172 € in sicer:

Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti

- 991.113 € predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 45.767 € predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;
- 11.292 € predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic.

### 2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2022 smo imeli 2.686.935 € tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 804.626 €;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 130.211 €;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.710.062 €;
- plačila domačih obresti v višini 42.036 €.

#### 2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2022 804.626 € in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 669.644 €;
- regres za letni dopust v višini 40.643 €;
- povračila in nadomestila v višini 46.682 €;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 44.709 €;
- sredstvo za nadurno delo v višini 2.125 €
- druge izdatke zaposlenim v višini 823 € (jubilejne nagrade, nadomestilo za delo od doma).

#### 2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2022 znašajo 130.211 € in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 62.950 €;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 52.868 €;

- prispevek za zaposlovanje v višini 542 €;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 747 €;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 13.104 €.

#### 2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2022 znašajo 1.710.062 € in vključujejo:

- a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 168.358 €**
- pisarniški material in storitve znaša 4.347 €;
  - stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 13.992 €;
  - stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 4.213 €;
  - stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 10.398 €;
  - stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 1.786 €;
  - stroški oglaševalskih storitev znašajo 4.463 €;
  - stroški digitalizacije arhiva znašajo 8.028 €;
  - računalniške storitve 108.139 €;
  - izdatki za reprezentanco znašajo 4.395 €;
  - izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 8.597 €.
- b) Posebni material in storitve v višini 16.037 €**
- drobno orodje in naprave znašajo 16.037 €
- c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 257.588 €**
- električna energija znaša 14.131 €;
  - poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 25.595 €;
  - poraba plina znaša 24.765 €;
  - voda in komunalne storitve znašajo 37.885 €;
  - telefon in internet znašajo 13.072 €;
  - mobilni telefon znaša 2.293 €;
  - RTV prispevek znaša 176 €;
  - poštnina in kurirske storitve znašajo 31.516 €;
  - storitve v zvezi z naročninami znašajo 6.195 €;
  - ostali obratovalni stroški znašajo 101.960 €.
- d) Prevozni stroški in storitve v višini 2.564 €**
- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 717 €;
  - stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 959 €;
  - stroški nakupa vinjete v višini 110 €;
  - zavarovalne premije za motorna vozila v višini 638 €;
  - pristojbine za registracijo vozil v višini 140 €.
- e) Izdatki za službena potovanja v višini 4.757 €**
- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 808 €;
  - stroški prevoza v državi v višini 2.578 €;
  - hotelske in restavracijske storitve v državi v višini 1.294 €;
  - drugi izdatki za službena potovanja v višini 77 €.
- f) Tekoče vzdrževanje v višini 754.373 €**
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 386.736 €;
  - zavarovalne premije za objekte v višini 79.051 €;

- oblikovanje rezervnega sklada v višini 29.003 €;
- plačilo mesečnih prispevkov za rezervni sklad v višini 259.583 €.

**g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 79.566 €**

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 35.692 €;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 43.825 €
- najem programske računalniške opreme v višini 49 €.

**h) Drugi operativni odhodki v višini 426.819 €**

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 8.134 €;
- stroški nagrade za obvezno prakso v višini 39 €;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.237 €;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 2.077 €;
- odvetniške storitve v višini 14.309 €;
- notarske storitve v višini 3.097 €;
- sodne takse v višini 146 €;
- stroški zemljiške knjige v višini 395 €;
- stroški cenitev v višini 10.738 €;
- stroški strokovnih mnenj - revizije v višini 13.739 €;
- članarine v višini 1.399 €;
- stroški točkovanja v višini 366 €;
- stroški Mestne blagajne in plačila storitev organizaciji pooblaščen za plačilni promet ter bančni stroški v višini 6.328 €;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 1.159 €;
- stroški varstva pri delu v višini 4.945 €;
- stroški varstva pri delu Covid 19 v višini 187 €;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 221.192 €;
- vračilo kavcij v višini 11.099 €;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 16.609 €;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 15.000 €;
- stroški izdelave energetskih izkaznic v višini 6.076 €;
- stroški strokovnih izobraževanj zaposlenih v višini 11.592 €;
- stroški povezani z organizacijo dogodka srečanje skladov in ostalih dogodkov v višini 4.894 €;
- stroški povezani z ažuriranjem načrta integritete v višini 1.769 €
- stroški povezani z sanacijo igral Dogoška 73-76 v višini 309 €;
- stroški povezani z upravljanjem v 100 % lasti v višini 979 €;
- stroški povezani z izdelavo elaborata lokacijske preveritve na Irgoličevi 12 v višini 3.964 €;
- stroški povezani z geodetskimi storitvami v višini v višini 2.562 €;
- Stroški povezani z vračilom depozita Staninvestu v višini 1.983 €;
- Stroški povezani z upravniškimi storitvami in dežurno službo za stanovanja v 100 % lasti v višini 4.270 €
- stroški izdelave popisov v višini 33.867 €;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 6.404 €;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 4.160 €;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v višini 4.697 €;
- stroški kemijske preiskave pitne vode v višini 474 €;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 793 €;
- stroški najema dvorane za izvedbo javne dražbe v višini 478 €;
- stroški predavanja za zaposlene v višini 540 €;
- stroški izdelav ključev v višini 142 €;
- stroški plačila NUSZ- ustanoviteljice in MOM v višini 4.317 €;

- Ostali manjši stroški v višini 354 €.

#### 2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 42.036 €, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SKB banki v višini 8.388 €, pri BKS banki v višini 23.788 in pri banki INTESA SANPAOLO v višini 9.859 €.

#### 2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 2.268.729 €. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgradb in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 973.200 €;
- nakup opreme (računalnikov, programske opreme, interaktivni zaslon, videokonferenčni sistem ter nakup pisarniškega pohištva) v višini 20.841 €;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 41.451 €;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.144.323 €;
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 88.914 €.

**Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov**

Odhodki	Leto 2022	Leto 2021
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	4.955.664	6.364.308
1. Tekoči odhodki	2.686.935	2.877.916
2. Tekoči transferi	0	0
3. Investicijski odhodki	2.268.729	3.486.392
SKUPAJ	4.955.664	6.364.308

#### 2.4.2.6 Presežek prihodkov nad odhodki v izkazu prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov

Sklad izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov. JMSS Maribor je realiziral presežek prihodkov nad odhodki predvsem zaradi višjih prihodkov iz naslova najemnin, kot posledica spremembe zakona in posledično tudi dviga subvencije najemnine. Istočasno smo se na odhodkovni strani soočali z nižjo realizacijo odhodkov na postavki »Gradnja Dvorakova ulica 5-7«. Realiziran je bil v višini 603.605 €.

JMSS Maribor za leto 2022 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 85.710 €. JMSS Maribor je odplačal obveznosti iz naslova najetih kreditov in mu na dan 31.12.2022 ostane stanje razpoložljivih sredstev na računih v višini 1.486.298 €.

#### 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.

JMSS Maribor v letu 2022 ni prejel vračila danih posojil, prav tako ni dajal posojil.

#### 2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja



JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov, pri SKB banki z namenom nakupa na Dvorakovi ulici iz leta 2020 ter pri banki Intesa Sanpaolo d.d iz leta 2021 z namenom nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici.

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 365.297 €, pri SKB bank v višini 79.265 € ter pri banki Intesa Sanpaolo v višini 73.333 €. Skupni znesek odplačil v letu 2022 znaša 517.895 €.

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 2022**

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
71	Nedavčni prihodki	3.769.525
72	Kapitalski prihodki	741.572
74	Transforni prihodki	1.048.172
75	Prejeta vračila danih posojil	0
	<b>Prihodki in drugi prejemki</b>	<b>5.559.269</b>
40	Tekoči odhodki	2.686.935
42	Investicijski odhodki	2.268.729
50	Zadolževanje	0
55	Odplačila dolga	517.895
	<b>Odhodki in drugi izdatki</b>	<b>5.473.559</b>
	<b>Rezultat 31.12.2022</b>	<b>85.710</b>

**Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2022 v skladu z 9. i. členom ZJF**

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2022	85.710
20, 21, 22, 23, 24, 26	Kratkoročne obveznosti	397.393
97	Dolgoročne obveznosti	256.964
	<b>Rezultat po 9.i. členu ZJF</b>	<b>-568.647</b>

**Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga**

	Realizacija 2022	Realizacija 2021
<b>Zadolževanje</b>	0	1.100.000

<b>Odplačilo dolga</b>	517.895	441.076
------------------------	---------	---------

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 31.12.2022 znaša 79.921.359 €. Na dan 31.12.2022 je JMSS Maribor zadolžen za 3.160.402 €, kar glede na stanje namenskega premoženja znaša 3,95 %.

#### 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 31.12.2022 139.812.323 €. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

**Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2022<sup>1</sup>**

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	139.812.323
940301, 94030, 94032 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-59.890.964
<b>SKUPAJ</b>		<b>79.921.359</b>

**Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2022**

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
-----------------------------------------	-------	--------

<sup>1</sup> Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 4.

<b>MOM</b>	80,7218	112.859.086
<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA</b>	6,0283	8.428.313
<b>OBČINA MIKLAVŽ</b>	3,6201	5.061.300
<b>OBČINA STARŠE</b>	3,5997	5.032.791
<b>OBČINA RAČE - FRAM</b>	3,5481	4.960.636
<b>OBČINA DUPLEK</b>	2,4820	3.470.197
<b>SKUPAJ</b>	100,0000	139.812.323

**Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2022**

<b>STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.</b>	<b>DELEŽ</b>	<b>ZNESEK</b>
<b>MOM</b>	80,7218	64.513.960
<b>OBČINA HOČE - SLIVNICA</b>	6,0283	4.817.899
<b>OBČINA MIKLAVŽ</b>	3,6201	2.893.233
<b>OBČINA STARŠE</b>	3,5997	2.876.929
<b>OBČINA RAČE - FRAM</b>	3,5481	2.835.690
<b>OBČINA DUPLEK</b>	2,4820	1.983.648
<b>SKUPAJ</b>	100,0000	79.921.359

#### 2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

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

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2022 (Mestna občina Maribor);**

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2022 in sicer:**

- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE MESTNA OBČINA MARIBOR;**
- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE OBČINA HOČE- SLIVNICA;**
- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE OBČINA MIKLAVŽ;**
- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE OBČINA STARŠE;**
- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE OBČINA RAČE-FRAM;**
- **IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV- UPRAVLJANJE OBČINA DUPLEK.**

JMSS Maribor je v letu 2022 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 31.12.2022 imamo odprte pri Odvetniku Gerlovič, kjer vodimo 1 zadevo. 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 2022 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 31.12.2022 ni prišlo do pomembnega dogodka v sklopu spremembe vrednosti namenskega premoženja.

Maribor, dne 23.2.2023

Pripravila:  
Mateja Žgur  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I – Vodja službe



Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum: 2023.02.23  
11:41:55 +01'00'

Direktorica:  
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:37:50 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:40:01  
+01'00'

**Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2022 - 31.12.2022**

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	022506328
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	1.1.2022
do	31.12.2022

Ime uporabnika:  
JMSS MARIBORSedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:  
97110Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.Matična številka:  
5805295000**Bilanca stanja  
na dan 31.12.2022**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU</b>	<b>001</b>	<b>84.345.758</b>	<b>85.403.958</b>
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	85.382	77.160
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	67.018	63.349
02	NEPREMIČNINE	004	129.667.758	128.768.106
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	46.540.198	44.523.652
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	339.136	294.515
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	264.826	263.662
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627	121.627
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.003.897	993.213
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>012</b>	<b>3.690.634</b>	<b>3.644.000</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	119	313
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.486.084	1.398.624
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	51.865	20.081
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.820.188	1.817.418
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	332.378	407.564
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	<b>C) ZALOGE</b>	<b>023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

## Bilanca stanja na dan 31.12.2022

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
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>032</b>	<b>88.036.392</b>	<b>89.047.958</b>
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.329.738	3.800.156
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>034</b>	<b>2.675.868</b>	<b>2.717.216</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	4.599	1.983
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	77.240	66.362
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	283.543	292.551
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	15.806	11.944
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	13.195	31.803
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	508.959	519.493
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	3.010	2.921
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.769.516	1.790.159
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>044</b>	<b>85.360.524</b>	<b>86.330.742</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	0	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.042.975	1.040.554
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	79.921.359	80.115.386
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 31.12.2022**

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	2.651.443	3.158.804
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	256.964	299.322
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.487.783	1.716.676
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
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>060</b>	<b>88.036.392</b>	<b>89.047.958</b>
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.329.738	3.800.156

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2023

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno  
podpisal MATEJA  
ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:42:44 +01'00'Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:36:53 +01'00'Digitalno  
podpisal  
MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:36:03  
+01'00'



Ime uporabnika:  
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:  
97110

Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.

Matična številka:  
5805295000

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>101</b>	<b>5.559.269</b>	<b>5.310.077</b>
	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>102</b>	<b>3.769.525</b>	<b>3.252.839</b>
<b>70</b>	<b>DAVČNI PRIHODKI</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 premičnine	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 01.01.2022 - 31.12.2022

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
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>140</b>	<b>3.769.525</b>	<b>3.252.839</b>
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	3.733.502	3.194.434
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	15.440	13.090
7103	Prihodki od premoženja	144	3.718.062	3.181.344
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
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	36.023	58.405
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	36.023	58.405
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>153</b>	<b>741.572</b>	<b>1.048.679</b>
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	688.479	588.464
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	688.479	588.464
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	53.093	460.215
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	53.093	460.215
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
<b>73</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

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
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>176</b>	<b>1.048.172</b>	<b>1.008.559</b>
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.048.172	1.008.559
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	32.226
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	1.048.172	976.333
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	0
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	0
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 01.01.2022 - 31.12.2022

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
<b>78</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 01.01.2022 - 31.12.2022

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	0
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
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>221</b>	<b>4.955.664</b>	<b>6.364.308</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>222</b>	<b>2.686.935</b>	<b>2.877.916</b>
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	804.626	827.296
4000	Plače in dodatki	224	669.644	691.124
4001	Regres za letni dopust	225	40.643	31.225
4002	Povračila in nadomestila	226	46.682	39.984
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	44.709	59.324
4004	Sredstva za nadurno delo	228	2.125	0
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	823	5.639
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	130.211	134.028
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	62.950	65.835
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	52.868	54.953
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	542	647

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	747	775
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	13.104	11.818
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.710.062	1.881.501
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	168.358	109.913
4021	Posebni material in storitve	239	16.037	9.312
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	257.588	294.233
4023	Prevozní stroški in storitve	241	2.564	1.911
4024	Izdatki za službena potovanja	242	4.757	2.625
4025	Tekoče vzdrževanje	243	754.373	872.161
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	79.566	66.186
4027	Kazni in odškodnine	245	0	20.017
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	426.819	505.143
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	42.036	35.091
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	42.036	35.091
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 01.01.2022 - 31.12.2022

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
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>295</b>	<b>2.268.729</b>	<b>3.486.392</b>
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	2.268.729	3.486.392
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	973.200	701.000

## Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov od 01.01.2022 - 31.12.2022

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	20.841	12.504
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	41.451	16.627
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.144.323	1.082.364
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	1.647.801
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	88.914	26.096
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
<b>43</b>	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>450</b>	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE</b>	<b>921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 01.01.2022 - 31.12.2022

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
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	<b>927</b>	<b>603.605</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI</b>	<b>928</b>	<b>0</b>	<b>1.054.231</b>
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	28	28
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2023

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger



Digitalno  
podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:43:21  
+01'00'



Digitalno  
podpisal IRENA  
SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:38:37 +01'00'



Digitalno  
podpisal MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:49:29 +01'00'

Ime uporabnika:  
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra proračunskega uporabnika:  
97110

Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.

Matična številka:  
5805295000

## Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	301	0	2.982
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	<b>PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	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	0	2.982
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
440	DANA POSOJILA	322	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0

## Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2022 - 31.12.2022

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
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>348</b>	<b>0</b>	<b>2.982</b>
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2023

Oseba, odgovorna za sestavitev bilance

Mateja Žgur



Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:43:54 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger



Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:39:25 +01'00'

Digitalno podpisal  
MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:50:20  
+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 01.01.2022 - 31.12.2022**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>351</b>	<b>0</b>	<b>1.100.000</b>
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	0	1.100.000
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	1.100.000
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
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>364</b>	<b>517.895</b>	<b>441.076</b>
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	517.895	441.076
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	517.895	441.076
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
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE</b>	<b>377</b>	<b>0</b>	<b>658.924</b>

Izkaz računa financiranja  
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	517.895	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	85.710	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0	392.325

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2023

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno  
podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:44:28 +01'00'Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:40:08 +01'00'Digitalno  
podpisal  
MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:52:52  
+01'00'

Ime uporabnika:  
JMSS MARIBORSedež uporabnika:  
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:  
97110Podskupina prorač. uporabnika:  
4.3.Matična številka:  
5805295000Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov  
od 01.01.2022 - 31.12.2022

v EUR (brez centov)

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>A) PRIHODKI OD POSLOVANJA</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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>B) FINANČNI PRIHODKI</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
763	<b>C) DRUGI PRIHODKI</b>	<b>606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI</b>	<b>607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0	0
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0	0
	<b>D) CELOTNI PRIHODKI</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV</b>	<b>611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
del 466	NABAVNA VREDNOST PRODANEGA MATERIALA IN BLAGA	612	0	0
460	STROŠKI MATERIALA	613	0	0
461	STROŠKI STORITEV	614	0	0
	<b>F) STROŠKI DELA</b>	<b>615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	<b>G) AMORTIZACIJA</b>	<b>619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
463	<b>H) REZERVACIJE</b>	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
del 465	<b>I) DAVEK OD DOBIČKA</b>	<b>621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
del 465	<b>J) OSTALI DRUGI STROŠKI</b>	<b>622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
467	<b>K) FINANČNI ODHODKI</b>	<b>623</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
468	<b>L) DRUGI ODHODKI</b>	<b>624</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI</b>	<b>625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0	0

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov  
od 01.01.2022 - 31.12.2022

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, 23.02.2023

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno  
podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:45:01 +01'00'Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:40:52 +01'00'Digitalno  
podpisal  
MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:53:54  
+01'00'



Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 MARIBOR**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina 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 - Previdnotenje zaradi okrepitev	ZNESEK - Previdnotenje zaradi oslabitve	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju</b>	<b>700</b>	<b>3.314.822</b>	<b>1.598.145</b>	<b>217.989</b>	<b>0</b>	<b>964.653</b>	<b>586.524</b>	<b>68.754</b>	<b>1.487.783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
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	3.314.822	1.598.145	217.989	0	964.653	586.524	68.754	1.487.783	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	
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti</b>	<b>708</b>	<b>125.824.960</b>	<b>43.252.518</b>	<b>2.629.192</b>	<b>250.288</b>	<b>930.033</b>	<b>1.432.892</b>	<b>3.721.753</b>	<b>81.732.452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	77.160	63.349	8.931	0	709	709	4.378	18.364	0	0	
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D. Zemljišča	712	3.052.317	0	2.800	0	0	0	0	3.055.117	0	0	
E. Zgradbe	713	122.400.968	42.925.507	2.544.799	234.673	901.283	1.404.142	3.703.785	78.584.661	0	0	
F. Oprema	714	277.325	246.472	72.662	15.615	28.041	28.041	13.590	74.310	0	0	
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	17.190	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu</b>	<b>716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
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, 23.02.2023

Oseba, odgovorna  
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Digitalno  
podpisal MATEJA  
ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:45:39 +01'00'



Odgovorna oseba

Irena Španinger

Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:41:40 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:54:58  
+01'00'



Ime uporabnika:  
**JMSS MARIBOR**

Sedež uporabnika:  
**Grajski trg 1, 2000 MARIBOR**

Šifra proračunskega uporabnika:  
**97110**

Podskupina prorač. uporabnika:  
**4.3.**

Matična številka:  
**5805295000**

## Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	10 (4+6-8)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe</b>	<b>800</b>	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	0	121.627	0
<b>A. Naložbe v delnice</b>	<b>801</b>	0	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	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	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	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Naložbe v deleže</b>	<b>806</b>	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	0	121.627	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	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	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	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	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	121.627	0	0	0	0	0	121.627	0	0	121.627	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno</b>	<b>813</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe</b>	<b>814</b>	0	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	0
2. Premoženje, preneseno v last drugih pravnih osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalne naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalne naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti</b>	<b>819</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A. Dolgoročno dana posojila</b>	<b>820</b>	0	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	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	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	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	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	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	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev</b>	<b>829</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	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	0	0
<b>C. Dolgoročno dani depoziti</b>	<b>832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	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	0	0
<b>D. Druga dolgoročno dana posojila</b>	<b>835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Skupaj</b>	<b>836</b>	<b>121.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121.627</b>

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2023


Oseba, odgovorna za sestavitev bilance


Mateja Žgur

  
 Digitalno podpisal  
 MATEJA ŽGUR  
 Datum: 2023.02.23  
 11:46:14 +01'00'

Odgovorna oseba

Irena Španinger

  
 Digitalno podpisal  
 IRENA ŠPANINGER  
 Datum: 2023.02.23  
 13:42:32 +01'00'

  
 Digitalno podpisal  
 MATEJA LAURE  
 Datum: 2023.02.23  
 12:56:48 +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 2022 je bila s strani službe za notranjo revizijo Mestne občine Maribor izvedena revizija poslovanja na področju varnosti in zdravja pri delu ter na področju požarne varnosti.  
JMSS Maribor je v letu 2022 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,                                                      | <input type="radio"/>            |
| b) na pretežnem delu poslovanja,                                                | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja,                                          | <input type="radio"/>            |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,                       | <input type="radio"/>            |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/>            |

## 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 2022 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

V letu 2022 smo prešli na nov program za vodenje stanovanj Imagine, posodobili smo tudi wifi dostopne točke.

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: 2023.02.23  
13:43:18 +01'00'

Datum podpisa predstojnika:

23.02.2023

Datum oddaje:

23.02.2023

Digitalno  
podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:47:02  
+01'00'

Digitalno  
podpisal MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:57:51 +01'00'





JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

## ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,  
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij  
v teku po stanju na dan 31.12.2022 za JMSS Maribor

Januar 2023

POPISNA KOMISIJA

VSEBINA

1. Odpis osnovnih sredstev, ki knjižen v poslovnih knjigah v letu 2022 ter seznamei odpisov, kateri bodo izvedeni v letu 2023 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 31.12.2022.
3. Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2022 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor.
4. Predlog sklepa.

## 1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1. Seznam opreme za odpis (040\*na dan 31.12.2022 v €) bo izveden v letu 2023 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	DI2008-1	STOL VRTLJIVI/RO/BL.S	159,01	159,01	0,00
2.	DI2008-2	FOTELJ VRTLJIVI/SYN/RO/US	271,92	271,92	0,00
3.	2009-8D	HP PROCURVE GIGABIT SX-LC	359,47	359,47	0,00
4.	2009-8A	LAN STIKALO SWITCH PROCURVE	393,72	393,72	0,00
	<b>Skupaj</b>		<b>1.184,12</b>	<b>1.184,12</b>	<b>0,00</b>

1.2 Seznam drobnega inventarja za odpis (041\*na dan 31.12.2022 v €) bo izveden v letu 2023 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	041790	DELOVNIS TOL 1500	126,27	126,27	0,00
2.	DI2018-4	SAMSUNG GALAXY S8	474,00	474,00	0,00
3.	DI2018-8	SAMSUNG GALAXY A8	379,92	379,92	0,00
4.	DI2020-55	16-PORT GIGABIT SWITCH DLINK	155,72	155,72	0,00
5.	DI2020-58	LENOVO THINKPAD WIRELESS MOUSE	15,51	15,51	0,00
6.	DI2020-59	LENOVO THINKPAD WIRELESS MOUSE	15,51	15,51	0,00
7.	DI2020-60	LENOVO THINKPAD WIRELESS MOUSE	15,51	15,51	0,00
8.	DI2020-61	LENOVO THINKPAD WIRELESS MOUSE	15,51	15,51	0,00
9.	DI2020-62	LENOVO THINKPAD WIRELESS MOUSE	15,51	15,51	0,00
10.	DI2021-12	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
11.	DI2021-13	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
12.	DI2021-14	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
13.	DI2021-15	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
14.	DI2021-16	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
15.	DI2021-17	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
16.	DI2021-18	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,30	5,30	0,00
17.	DI2021-19	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,29	5,29	0,00
18.	DI2021-20	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,29	5,29	0,00
19.	DI2021-21	RFID KARTICA INDALA (125kHz)	5,29	5,29	0,00
	<b>Skupaj</b>		<b>1.266,43</b>	<b>1.266,43</b>	<b>0,00</b>

## 2. ODPISI TERJATEV

### 2.1 ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2022:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 405,13 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 4.543,99 €
- Odpisi terjatev najemnikov za dolg elektrike konto ( 17500213) v višini 142,05 €
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7 (konto 17500219) v višini 43,21 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 175000224) v višini 153,20 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 2.741,68 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 418,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Upra - Stan d.o.o. (konto 17500229) v višini 87,93 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JMSS Maribor (konto 1750022971) v višini 158,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 1.069,97 €
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 126,68 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. (konto 17500231) v višini 223,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. v izvršbi (konto 175002311) v višini - 3,33 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 5,84 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 55,23 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 357,77 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški Izterjave d.o.o. (konto 17500281) v višini 92,01 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 518,82 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 2,10 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 0,15 €,

Skupaj odpisi mrtvih 11.142,55 €.

Odpis terjatev v letu 2022 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	405,13
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	4.543,99
3.	17500213	Dolg elektrika	142,05
4.	17500219	Obratovalni stroški V Borovju 7	43,21
5.	175200224	Subsidiarnost Tamstan d.o.o.	153,20
6.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	2.741,68
7.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	418,30
8.	17500229	Subsidiarnost Upra – Stan d.o.o.	87,93
9.	1750022971	Subsidiarnost JMSS Maribor	158,34

10.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika d.d.	1.069,97
11.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	126,68
12.	17500231	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o.	223,48
13.	175002311	Subsidiarnost SZ Smreka z.o.o. v izvršbi	-3,33
14.	1750024	Opomini	5,84
15.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	55,23
16.	1750028	Sodni stroški	357,77
17.	17500281	Sodni stroški Izterjava d.o.o.	92,01
18.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	518,82
19.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	2,10
20..	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	0,15
		<b>SKUPAJ ZA ODPIS</b>	<b>11.142,55</b>

Odpisi terjatev po smrti najemnikov so bili opravljeni dne 9.3.2022 v višini 5.398,34 €, dne 16.5.2022 v višini 95,41 € in dne 21.12.2022 v višini 5.648,80 €, skupaj v višini 11.142,55 €.

## **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 4.811,77 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti pred 2005 (konto 17500202) v višini 66,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine (konto 1750021) v višini 7.259,91 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 409,28 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 4.509,79 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 836,83 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 167,32 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d. d. (konto 17500230) v višini 756,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 1.340,41 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 92,67 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 15,04 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 279,53 €
- Odpisi terjatev najemnikov zamudne obresti (konto 1750025) v višini 5,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov sodni stroški (konto 1750028) v višini 3.848,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov glavnice najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 13.090,94 €,
- Odpisi terjatev najemnikov stroški izvršbe (konto 17500352) v višini 557,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov nadaljevanji stroški v izvršbi (konto 175003521) v višini 246,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov opomini v izvršbi (konto 17500353) v višini 16,44 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 25,04 €,

Skupaj odpisi iz naslova odpusta obveznosti iz naslova osebnega stečaja 38.336,02 €.

Odpis terjatev v letu 2022 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	4.811,77
2.	17500202	Zamudne obresti za najemnine pred 2005	66,76
3.	1750021	Najemnine po letu 2005	7.259,91
4.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	409,28
5.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	4.509,79
6.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	836,83
7.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	167,32
8.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika	756,87
9.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi	1.340,41
10.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški	92,67
11.	1750024	Opomini iz naslova najemnin	15,04
12.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor v izvršbi	279,53
13.	1750025	Zamudne obresti iz naslova najemnin	5,87
14.	1750028	Sodni stroški do najemnikov	3.848,15
15.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	13.090,94
16.	17500352	Stroški izvršbe	557,00
17.	175003521	Nadaljnji sodni stroški v izvršbi	246,00
18.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	16,44
19.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	25,44
		<b>SKUPAJ ZA ODPIS</b>	<b>38.336,02</b>

Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 9.3.2022 v višini 8.758,93 €, dne 26.5.2022 v višini 3.276,64 € in dne 21.12.2022 v višini 26.300,45 €, skupaj v višini 38.336,02 €.

**3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2022 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR**

**I. SREDSTVA**

**A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU**

<b>NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA</b>	<b>18.364</b>
Materialne pravice (računalniški programi)	85.382
Popravek vrednosti materialnih pravic	67.018
<b>NEPREMIČNINE</b>	<b>83.127.560</b>
<b>Nepremičnine v lasti</b>	<b>81.639.777</b>
Zemljišča	<b>3.055.116</b>
Gradbeni objekti – stanovanja (2092 enot) in investicije v teku	<b>78.584.661</b>
NV Gradbeni objekti – stanovanja	124.044.484
Popravek vrednosti stanovanj	45.459.823
<b>Stanovanja v upravljanju</b>	<b>1.487.783</b>
Stanovanja NV (89 enot)	2.568.158
Popravek vrednosti	1.080.375
<b>OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA</b>	<b>74.310</b>
Oprema NV	339.136
Popravek vrednosti opreme	264.826
<b>DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE</b>	<b>121.627</b>
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	121.627
<b>DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA</b>	<b>1.042.975</b>
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	157.683
Terjatve- Rezervni sklad	885.292
<b>SKUPAJ A :</b>	<b>84.384.836</b>

**B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

<b>BLAGAJNA</b>	<b>119</b>
<b>DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH</b>	<b>1.486.084</b>
Žiro račun 012706520971127	8.627
Žiro račun 012706950971157	202.351
Žiro račun 01270600002072 – Upravljanje s stanovanji v 100 % lasti	1.556
Depozit Nova kreditna banka Maribor d. d.	100.000
Depozit BKS Banka	898.350
Depozit Nova ljubljanska banka d. d.	275.200
<b>KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>51.865</b>
Terjatve do FURSA	7.993
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	31.208
Terjatve do občin ustanoviteljic 1802	909
Terjatve za subvencije MOM	2.971
Terjatve za subvencijo Občina Starše	393
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.329
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	655

Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	924
Terjatve do SNG Maribor – obračun najemnin	4.285
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	498
Terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov	700
<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>1.781.110</b>
<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>332.378</b>

<b>SKUPAJ B :</b>	<b>3.651.556</b>
-------------------	------------------

<b>SKUPAJ (A + B) AKTIVA :</b>	<b>88.036.392</b>
--------------------------------	-------------------

<b>AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>3.329.738</b>
---------------------------------------------	------------------

## *II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV*

### **D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE**

<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE</b>	<b>4.599</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH</b>	<b>77.240</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV</b>	<b>228.307</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV IZ NASLOVA UPRAVLJANJA</b>	<b>55.236</b>
<b>DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA</b>	<b>15.806</b>
<b>KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA</b>	<b>13.195</b>
<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA</b>	<b>3.010</b>
<b>NEPLAČANI PRIHODKI</b>	<b>1.769.516</b>

<b>SKUPAJ D:</b>	<b>2.166.909</b>
------------------	------------------

### **E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI**

<b>DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>1.042.975</b>
Javno -zasebno partnerstvo	157.683
Rezervni sklad	885.292

<b>SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH</b>	<b>79.921.359</b>
-----------------------------------------------------	-------------------

<b>DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>3.160.402</b>
---------------------------------------	------------------

Dolg. posojilo BKS BANKA	1.512.826
--------------------------	-----------

Dolg. Posojilo SKB BANKA	620.909
--------------------------	---------

Dolg. Posojilo BANKA INTESA SANPAOLO	1.026.667
--------------------------------------	-----------

<b>DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>256.964</b>
------------------------------------	----------------

<b>DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI - VARŠČINE</b>	<b>295.964</b>
-----------------------------------------------	----------------

<b>DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA DO DRUGIH</b>	<b>-39.000</b>
------------------------------------------------------------	----------------

<b>OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE</b>	<b>1.487.783</b>
-----------------------------------------------------	------------------

<b>SKUPAJ E:</b>	<b>85.869.483</b>
------------------	-------------------

<b>SKUPAJ (D+E) PASIVA :</b>	<b>88.036.392</b>
------------------------------	-------------------

<b>PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE</b>	<b>3.329.738</b>
---------------------------------------------	------------------




## POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2022 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

### INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Natalija KRUMPAK – predsednica

 Digitalno podpisal  
NATALIJA  
KRUMPAK  
Datum: 2023.02.13  
14:52:33 +01'00'

Suzana RECEK – članica

 Digitalno podpisal  
SUZANA RECEK  
Datum: 2023.02.13 14:55:30 +01'00'

Ana ŠIMENKO – članica

 Digitalno podpisal  
ANA ŠIMENKO  
Datum: 2023.02.13  
14:55:30 +01'00'

Uroš MARČIČ - član

UROŠ  
MARČIČ Digitalno podpisal  
UROŠ MARČIČ  
Datum: 2023.02.14  
07:14:02 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2022 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 31.12.2022.**

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 2023.**

**2. Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike.** Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 9.3.2022 v višini 5.398,34 €, dne 16.5.2022 v višini 95,41 € in dne 21.12.2022 v višini 5.648,80 €, skupaj v višini 11.142,55 €.

**Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja.** Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 9.3.2022 v višini 8.758,93 €, dne 26.5.2022 v višini 3.276,64 € in dne 21.12.2022 v višini 26.300,45 €, skupaj v višini 38.336,02 €.

**3. Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2022 za JMSS Maribor.**

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Natalija KRUMPAK – predsednica

  
Digitalno podpisal  
NATALIJA KRUMPAK  
Datum: 2023.02.13  
14:52:52 +01'00'

Ana ŠIMENKO – članica

  
Digitalno podpisal  
ANA ŠIMENKO  
Datum: 2023.02.13  
14:55:08 +01'00'

Suzana RECEK – članica

  
Digitalno podpisal  
SUZANA RECEK  
Datum: 2023.02.14  
07:15:24 +01'00'

Uroš MARČIČ - član

**UROŠ  
MARČIČ**  
Digitalno podpisal  
UROŠ MARČIČ  
Datum: 2023.02.14  
07:15:24 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2022 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 31.12.2022 (Mestna občina Maribor)**

	SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	<b>1.487.783</b>
02	NEPREMIČNINE	2.568.158
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	1.080.375
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	<b>54.623</b>
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	54.623
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ</b>	<b>1.542.406</b>
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	54.623
28	NEPLAČANI PRIHODKI	54.623
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	<b>1.487.783</b>
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.487.783
	<b>I. PASIVA SKUPAJ</b>	<b>1.542.406</b>

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe



Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:47:58 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:44:18 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:58:43  
+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

<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE MESTNA OBČINA MARIBOR</b>		
<b>od 1. januarja do 31. decembra 2022</b>		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>52.614</b>
74	TRANSFERNI PRIHODKI	52.614
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	52.614
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	52.614
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>52.554</b>
40	TEKOČI ODHODKI	42.175
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	42.175
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	12.513
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	12.568
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	17.094
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	10.379
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10.379
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	10.379
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>60</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>0</b>

Prpravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe

Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum: 2023.02.23  
11:48:43 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER

Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:45:12 +01'00'

Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
12:59:27  
+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

<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA HOČE-SLIVNICA</b>		
<b>od 1. januarja do 31. decembra 2022</b>		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>1.300</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>1.300</b>
<b>740</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>1.300</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	1.300
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>1.440</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>1.154</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>1.154</b>
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	342
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	344
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	468
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>286</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>286</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	286
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>140</b>

Prpravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe

Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum: 2023.02.23  
11:49:31 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER

Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:46:07 +01'00'

Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
13:00:13 +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

<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA MIKLAVŽ</b>		
<b>od 1. januarja do 31. decembra 2022</b>		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>801</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>801</b>
<b>740</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>801</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	801
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>861</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>690</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>690</b>
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	205
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	205
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	280
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>171</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>171</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	171
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>60</b>

Pripravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe

Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum: 2023.02.23  
11:50:23 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER

Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:46:52 +01'00'

Digitalno  
podpisal  
MATEJA  
LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
13:01:13  
+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

<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA STARŠE</b>		
<b>od 1. januarja do 31. decembra 2022</b>		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>531</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>531</b>
<b>740</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>531</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	531
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>588</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>471</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>471</b>
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	140
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	140
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	191
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>117</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>117</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	117
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>57</b>

Prpravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe



Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:51:26 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum: 2023.02.23  
13:47:37 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
13:01:59 +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

<b>IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA RAČE-FRAM</b>		
<b>od 1. januarja do 31. decembra 2022</b>		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>980</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>980</b>
<b>740</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>980</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	980
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>854</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>685</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>685</b>
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	203
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	204
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	278
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>169</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>169</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	169
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>126</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>0</b>

Prpravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe



Digitalno  
podpisal MATEJA  
ŽGUR  
Datum:  
2023.02.23  
11:52:33 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER



Digitalno  
podpisal IRENA  
SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:48:20 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
13:02:43  
+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 OBČINA DUPEK		
od 1. januarja do 31. decembra 2022		
<b>7</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>833</b>
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>833</b>
<b>740</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>833</b>
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	833
<b>4</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>857</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>687</b>
<b>402</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>687</b>
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	204
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	205
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	278
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>170</b>
<b>420</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>170</b>
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	170
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)</b>	<b>0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)</b>	<b>24</b>

Prpravila:  
Mateja ŽGUR  
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe



Digitalno podpisal  
MATEJA ŽGUR  
Datum: 2023.02.23  
11:53:42 +01'00'

Direktorica JMSS Maribor:  
Irena ŠPANINGER



Digitalno podpisal  
IRENA SPANINGER  
Datum:  
2023.02.23  
13:49:06 +01'00'



Digitalno  
podpisal  
MATEJA LAURE  
Datum:  
2023.02.23  
13:03:38 +01'00'