



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 0100-2/2024-2

Datum: 26. 2. 2024

0100-2/2024-2

GMS - 243

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Letno poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor 2023

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor)

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Letno poročilo JMSS Maribor 2023.**

Letno poročilo 2023 vsebuje:

- Revizijsko poročilo 2023,
- Poročilo o delu 2023,
- Realizacijo finančnega načrta 2023,
- Računovodsko poročilo 2023 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2023.

Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2023, ki znaša 1.254.590 €, se v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu.

Priloge:

- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 1002-13/2024-2

Datum: 26. 2. 2024

1002-13/2024-2

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 13. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Redna delovna uspešnost in ocena direktorice JMSS Maribor za leto 2023
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. predlog sklepa 2. obrazložitev 3. izpis sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Barbara Vodan Jecelj Vodja sektorja na JMSS Maribor	JMSS Maribor	5.3.2024	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	5.3.2024	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Mag. Mateja Cekič Vodja urada	UFP	5.3.2024	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	6.3.2024	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

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



Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2023

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani mag. Mateja CEKIČ, Tatjana KRAMARIČ PETEK, Primož BAUMAN, Mateja FREŠER ter Ivan PIŠEK, je na svoji 6. redni seji, ki je bila dne 5.3.2024, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA in članov mag. Mateje CEKIČ, Tatjane KRAMARIČ PETEK, Primoža BAUMANA, Mateje FREŠER ter Ivana PIŠEKA, pregledal Letno poročilo JMSS Maribor 2023 in s 6 glasovi ZA sprejel

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila JMSS Maribor 2023:

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2023, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2023, Poročilo o delu 2023, Realizacijo finančnega načrta 2023 in Računovodsko poročilo 2023 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2023, obravnaval na svoji 6. redni seji, dne 5.3.2024. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2023 sprejmejo in da se presežek prihodkov nad odhodki v letu 2023, ki znaša 1.254.590 €, v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu.

V Mariboru, dne 5.3.2024

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



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



Številka: 004-1/2024

Datum: 5.3.2024

IZPIS SKLEPA

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 6. redni seji dne 5.3.2024, pod točko 3. obravnaval gradivo »Letno poročilo JMSS Maribor 2023« in sprejel naslednji sklep (6 glasov ZA, 1 član odsoten, 0 glasov PROTI):

Sklep št. 3

1. Nadzorni svet JMSS Maribor se seznani z Letnim poročilom 2023, ki vsebuje: Revizijsko poročilo 2023, Poročilo o delu 2023, Realizacijo finančnega načrta 2023 in Računovodsko poročilo 2023 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2023.
2. Nadzorni svet JMSS Maribor sprejme poročilo k Letnemu poročilu 2023, v katerem predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2023 sprejmejo. Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2023, ki znaša 1.254.590 €, se v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu.
3. Nadzorni svet JMSS Maribor se v skladu z 42. členom Pravilnika o računovodstvu JMSS Maribor seznani z inventurnim elaboratom ter podaja soglasje k odpisu sredstev, ki je njegov sestavni del.

Zapisala:

Maša FERLINC JURAK

Sektor za premoženjsko pravne zadeve

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor





LETNO POROČILO 2023



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**





POROČILO REVIZORJA

2023



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR





VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

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 2023 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

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 2023 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše 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 druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja 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 pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in Zakonom o javnih skladih ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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 so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR-ji, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, kadar ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter veljajo 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 z MSR-ji 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 ta tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bi odkrili pomembno napačne navedbe, ki je posledica prevare, je višje kot tveganje, ki je posledica napake, saj prevara lahko vključuje skrivno dogovarjanje, ponarejanje, namerne opustitve, napačne predstavitve ali izogibanje notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom, izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij, ki jih je pripravilo posloводство;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske 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 pa kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;
- ovrednotimo celotno predstavitev, strukturo in vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

S pristojnimi za upravljanje med drugim razpravljamo o načrtovanem obsegu in časovnem načrtu revizije in bistvenih revizijskih ugotovitvah vključno z bistvenimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih ugotovili med revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

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. 2023 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 2.652.207 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 78.922.560 EUR. Tako znaša zadolženost 3,36% oziroma je za 46,64% odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%).

V letu 2023 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.

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.
Slovenska ulica 39, 2000 Maribor



Aleksandra Adorjan
Pooblaščen revizorka
Direktorica

V Mariboru, dne 26. 2. 2024



POROČILO O DELU 2023



**JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR**



KAZALO

UVOD	3
1 PRIHODKI	9
1.1 Nedavčni prihodki	9
1.1.1 Prihodki od obresti	9
1.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	9
1.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem	9
1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	13
1.1.2.3 Zamenjave stanovanj	14
1.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem	14
1.1.2.5 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine	15
1.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem	16
1.1.2.7 Oddaja začasnih bivalnih enot in izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem	17
1.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem	17
1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja	18
1.1.2.10 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem	19
1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor	20
1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost	21
1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	25
1.1.2.14 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti	27
1.1.3 Drugi nedavčni prihodki	28
1.2 Kapitalski prihodki	28
1.2.1 Prodaja nepremičnin	28
1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi	28
1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi	31
1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	32
1.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	32
1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme	33
1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	33
1.2.5 Denacionalizacijski postopki	33
1.3 Transforni prihodki	35
1.3.1 Subvencije najemnin	35
1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	35
2 ODHODKI	35
2.1 Tekoči odhodki	35
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	41
2.1.2	Plačila domačih obresti	43
2.2	Investicijski odhodki	43
2.2.1	Investicijsko vzdrževanje	43
2.2.1.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	43
2.2.1.2	Investicijska oprema – informatika	48
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	49
2.2.2.2	Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah	49
2.2.2.3	Menjava peči na različnih lokacijah	52
2.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	53
2.2.3.1	Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)	53
2.2.3.2	Vrbanska cesta 10	53
2.2.3.3	Gradnja Dvořakova ulica 5-7	53
2.2.3.4	Vrbanska cesta 101	54
2.2.3.5	Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	54
3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	55
4	RAČUN FINANCIRANJA	55
4.1	Zadolževanje	55
4.2	Odplačilo dolga	55
4.2.1	Odplačilo posojil	56
5	JAVNA NAROČILA	56
6	UREJANJE ZEMLJIŠKOKNJŽNEGA STANJA	60
7	POROČILO O IZVAJANJU KADROVSKEGA NAČRTA	62
8	STRUKTURA STANOVANJ V LASTI JMSS MARIBOR	65
9	SEJE NADZORNEGA SVETA	67

Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2023 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2023 in Rebalansom Poslovno finančnega načrta s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2023.

Glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta 2023 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2023:

Zastavljeni cilji 2023	Realizacija ciljev 1.1.2023 - 31.12.2023
Oddati v najem okvirno 60 stanovanj, od tega:	Oddanih je bilo 82 stanovanj v najem, od tega:
50 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022;	21 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020, 29 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022, 1 neprofitno stanovanje, sklenjeno za določen čas;
5 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;	16 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave in 5 neprofitnih stanovanj za potrebe preselitev v nadomestna stanovanja;
2 stanovanja po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam;	2 stanovanji po razpisu za mlade in mlade družine, in sicer 1 stanovanje po razpisu, objavljenem v decembru 2022, in 1 stanovanje po razpisu, objavljenem v decembru 2023;
3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem.	7 stanovanj po razpisu za oddajo tržnih stanovanj, objavljenem v marcu 2023 z mesečnimi osvežitvami nabora stanovanj; 1 stanovanje z neposredno pogodbo Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.
Sodelovati pri oddaji okvirno 340 javnih najemnih stanovanj, v lasti Stanovanjskega sklada RS (v nadaljevanju: SSRS), na lokaciji Pod Pekrsko gorco ob Kamenškovi ulici v Mariboru;	Sodelovali smo pri oblikovanju besedila razpisa SSRS. Naše najemnike, ki so na listi za zamenjave in so gibalno ovirani, smo obvestili, da so razpisana prosta stanovanja SSRS na lokaciji Pod Pekrsko gorco.
Reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog.	22 prosilcem so bile začasne bivalne enote oddane na novo, 35 prosilcem so bile obstoječe najemne pogodbe podaljšane.

Zastavljeni cilji 2023	Realizacija ciljev 1.1.2023 - 31.12.2023
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.	V septembru 2022 smo pričeli s preveritvijo upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega razmerja za 369 obstoječih najemnikov. - Izdanih je bilo 24 sklepov o ustavitvi postopka. - Izdanih je bilo 39 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. - Izdanih je bilo 306 odločb o izpolnjevanju nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja. Postopek preveritve za 369 najemnikov je zaključen. V mesecu novembru 2023 smo pričeli s preveritvijo upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja za 226 obstoječih najemnikov.
Redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.	JMSS je poslal: 1.408 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova najemnin v znesku 403.018€ 216 opominov pred izvršbo iz naslova upravljanja - zaračunanih obratovalnih stroškov v skupnem znesku 34.089 €. 414 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika za plačane obratovalne stroške v znesku 137.932 €.. Izterjava d.o.o. je vložila: 119 izvršb (od tega 3 izvršbe skupaj z najemninami) zoper najemnike ter hkrati 26 izvršb zoper poroke iz naslova obratovalnih stroškov in plačane subsidiarne odgovornosti v skupnem znesku 50.246 €. 200 izvršb (od tega 3 skupaj z obratovalnimi stroški) zoper

Zastavljeni cilji 2023	Realizacija ciljev 1.1.2023 - 31.12.2023
	najemnike ter hkrati 32 zoper poroke iz naslova najemnin v skupnem znesku 82.135 €. ▪ 1 izvršba iz naslova sodnih stroškov v znesku 389 €.
Nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor;	Upravljanje in obračun obratovalnih stroškov izvajamo od aprila 2022. V letu 2023 smo izdali 12 mesečnih obračunov najemnikom za obratovalne stroške v skupni višini 441.619 €. JMSS Maribor nadaljuje z dejavnostjo upravljanja večstanovanjskih stavb v svoji 100 % lasti.
Prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 800.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb.	Po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe smo za prodana stanovanja in stanovanjske stavbe prejeli kupnino v skupni višini 749.086 €. ▪ 1. javna dražba, dne 19.5.2023, za prodajo ponujenih 6 stanovanj, po izklicni ceni 291.000 €; prodana 4 stanovanja po skupni ceni 157.500 €. ▪ 2. javna dražba, dne 18.10.2023, za prodajo ponujene 3 nepremičnine (2 stanovanji in 1 stavba s stavbnim zemljiščem), po izklicni ceni 196.100 €; prodani 2 stanovanji po skupni ceni 96.600 €. ▪ 3. (spletna) javna dražba, dne 27.11.2023, za prodajo ponujena 1 stavba s stavbnim zemljiščem, po izklicni ceni 91.000 €; prodana po ceni 91.000 €. ▪ Po metodi javnega zbiranja ponudb, za prodajo ponujeno 1 stanovanje zasedeno z najemnikom po izhodiščni ceni 90.000 €; prodano po ceni 180.000 €. ▪ Po metodi neposredne pogodbe, prejeti prihodki v višini 223.985,48 €, od tega iz naslova prodaje stanovanja UM FERİ 91.500 €, menjave 1 stanovanja z drugim v zasebni lasti 116.000 € in prodaje

Zastavljeni cilji 2023	Realizacija ciljev 1.1.2023 - 31.12.2023
	skupnih prostorov v stavbah 16.486 €.
Izvesti nakup okvirno 5 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor: ▪ 1 stanovanje v Občini Hoče - Slivnica, ▪ 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, ▪ 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače- Fram, ▪ 1 stanovanje v Občini Starše, v skupni okvirni vrednosti 625.000 €.	Za nakupe 4 stanovanj so bile plačane kupnine v skupni višini 503.285 €, in sicer: ▪ za nakup stanovanja v Občini Starše, v velikosti 47,30 m², za kupnino 120.000 €, ▪ za nakup stanovanja v Občini Rače - Fram, v velikosti 57,20 m², za kupnino 139.000 €, ▪ za nakup stanovanja v Občini Hoče - Slivnica, v velikosti 39,10 m², za kupnino 114.285 €, ▪ za nakup stanovanja v Občini Duplek, v velikosti 85,50 m², za kupnino 130.000 €. V Občini Miklavž na Dravskem polju ni bilo na voljo primerne stanovanja za nakup.
Na območju MOM izvesti menjavo 1 stanovanja v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, v okvirni vrednosti 100.000 €.	Sklenjena je bila menjalna pogodba za menjavo stanovanja v zasebni lasti v vrednosti 136.000 €, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor v vrednosti 116.000 €. Stanovanji sta se menjali enota za enoto, brez doplačila razlike med njunima vrednostima.
Za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo, izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI del ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.	OPPN sprejet na 6.redni seji Mestnega sveta MOM 25.5.2023. V novembru 2023 podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije s podjetjem ARREA d.o.o.
Podaljšati najemno pogodbo ZD dr. Adolfa Drolca za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, za obdobje 1 leta oz. do 31.12.2023.	Z ZD dr. Adolfa Drolca je bila sklenjena nova najemna pogodba za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2023 z mesečno najemnino 7.000 €.
Za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Urbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo, izvesti javno naročilo za izbor izvajalca GOI del ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.	Idejna zasnova s strani arhitekta Dušan Borak je bila izdelana v maju 2023. Za nadaljevanje vseh bodočih postopkov je predpogoj sprejetje OPN na MOM.

Zastavljeni cilji 2023	Realizacija ciljev 1.1.2023 - 31.12.2023
Izvesti obnove v predvidoma 70 stanovanjih.	Obnovitvena investicijska dela so zaključena v 75 stanovanjih.
Zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 80-ih stanovanjih.	V letu 2023 smo realizirali zamenjavo stavbnega pohištva v 107 stanovanjskih enotah, od tega v: ▪ 41 stanovanjih na različnih lokacijah, ▪ 24 stanovanjih (vhodna vrata) na objektu Domnova 18-20, ▪ 42 stanovanjih (okna) na objektu Dogoška cesta 73, 75 in 77.
Zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 15 stanovanjih in izvesti redni servis okvirno 150 plinskih peči.	Zamenjava peči je realizirana v 25 stanovanjih. V 153 stanovanjih smo izvedli servis in popravila peči.
Pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.	Oglede zasedenih stanovanj smo izvedli v skupno 708 enotah.
Zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvest vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.	Dokumentni sistem: ▪ Izvedeno je bilo JN za nabavo strežnika in pripadajoče IT infrastrukture. Implementacija bo v letu 2024. ▪ Objava JN za nakup in implementacijo dokumentnega sistema bo izvedena v začetku februarja 2024.

1 Prihodki

V letu 2023 smo ustvarili 6.116.795 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 4.143.427 €, kapitalski prihodki 795.171 € in transferni prihodki 1.178.197 €.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 4.143.427 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (zajemajo sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova menjalne pogodbe, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let, prihodke iz naslova sklepa višjega sodišča in ostali prihodki).

1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 51.210 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih - EZR.

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

V letu 2023 smo prejeli 4.008.221 € 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

Neprofitna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa. Točkovanje vlog se opravi na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014, 153/2021 in 62/2023). Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas. Najemnina je določena administrativno, in sicer na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021).

V letu 2023 smo na novo oddali 51 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- **21 dodatnih neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2020.**

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2020 skupaj v letih 2021, 2022 in 2023 oddali 109 neprofitnih stanovanj.

- **29 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2022,** 26 upravičencev je dodelitev primerne neprofitnega stanovanja odklonilo.

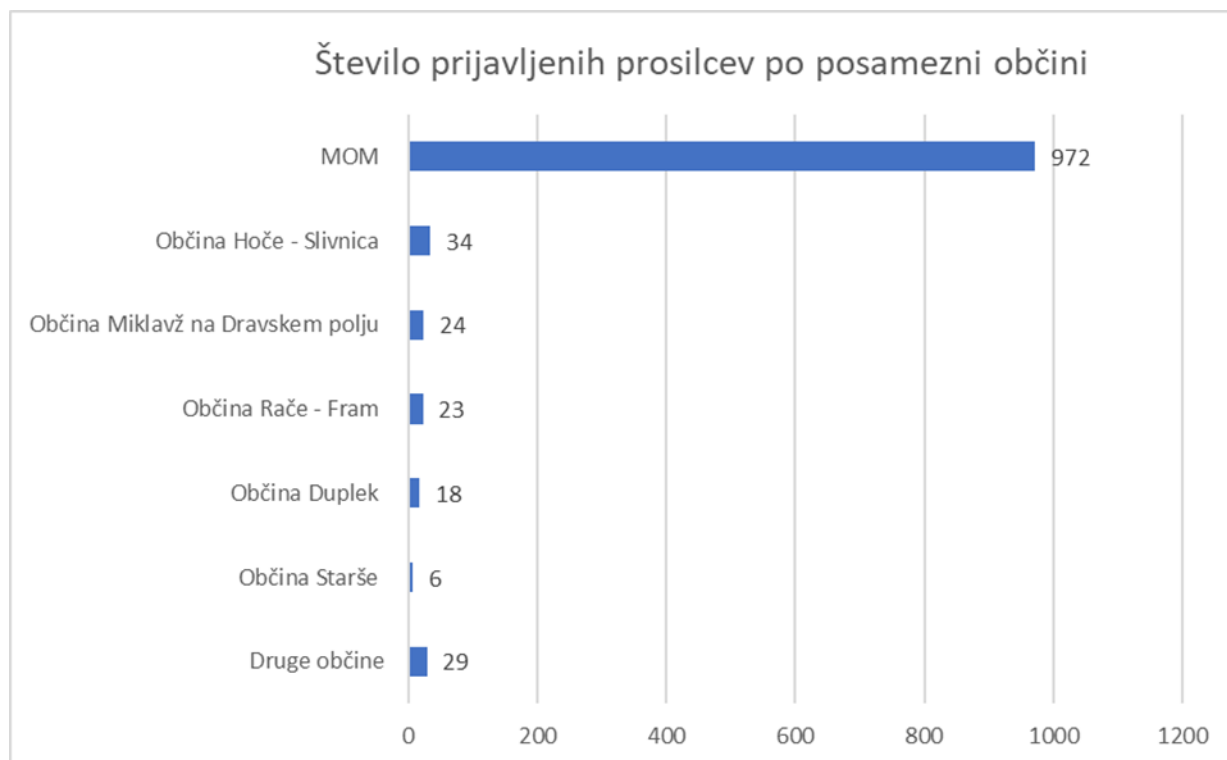
Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2022 nadaljujemo tudi po 31.12.2023, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi.

- **1 nadomestno neprofitno stanovanje izven razpisa** za določen čas, do zaključka sodnega postopka v zvezi z vrnitvijo večstanovanjske stavbe.

Na neprofitni razpis, objavljen 10.10.2022, je prispelo 1.106 vlog.

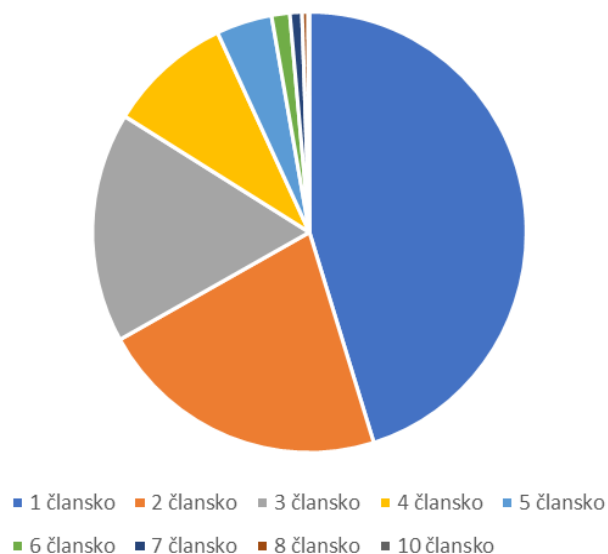
Število prijavljenih prosilcev na neprofitni razpis 2022 po posamezni občini:

	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
SKUPAJ:	1.106



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

Gospodinjstvo	Površina (m²)	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
Skupaj		1.106



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

V letu 2023 neprofitnega razpisa nismo izvedli, temveč smo neprofitna stanovanja dodeljevali po razpisu, objavljenem v oktobru 2022. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste upravičencev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Upravičenci po razpisu iz leta 2022, ki so jim bila do 31.12.2023 zagotovljena neprofitna stanovanja:

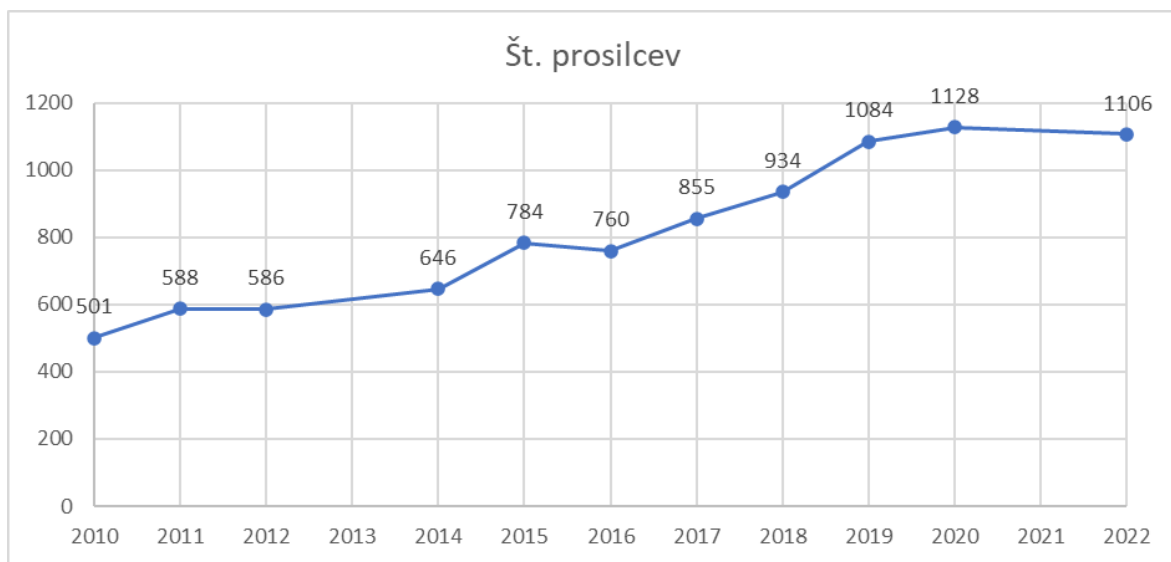
	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	5 (723 upravičencev, 15 odstopov)	1 (35 upravičencev, 0 odstopov)	1 (14 upravičencev, 1 odstop)	1 (17 upravičencev, 0 odstopov)	2 (17 upravičencev, 0 odstopov)	1 (3 upravičenci 0 odstopov)
LISTA B	18 (53 upravičencev, 7 odstopov)	0 (4 upravičenci, 1 odstop)	0 (1 upravičenec 0 odstopov)	0 (2 upravičenca, 2 odstopa)	/	/
SKUPAJ:	23	1	1	1	2	1

Do konca leta 2023 je bilo skupaj oddanih 29 stanovanj, nadaljevanje oddaje po zaključeni obnovi stanovanj v letu 2024.

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	109	11,2
12.	2021	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2020					
13.	2022	1106	869	809	60	29*	3,3
14.	2023	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2022					

* Dodeljevanje stanovanj je v teku.



Iz razpredelnice je razvidno, da je število prosilcev do leta 2019 naraščalo. V zadnjih letih 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 se navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje. JMSS Maribor je v letu 2023 izven razpisa oddal 1 neprofitno stanovanje za določen čas do zaključka sodnega postopka v zvezi z vrnitvijo večstanovanjske stavbe.

Ponovni razpis, po predhodni potrditvi nadzornega sveta, bo izveden v letu 2024.

1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor v letu 2023 ni izdal novih mnenj o neprimernosti stanovanja in preselitvi v nadomestna stanovanja.

SSRS je za stanovanja, na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravice, izdal eno mnenje o neprimernosti stanovanja s predlogom za preselitev najemnika.

Na podlagi navedenega je bila izdana odločbe o preselitvi, in sicer iz:

- stanovanja št. 50, Murkova ulica 2, Maribor.

Preselitev bo izvedena v letu 2024.

Nadalje je bilo v letu 2023 na podlagi izdanih odločb iz prejšnjih let v nadomestna stanovanja preseljenih 5 najemnikov, in sicer iz:

- stanovanja št. 2, Smetanova ulica 23, Maribor;
- stanovanja št. 45, Železnikova ulica 20, Maribor;

- stanovanja št. 1, Koroška cesta 11, Maribor;
- stanovanja št. 1, Usnjarska ulica 3, Maribor;
- stanovanja št. 1, Ob Dravi 1, Maribor.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 14 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujenih več nadomestnih stanovanj, vendar 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 2023 izdanih 30 pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj, Prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 24 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2023 realiziranih 16 zamenjav stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerega je bilo ob koncu leta 2023 uvrščenih 84 najemnikov.

1.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem v letu 2023 nismo izvedli.

Konec leta 2023 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 so vsi najemniki upravičeni do najema službenega stanovanja.

Naslednja preveritev upravičenosti do najema službenih stanovanj se bo izvedla konec leta 2025.

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			
14.	2023	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

Namenska najemna stanovanja za mlade in mlade družine se oddajajo na podlagi javnega razpisa, v katerem so določeni pogoji za pridobitev:

- mladi – mladi posameznik ali mlada partnerja, pri čemer nobeden od partnerjev v letu razpisa ne dopolni 30 let
ali
- mlada družina – življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev v letu razpisa ne dopolni 35 let.

Najemno razmerje se z izbranim prosilcem sklene za določen čas 5 let. Tržna najemnina je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin.

V začetku leta 2023 smo oddali 1 stanovanje po razpisu za mlade in mlade družine, objavljenem v decembru 2022.

V mesecu decembru 2023 je bil izveden Razpis za oddajo 2 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam. Na razpis sta prispeli 2 vloge, pri čemer je 1 prosilec kasneje od vloge odstopil. Tako je bilo oddano 1 stanovanje.

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	2
5.	2023	1	2	1

1.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V mesecu marcu 2023 je bil objavljen razpis za oddajo obnovljenih tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2023. Seznam prostih tržnih stanovanj se je mesečno posodabljal. Na podlagi razpisa je bilo, od skupaj 10 razpisanih stanovanj, oddanih 7 tržnih stanovanj, preostala 3 stanovanja so bila oddana kot neprofitna.

JMSS Maribor je v letu 2023 izven razpisa po seznaniitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas 2 let oddal 1 stanovanje s tržno najemnino, in sicer Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.

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
2023	8	0 (ni bilo razpisa)	8

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 Oddaja začasnih bivalnih enot in izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

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 2023 opravila 8 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 94 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 22 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer je 1 prosilec kasneje odklonil najem, tako da je bilo dejansko oddanih 21 začasnih bivalnih enot,
- 27 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 35 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 1 negativen sklep za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti,
- 9 prosilcev si je pred izdajo sklepa rešilo stanovanjski problem.

Nadalje je bilo v letu 2023 izdano 1 soglasje k dodelitvi začasne bivalne enote za potrebe nastanitve beguncev Uradu RS za oskrbo in integracijo migrantov.

Tako je bilo v letu 2023 na novo oddanih 22 začasnih bivalnih enot in 35 podaljšanj obstoječih najemov začasnih bivalnih enot.

V letu 2023 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 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
2023	0	3	3

V letu 2023 so bila oddana 3 oskrbovana stanovanja v lasti NS PIZ in 1 parkirno mesto v lasti JMSS Maribor. Prispelo je 34 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, od tega 6 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev za najem oskrbovanega stanovanja, 2 prosilca nista dopolnila nepopolne vloge, 26 prosilcev je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2023 je bilo na navedenem seznamu 219 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem. Z liste upravičencev smo izbrisali 15 prosilcev, ki so odstopili 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 juniju 2023 zaključil s preveritvami 369 najemnikov in njihovih družinskih članov, za katere se je preverjanje pričelo v letu 2022. Izdanih je bilo 306 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 24 sklepov o ustavitvi postopka zaradi smrti najemnikov, izpraznitve stanovanj ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. V preveritvi je bilo ugotovljeno, da 39 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje, zato so bile tem najemnikom izdane odločbe 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 2023, in sicer v roku 15 dni od pravomočnosti izdanih odločb.

V mesecu novembru 2023 je JMSS Maribor začel preverjati 226 najemnikov neprofitnih stanovanj, ki še niso bili preverjeni ali je od zadnje preveritve preteklo pet let. 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 2024.

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

JMSS Maribor je v letu 2023 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo pozitivno rešenih 212 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 18 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga (od tega 5 po sodno odpovedani pogodbi in pred vložitvijo izvršilnega predloga – prisilno izpraznitev in 13 pred izvršeno prisilno izpraznitvijo), 13 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, 1 najemna pogodba po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 2 najemni pogodbi 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 bodisi od obeh hkrati (solidarno poroštvo).

- Odobrenih je bilo 7 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 15 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.
- Pri Upravni enoti Maribor je bilo opravljenih 17 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 20 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 708 zasedenih stanovanj.
- Prejetih je bilo 32 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 12 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 6.887 €. Varščina je bila zadržana trem najemnikom delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v skupni višini 870 € ter v celoti vrnjena devetim najemnikom v skupnem znesku 6.017 €.
- Obdelanih je bilo 169 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 83 stanovanj in prevzetih 86 stanovanj.
- Sklenjenih je bilo 5 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS, na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor

JMSS Maribor je v letu 2021 prvič sklenil najemno pogodbo za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor, in sicer za obdobje 18 mesecev od 1.7.2021 do 31.12.2022, za mesečno najemnino 7.000 €. Konec leta 2022 je bilo najemno razmerje podaljšano do 31.12.2023.

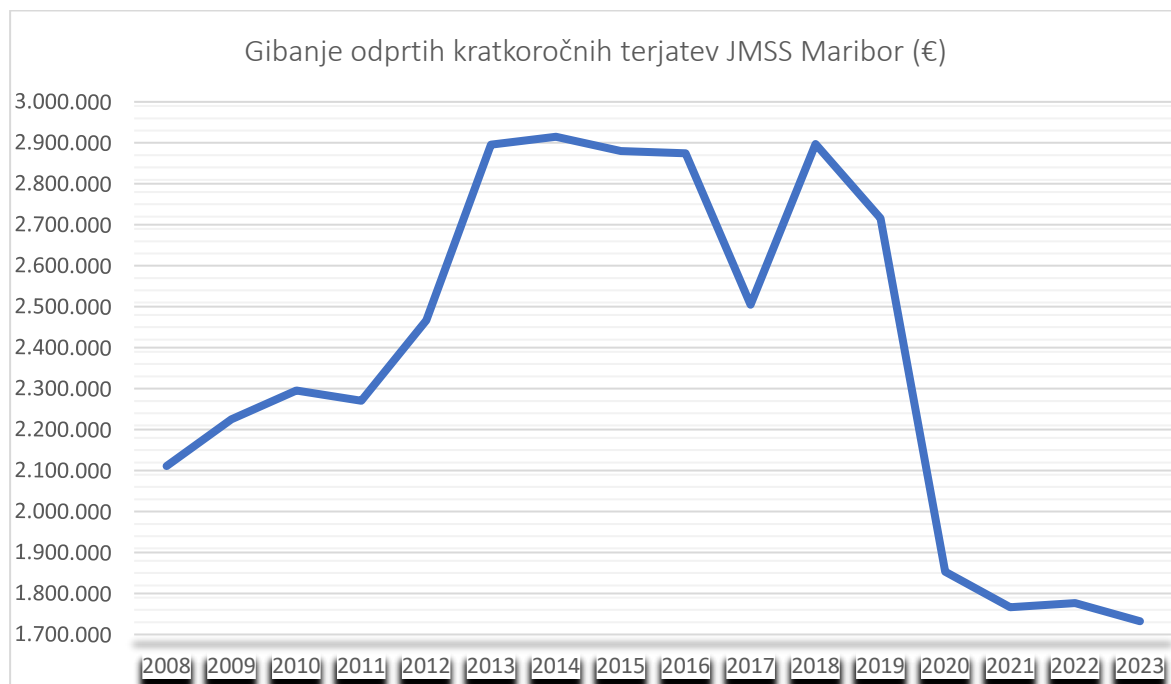
ZD dr. Adolfa Drolca je konec leta 2023 na JMSS Maribor ponovno naslovil vlogo za podaljšanje najema do 31.8.2024, z možnostjo podaljšanja ali predčasne odpovedi, odvisno od dokončanja gradnje Zdravstvene postaje Magdalena v Mariboru. Predlagano podaljšanje je bilo skladno s časovnico predvidenih GOI del za izgradnjo večstanovanjskega objekta na Dvořakovi ulici 5-7, Maribor. Upošteva je navedeno je JMSS Maribor z ZD dr. Adolfa Drolca podaljšal najemno razmerje za Dvořakovo ulico 5, Maribor, za obdobje 8 mesecev, to je od 1.1.2024 do 31.8.2024, z možnostjo podaljšanja (odvisno od začetka gradnje večstanovanjske stavbe na Dvořakovi ulici 5, Maribor) ali predčasne odpovedi (odvisno od dokončanja gradnje Zdravstvene postaje Magdalena). Mesečna najemnina za objekt znaša 7.000 €.

1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2023 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih stroškov v skupni višini 1.732.033 € (za primerjavo: 31.12.2022 v skupni višini 1.776.995 €).

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 124.264 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 806.182 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 411.220 €,
- glavnice terjatev iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 27.699 €,
- glavnice terjatev še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 44.336 €,
- pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 229.966 €,
- neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 26.550 €,
- neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.477 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 35.029 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 25.310 € (najemnine za skupne prostore, varščine, ceditve, 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 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja. V letu

2020 je nenaden padec predvsem posledica dviga denarja iz fiduciarnega računa v višini 691.000 €. V letu 2022 in 2023 se je povečal dolg iz še ne prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor za najemnike.

Najemnikom in porokom je bilo poslanih 2.038 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 od leta 2020 za JMSS Maribor, je bil v sodno izterjavo skupaj predan znesek v višini 1.715.005 €, od tega je bilo izterjanega zneska v višini 541.594 €.

S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bilo preko Centralnega oddelka za verodostojno listino pod okriljem Okrajnega sodišča v Ljubljani vloženih 200 izvršb (od tega 3 izvršbe skupaj z obratovalnimi stroški) zaradi izterjave najemnin, ki so zapadle do oktobra 2023, v vrednosti 82.135 €. Na dan 31.12.2023 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 464.086 €. Iz naslova subsidiarne odgovornosti je bilo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2023 vloženih 119 izvršb (od tega 3 izvršbe skupaj z najemninami) v višini 50.246 €, skupni znesek dolga glavnice subsidiarne odgovornosti na dan 31.12.2023 znaša 411.220 €.

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
2023	200*	82.135	464.086

*od tega v 3 primerih skupaj z obratovalnimi stroški

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
2023	119**	50.246	387.794

* 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.

** od tega v 3 primerih skupaj z najemninami.

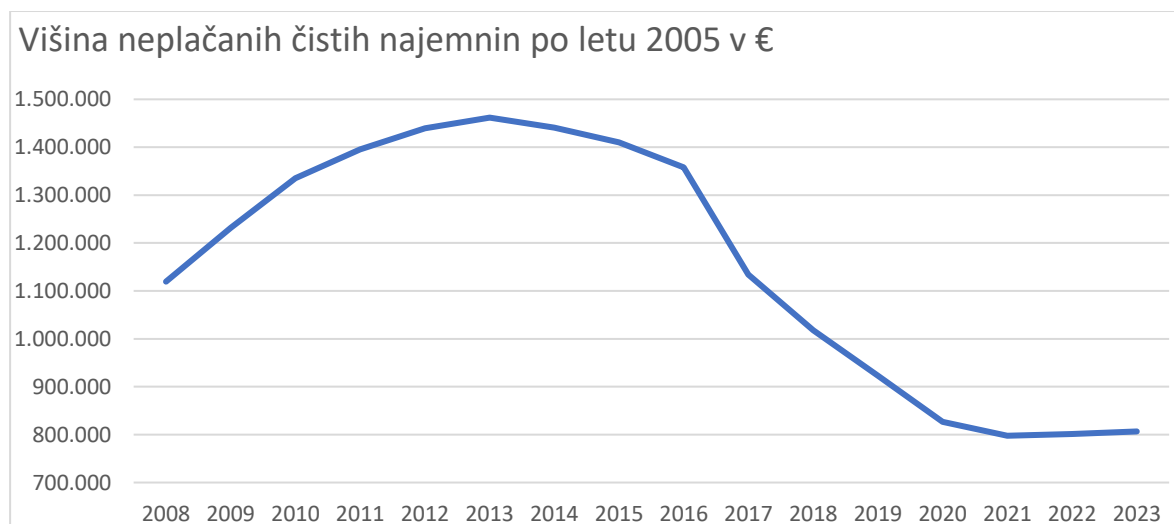
Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnica subsidiarne odgovornosti:

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
2023	80.456	411.220

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
31.12.2023	806.182	+4.525	+0,56

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 je opaziti rahlo povečanje dolga iz naslova najemnin, kar je posledica dviga neprofitne najemnine iz vrednosti točke 2,92 € na vrednost točke 3,21 € in dvig z dne 1.4.2023, ko se je vrednost točke zvišala na 3,50 €.



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	/	/
31.12.2023	39.008	13.040	25.968	/	/

Po smrti najemnikov je skupaj odpisanih terjatev v letu 2023 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) v višini 30.433 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2023 iz naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) je v višini 45.228 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2023 znašajo 75.661 €.

1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2023 je bilo poslanih in vročenih 94 opominov pred tožbo na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja ter 30 opominov pred tožbo zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja - grožnje, hrup, smrad, kopičenje stvari; nezakonito bivanje), skupaj tako 124 opominov oziroma pozivov pred vložitvijo tožbe na pristojno sodišče.

Vloženih je bilo 32 tožb in 12 nalogov na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 40 sodnih odločb oziroma sklepov na izpraznitev, od tega največ zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili). Sodne postopke na odpoved najemnih pogodb vodimo praviloma sami.

Na dan 31.12.2023 je bilo v teku še 8 tožb na odpoved najemne pogodbe.

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.

Sodni postopki odpovedi so za najemna razmerja sklenjena po spremembi novele SZ-1 dne 19.6.2021 bistveno hitrejši. 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. V letu 2023 jih je bilo skupaj 18, in sicer 5 sklenjenih najemnih pogodb pred vložitvijo izvršilnega predloga in 13 po vložitvi izvršilnega predloga na nadenarno terjatev izpraznitev nepremičnine (več kot izvršenih deložacij, ki jih je bilo 12, od katerih je bila 1 enota prazna že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve).

JMSS Maribor praviloma sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. V letu 2023 je JMSS Maribor vložil 29 izvršilnih predlogov na nadenarno terjatev, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 60 deložacij (za 35 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 12 deložacij, pri čemer je bila 1 enota prazna že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve. 48 deložacij 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 18 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2023 je bilo skupno aktivnih 23 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključí, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov vezanih na najemno razmerje oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja.

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 – 2023:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. ponovno sklenjenih pogodb
2010	76	35	36	*0
2011	74	34	38	*0
2012	172	60	58	*0
2013	135	39	96	8
2014	112	25	87	8
2015	147	44	103	25
2016	86	26	60	29
2017	75	15	60	28
2018	65	7	58	25
2019	44	6	38	18
2020	39	3	36	15
2021	28	2	26	24
2022	39	7	32	17
2023	60	12	48	18

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

1.1.2.14 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 2023 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2022 do 31.12.2022 in 1.1.2023 do 30.6.2023 v skupni višini 26.860 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za enako obdobje znesek v skupni višini 14.246 € in ostalim dobaviteljem (Plinarna d.d. itd.) v višini 7.972 €. 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 1.12.2022 do 30.09.2023 v višini 31.378 €. Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2023 znaša 80.456 €.

1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 83.996 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 12.551 €, prihodke iz naslova menjalne pogodbe v višini 20.000 €, prihodke iz naslova vračil refundacije iz preteklega leta v višini 4.114 €, prihodke iz naslova sklepa višjega sodišča v višini 18.120 € ter ostale manjše nedavčne prihodke.

1.2 Kapitalski prihodki

V letu 2023 smo realizirali 795.171 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 749.086 €,
- prihodki od prodaje druge opreme v višini 46.085 €.

1.2.1 Prodaja nepremičnin

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 749.086 €, od tega:

- po javni dražbi v višini 345.100 €,
- po neposredni pogodbi v višini 223.986 €,
- po javnem zbiranju ponudb v višini 180.000 €.

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 letu 2023 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh.

V letu 2023 so bile izvedene 3 javne dražbe, 2 klasični javni dražbi in 1 spletna javna dražba. Prodanih je bilo 7 nepremičnin v skupni vrednosti 345.100 €.

PRVA JAVNA DRAŽBA 19.5.2023

Na prvi javni dražbi so bile od skupno 6 nepremičnin v skupni vrednosti 291.000 €, prodane 4 nepremičnine oz. posamezni deli stavbe – stanovanja, v skupni vrednosti 157.500 €, kar znaša 2.500 € več, kot je bila njihova izklicna cena 135.000 €.

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

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	K.O.	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	GORKEGA ULICA 23	1	prit.	1 + 2 kab.	45,80/ 46,20	1890	659 – TABOR	659-711-1	F	45.000	45.500	993
2.	KAMNIŠKA ULICA 2	2	klet.	3	67,40/ 67,00	1905	658 – KOROŠKA VRATA	658-897-2	D	113.000	/	/
3.	KOROŠKA CESTA 58	3	prit.	1 + kab.	37,20/ 38,45	1900	658 – KOROŠKA VRATA	658-223-4	E	37.000	37.000	995
4.	METELKOVA ULICA 7	7	prit.	1	43,60/ 21,60 (brez podst.)	1934	659 – TABOR	659-2556-8	E	43.000	/	/
5.	PAJKOVA ULICA 31	44	3. nad.	gars.	14,80/ 12,40 (brez kleti)	1967	678 – SPODNJE RADVANJE	678-280-44	A2	21.000	29.500	1.993
6.	SLOMŠKOV TRG 11	1	prit.	soba	35,10/ 35,00 19,70	1900	657 – MARIBOR GRAD	657-1766-4 stan. 657-1766-28 klet	F	32.000	45.500	1.296
	SKUPAJ									291.000	157.500	

DRUGA JAVNA DRAŽBA 18.10.2023

Za prodajo na drugi javni dražbi so bile ponujene 3 nepremičnine, po skupni izklicni ceni 196.100 €, od tega sta se dve prodajali ponovno in ena prvič. 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.

Prodani sta bili 2 nepremičnini oz. posamezna dela stavbe – stanovanji, v izdraženi vrednosti 96.600 €, kar znaša 500 € več kot je bila skupna izklicna cena 96.100 €.

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

	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/ izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	K.O.	ID znak	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	KAMNIŠKA ULICA 2	2	klet.	3	67,40/ 67,00	1905	658 – KOROŠKA VRATA	658-897-2	D	79.100	79.100	1.174
2.	METELKOVA ULICA 7*	7	priř.	1	43,60/ 21,60 (brez podst.)	1934	659 – TABOR	659-2556-8	E	17.000	17.500	401
	SKUPAJ									96.100	96.600	

*Sanitarije so izven stanovanja in v souporabi.

Stavba s stavbnim zemljiščem v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	NASIPNA ULICA 43*	1518	681 – POBREŽJE	681 1518	2244 (stavba) 2267 (pomožni objekt)	496	1900	G	100.000	/	/

* Stavba Nasipna ulica 43, Maribor, predstavlja stanovanjsko hišo z enim stanovanjem (ID stavbe 681-2244) in pomožnim kmetijskim delom stavbe (ID stavbe 681-2267), s pripadajočim zemljiščem s parc. št. 1518, k.o. 681 Pobrežje, v izmeri 496 m². Stanovanjska stavba (ID stavbe 681-2244) je etažnosti K+P+M, neto površina stavbe v izmeri 92,30 m². Pomožni kmetijski del stavbe (ID stavbe 681-2267) je neto tlorisne površine 44,20 m².

TRETJA SPLETNA JAVNA DRAŽBA 27.11.2023

Za prodajo na spletni javni dražbi je bila ponujena 1 nepremičnina (ponovna prodaja), po znižani izključni ceni 91.000 €. Nepremičnina je bila prodana v izdraženi vrednosti 91.000 €.

Stavba s stavbnim zemljiščem v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	E.r.	Izključna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	NASIPNA ULICA 43*	1518	681 – POBREŽJE	681 1518	2244 (stavba) 2267 (pomožni objekt)	496	1900	G	91.000	91.000	183

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.

1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (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. Pristojnosti predmetne komisije so se 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 2023 znašali 223.986 €.

V letu 2023 je bila na podlagi izkazanega interesa Univerze v Mariboru, sklenjena neposredna prodajna pogodba za stanovanje na naslovu Smetanova ulica 23, v vrednosti 91.500 €.

Iz naslova neposredne pogodbe je bila sklenjena menjalna pogodba za stanovanje v zasebni lasti. Z menjalno pogodbo je JMSS Maribor menjal stanovanje v vrednosti 116.000 € (na naslovu Ulica Moše Pijada 31, Maribor), za stanovanje v vrednosti 136.000 € (na naslovu Ljubljanska ulica 6, Maribor, kot je opisano v poglavju 2.2.3.5 Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo). Stanovanji sta se menjali enota za enoto, brez doplačila razlike med njunima prodajnim vrednostnima.

Nadalje so bile na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2023 izvedene prodaje solastniških deležev skupnih delov stavb v skupni vrednosti 16.486 €.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS/izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	*Ocenjena vrednost (€)	*Prodajna cena (€)	*Prodajna cena na m ² (€)
1.	SMETANOVA ULICA 23 (stanovanje)	2	prit.	69,00	1915	658 – KOROŠKA VRATA	658-163-2	1/1 do celote	E	91.500	91.500	1.326
2.	ULICA MOŠE PIJADA 31 (stanovanje)	4	1. nad.	71,90	1897	659 – TABOR	659-335-6	1/1 do celote	F	116.000	116.000	1.613
3	ZRKOVCI 75 (del hodnika)	/	prit.	29,54	1956	638 – ZRKOVCI	682-296-13	1921/10000	/	6.290	6.290	213
4.	SODNA ULICA 24 (podstrešje)	/	podstr.	186,37	1905	657 – MARIBOR GRAD	657-1729-9	361/1000	/	38.000	38.000	203
5.	CANKARJEVA ULICA 26 (hišniško stanovanje - Cankarjeva ulica 24 in 26)	2A	prit.	37,10	1963	657 – MARIBOR GRAD	657-647-102	639/25000	E	61.000	61.000	1.644

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

1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

Kupci zasedenih stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva redno izpolnjujejo vse pogodbene obveznosti. Izmed sklenjenih 57 pogodb v letih od 2005 do 2008 je bila sporazumno razveljavljena zgolj 1 pogodba v letu 2009.

V letu 2023 nobeden najemnik ni podal vloge za poplačilo preostalega dela kupnine iz sklenjenih Pogodb o uporabi solastniškega deleža in urejanju medsebojnih razmerij.

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 2023 je bil izveden postopek prodaje zasedenega stanovanja po metodi javnega zbiranja ponudb, za stanovanje na naslovu Partizanska cesta 19, Maribor. Skupni prihodki iz tega naslova so v letu 2023 znašali 180.000 €.

Posamezni del stavbe (stanovanje) v lastniškem deležu 1/1:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	E.r.	Izključna cena (€)	Ponujena cena (€)	Ponujena cena na m ² za stanovanje (€)
1.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	1 nad.	75,70	1892	657 – Maribor grad	657-1342-5	F	90.000	180.000	2.378

Po končanem javnem zbiranju ponudb smo za prodano nepremičnino pripravili prodajno pogodbo, zemljiškoknjižno dovolilo, davčno napoved za finančno upravo in druge potrebne listine ter o spremembi lastništva obvestili pristojne organe.

1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme

V letu 2023 smo realizirali 46.085 € prihodkov od prodaje druge opreme, in sicer smo ZD dr. Adolfa Drolca Maribor oddali 3 stanovanja v najem po tržnem razpisu. ZD dr. Adolfa Drolca je stanovanja s tržno najemnino najel za potrebe namestitve zdravnikov in njihovih družin iz tujine. Pred oddajo stanovanj je JMSS Maribor le-te opremil s pohištvo in belo tehniko. Strošek kupnine in montaže pohištva ter bele tehnike je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor povrnil JMSS Maribor v celoti.

1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

V letu 2023 JMSS Maribor nima prihodkov iz naslova prodaje stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

1.2.5 Denacionalizacijski postopki

V letu 2023 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, kjer bi ustanoviteljice JMSS Maribor postale lastnice stavb in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

Denacionalizacijski postopek za **Krekovo ulico 11 in Gregorčičevo ulico 14, Maribor, je zaključen**. Upravna enota Maribor (v nadaljevanju: UE Maribor) je dne 17.12.2020 izdala odločbo, ki je postala pravnomočna dne 27.7.2023, da mora MOM v roku 30 dni od pravnomočnosti odločbe izročiti vrnjeno premoženje začasnima skrbnikoma za poseben primer. Gre za vrnitev dela stavbe Krekova ulica 11, Maribor (od 3 stanovanj je 1 zasedeno z najemnikom) in Gregorčičeva ulica 14, Maribor (od 8 stanovanj sta 2 zasedena z najemniki). Po vrnitvi premoženja občine ustanoviteljice ostajajo lastnice stanovanj v deležu 4/10 od celote.

Denacionalizacijski postopki še niso zaključeni:

Za stavbo **Koroška cesta 34, Maribor**, je Ministrstvo za kulturo 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 Slovenskega državnega holdinga d.d. (v nadaljevanju: SDH). Ker se SDH z izplačilom odškodnine ni strinjal, je vložil zoper Republiko Slovenijo tožbo. Upravno sodišče je dne 13.4.2023 izdalo sodbo, s katero je tožbi ugodilo in odločbo Ministrstva za kulturo z dne 23.7.2020 delno odpravilo ter zadevo predmetnemu ministrstvu vrnilo v nov postopek.

Za stavbe **Grajski trg 7, Grajski trg 8 in Ulica Maksimilijana Držečnika 4, Maribor** je Višje sodišče v Mariboru 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 udeleženec pritožila. Višje sodišče v Mariboru je pritrdilo sodbi sodišča 1. stopnje. Stranke so vložile predlog za revizijo, vendar je Vrhovno sodišče RS odločilo, da se predlogu za revizijo ne ugodi. MOM in JMSS Maribor sta vložila ustavno pritožbo na Ustavno sodišče RS zoper sklep Vrhovnega sodišča RS v zvezi s sodbo Višjega sodišča. Ustavno sodišče o predmetni zadevi še ni izdalo odločitve.

Za stavbo **Gosposka ulica 32, Maribor**, je UE Maribor z odločbo z dne 10.8.2023 odločilo, da se denacionalizacijskemu upravičencu vrne v naravi $\frac{1}{2}$ stavbe Gosposka ulica 32, in sicer stanovanja št. 1, 3, 5, 6, 7, 8 v deležu do $\frac{1}{2}$ in za stanovanji št. 2 ter 4 v deležu $\frac{1}{2}$ izplača odškodnina v obliki odškodnine v obveznicah SDH. Slednji je dne 4.10.2023 zoper delno odločbo glede izplačila odškodnine sprožil upravni spor. Upravno sodišče o zadevi še ni odločilo.

V primeru prodaje stanovanj ter pravnomočno ugotovljenih ničnih prodajnih pogodb, lahko stranke zahtevajo vrnitev kupnine od SDH.

Po pravnomočno zaključenem postopku denacionalizacije, če nepremičnine ne bodo vrnjene denacionalizacijskim upravičencem in bi prišlo do prodaje stanovanj bivšim imetnikom stanovanjske pravice, se bo kupnina nakazala SDH in ne bo prihodek občin ustanoviteljic ali JMSS Maribor.

1.3 Transforni prihodki

V letu 2023 smo prejeli transfernih prihodkov v skupni višini 1.178.197 €.

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 1.097.923 € 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 2023 skupaj prejeli 80.274 €. In sicer:

- s strani MOM 75.109 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.651 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 964 €,
- s strani Občine Starše 674 €,
- s strani Občine Rače – Fram 953 € in
- s strani Občine Duplek 923 €.

2 Odhodki

V letu 2023 smo porabili sredstva v skupni višini 4.862.205 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.819.687 € in za investicijske odhodke 2.042.518 €.

2.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2023 porabili 2.819.687 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 889.921 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 143.988 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.710.546 € ter plačila domačih obresti v višini 75.232 €.

2.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2023 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.710.546 €. 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 2023 porabili sredstva v skupni višini 1.387.524 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 211.319 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 661.845 € (vključuje 276.841 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v višini 88.076 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 378.567 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 23.288 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 24.407 €.

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 2023 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika do 31.3.2024 za ceno 3.329 € brez DDV na mesec. Predmet pogodbe je upravljanje:

- upravljanje posameznih delov (stanovanj, garaž in poslovnih prostorov);
- upravljanje večstanovanjskih stavb, kjer ima JMSS Maribor več kot 50 % in manj kot 100 % solastniški delež;
- izvajanje dežurne službe.

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Cestni inženiring d.o.o., Ista d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upa – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o. in drugi) smo v letu 2024 porabili sredstva v skupni višini 211.341 €.

2.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2023 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 661.845 €. 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 odpada po deložacijah in podobno.

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 2023 smo za zavarovanje nepremičnin v lasti JMSS Maribor porabili 88.076 €.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 49 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, viharja ipd. 1 odškodninski zahtevek nam je zavarovalnica zavrnila zaradi neupravičenosti (npr. zavarovalnica ne krije stroškov vzdrževalnih del). Na podlagi sklenjenih poravnjav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 12.551 €.

Prejeli smo 14 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb), padca snega na avtomobil, padca osebe na skupnih delih večstanovanjske stavbe ipd.

2.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2023 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 378.567 €.

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, stroške vpisa etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroški izdelave energetskih izkaznic.

Delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 42.045 €, kar predstavlja porabo v višini 11,11 % celotne postavke za leto 2023 (razliko med plačano subsidiarnostjo v višini 80.456 € in stanjem dolga v višini 42.045 € 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.

JMSS Maribor je v letu 2023 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 2023 smo društvu za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 18.000 €. Društvu je bilo za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddanih 5 stanovanj, 1 začasna bivalna enota ter 2 garaži.

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 2023 porabili sredstva v višini 23.288 €, in sicer;

- s strani MOM 18.623 €,
- s strani občine Hoče – Slivnica 1.460 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 873 €,
- s strani Občine Starše 596 €,
- s strani Občine Rače – Fram 867 € in
- s strani Občine Duplek 869 €.

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 2023 porabili sredstva v višini 24.407 €. Navedena sredstva smo 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 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 2023 smo za izdatke za blago in storitve porabili 308.263 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 300.350 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 7.913 €.

2.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 300.350 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2023, 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 iPiramida. 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 prenovu 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 2023 smo upoštevalje ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2023 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oziroma spletno) iz naslednjih področij:

- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- napredovanje, ocenjevanje in delovna uspešnost javnih uslužbencev,
- javno naročanje,
- varstvo osebnih podatkov,
- računovodstvo za javni sektor,
- korporativna varnost,
- komunikacija;
- zaupnik po zakonu o prijaviteljih – žvižgačih,
- preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma,
- točkovanje stanovanj,
- aktualna delovnoppravna vprašanja;
- "Družini prijazno podjetje".

JMSS Maribor je imel v letu 2023 sklenjene:

- 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 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program Menedžment pametnih mest;
- 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 7.913 € 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 2023 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.

V JMSS Maribor za vse zaposlene zagotavljamo pogoje za varno delo in promocijo zdravja na delovnem mestu. 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 2023 napotili na obdobjni zdravniški pregled 8 zaposlenih. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo. Zato smo v ta namen v letu 2022 in 2023 kupili delovna oblačila (jakne, čevlje).

V letu 2023 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

Postavko Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja smo realizirali v višini 14.759 €. Sredstva smo porabili za stroške revizije poslovanja 9.638 €, stroške bančnih storitev 829 €, stroške povezane z zadolževanjem 1.086 €, stroške plačil članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager in ICS Ljubljana skupaj 1.309 €, podaljšanje certifikata družini prijazno podjetje 973 €, in druge izdatke v višini 924 €.

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«.

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. Zaposlenim se na podlagi sklenjenih aneksov k Pogodbi o zaposlitvi zaradi usklajevanja poklicnega in družinskega življenja tudi omogoča možnost dela od doma. Sprejemanje mnenj in deljenje zamisli ključno pripomorejo k temu, da se zaposleni počutimo dobro in zmoremo uspešno delovati v kolektivu. Zadovoljni zaposleni so največ, kar si podjetje lahko želi, saj so le zadovoljni zaposleni resnično učinkoviti na delovnem mestu.

2.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2023 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 2023 porabili sredstva v višini 75.232 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 58.654 €, za posojilo pri SKB banki sredstva v višini 7.389 € in za posojilo pri banki INTESA SANPAOLO sredstva v višini 9.189 €.

2.2 Investicijski odhodki

V letu 2023 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.042.518 €. Med investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.003.080 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 378.599 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 660.839 €.

2.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2023 porabili sredstva v višini 1.003.080 €. Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 865.626 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 104.970 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 1.479 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 31.005 €.

2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2023 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb porabil 865.626 €. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Domnova ulica 18-20



Na objektu Domnova ulica 18-20 smo izvedli investicijska dela – toplotna izolacija fasade. Investicijo bomo v letu 2024 prijavili na javni poziv EKO SKLAD-a št. 106FS-PO23 - Nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije za poslovne subjekte.

Vsa dela so bila zaključena 3.1.2024.

Vrednost investicije je znašala 121.184 €, od tega je bilo v letu 2023 porabljenih 55.480 €, ostanek v višini 65.704 € bo plačan v letu 2024.

Irgoličeva ulica 12, Hoče



V letu 2023 smo pridobili gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta in na javnem natečaju izbrali izvajalca za gradbeno obrtniška dela. Uvedba v delo z izbranim izvajalcem je bila 29.11.2023.

Vrednost investicije znaša 221.880 €.

Skladno s terminskim planom je predviden datum končanja vseh del konec aprila 2024.

Obnove so bile izvedene v skupaj 75 stanovanjih. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena v Poslovno finančnem načrtu za leto 2023.

Kočevarjeva ulica 6, Maribor, stanovanje št.4, površina 25,6 m²



Stanovanje smo izpraznili predmetov in opreme, zamenjali finalne pode, vsa notranja in vhodna vrata, v celoti obnovili sanitarije in kuhinjo. Zamenjali smo vodovodne in odtočne instalacije ter izvedli slikopleskarska dela. Namestili smo novo napravo za individualno ogrevanje. Zamenjali smo vsa stikala in vtičnice ter izvedli meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 15.896 € z DDV.

Koroška cesta 41, Maribor, stanovanje št.2, površina 50 m²



V stanovanju smo v celoti obnovili kopalnico, zamenjali notranja vrata, obnovili finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. V sklopu obnove stanovanja smo zamenjali tudi vodovodno in odtočno instalacijo. Izvedle so se meritve elektroinštalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja.

Vrednost obnove je znašala 12.838 € z DDV.

Ljubljanska cesta 16, Maribor, stanovanje št. 13, površina 57,2 m²



V mansardnem stanovanju smo obnovili vse finalne tlake, zamenjali smo dotrajano napravo za ogrevanje z novo plinsko kondenzacijsko pečjo, delno smo sanirali kopalnico in izvedli slikopleskarska dela, vključno z obdelavo in barvanjem notranjih vrat. Zamenjali smo vsa strešna okna in vhodna vrata.

Vrednost obnove je znašala 18.707 €.

Shakespeareva ulica 2, Maribor, stanovanje št. 3, površina 38 m²



V stanovanju smo v celoti obnovili kopalnico, obnoviti finalne tlake in izvedli slikopleskarska dela. V sklopu obnove smo zamenjali tudi vhodna vrata, radiatorje, električno, vodovodno in odtočno instalacijo.

Vrednost obnove je znašala 17.396 €.

Smetanova ulica 68, Maribor, stanovanje št. 15, površina 50,6 m²



V stanovanju smo zamenjali vhodna vrata, v celoti obnovili kopalnico, zamenjali stensko keramiko v kuhinji, obnovili in delno zamenjali finalne tlake, izvedli slikopleskarska dela, zamenjali smo vse kljuke notranjih vrat. Izveden je bil tudi servis in pregled plinske peči za individualno ogrevanje.

Vrednost obnove je znašala 11.058 €.

Sodna ulica 24, Maribor, stanovanje št. 1, površina 78,5 m²



V stanovanju smo zamenjali finalne tlake, zamenjali vsa notranja vrata, obnovili elektro, vodovodne in odtočne instalacije ter v celoti obnovili sanitarije in kopalnico. Zamenjali smo grelna telesa in izvedli slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 29.976 €.

Ptujška 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, ki bo zadevala sanacijo objekta bo vodila Občina Miklavž na Dravskem polju. Po dogovoru med lastniki je izvedba investicije planirana za leto 2024.

Ocenjena vrednost deleža investicije JMSS Maribor znaša okvirno 55.000 €.

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

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost z DDV
Koroška cesta	41	8	10.380 €
Smetanova ulica	68	15	11.058 €
Ulica Veljka Vlahoviča	29	1	11.309 €
Bevkova ulica	1	85	12.355 €
Ob gozdu	4	14	12.596 €
Ob gozdu	16	11	12.760 €
Koroška cesta	41	2	12.838 €
Pohorska cesta	21	5	13.437 €
Makedonska ulica	31	6	13.648 €
Valvasorjeva ulica	80	11	13.652 €
Ulica Talcev	3	102	14.519 €
Makedonska ulica	31	10	15.098 €
Ljubljanska ulica	102	66	15.425 €
Kočevarjeva ulica	6	4	15.896 €
Ob gozdu	14	2	16.779 €
Prvomajska ulica	3a	114	17.232 €
Borova vas	31	518	17.252 €
Ob gozdu	4	7	17.254 €
Shakespeareova ulica	2	3	17.396 €
Panonska ulica	5b	14	17.409 €
Makedonska ulica	31	11	17.458 €
Koroška cesta	31	13	18.456 €
Ljubljanska cesta	16	13	18.707 €
Magdalenski trg	9	103	19.892 €
Ulica Veljka Vlahoviča	75	6	24.867 €
Partizanska cesta	65	3	29.082 €
Sodna ulica	24	3	29.976 €
Gospodka ulica	24	2	35.837 €

2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2023 porabili 104.970 €. V znesku so zajeti nakupi računalniške opreme, nakup klimatske naprave v server sobi, nakup strežnika, diskovnega polja in strežniške omare ter nakupi opreme pri oddaji stanovanj.

2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2023 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali 1.479 €, in sicer:

- s strani MOM 1.183 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 93 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 55 €,
- s strani Občine Starše 38 €,
- s strani Občine Rače – Fram 55 € in
- s strani Občine Duplek 55 €.

Navedena sredstva smo dobili povrnjena s strani posameznih občin, kar je opredeljeno na postavki »Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor« 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 v letu 2023 porabili sredstva v višini 31.005 €. 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 2023 za prenove in izboljšave stanovanje v okviru programa obnove objektov porabil 378.599 €.

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 februarju 2023 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 2023 ni porabil sredstev.

2.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2023 smo realizirali zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva v skupaj v 107 stanovanjih v lasti JMSS Maribor v skupni vrednosti 293.548 €.

Od tega smo stavbno pohištvo zamenjali v:

- 41 stanovanjih (okna in/ali vhodna vrata) na različnih lokacijah,
- 24 stanovanjih (vhodna vrata) na objektu Domnova 18-20,
- 42 stanovanjih (okna) na objektu Dogoška cesta 73, 75 in 77.

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2023:

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost z DDV
Antoličičeva ulica	12	20	4.569 €
Borštnikova ulica	123	308	2.934 €
Borštnikova ulica	126	402	5.223 €
Borštnikova ulica	126	405	5.574 €
Dogoška cesta	69	111	4.173 €
Industrijska ulica	10	1	1.523 €
Kočevarjeva ulica	8	9	523 €
Koroška cesta	31	11	4.201 €
Lackova cesta	43b	208	1.881 €
Magdalenski trg	9	104	2.722 €

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost z DDV
Makedonska ulica	31	9	3.131 €
Makedonska ulica	31	30	4.140 €
Makedonska ulica	31	37	4.140 €
Meljska cesta	93	7	3.783 €
Nova ulica	11	12	1.371 €
Panonska ulica	5b	16	3.280 €
Prvomajska ulica	3	6	2.427 €
Prvomajska ulica	9a	105	1.583 €
Stantetova ulica	20	316	841 €
Trubarjeva ulica	12	302	4.489 €
Tyrševa ulica	24	4	2.731 €
Ulica talcev	3	102	4.969 €
Valvasorjeva ulica	74	3	3.804 €
Vrazova ulica	58	305	627 €
Borštnikova ulica	65	201	992 €
Borova vas	26	9	1.006 €
Gunduličeva ulica	18	215	1.283 €
Gregorčičeva ulica	13	16	1.283 €
Kardeljeva ulica	76	224	1.285 €
Koroška cesta	120	30	1.283 €
Klinetova ulica	8	24	1.283 €
Makedonska ulica	31	25	1.009 €
Ob gozdu	2	3	992 €
Ob gozdu	8	15	992 €
Ob gozdu	16	4	992 €
Panonska ulica	5b	4	1.067 €
Stantetova ulica	32	27	1.286 €
Turnerjeva ulica	18	10	1.316 €
Ulica Veljka Vlahovića	33	20	992 €
Železnikova ulica	18	12	1.006 €
Prušnikova ulica	16	127	1.636 €
Domnova ulica	20	1	1.369 €
Domnova ulica	20	2	1.369 €
Domnova ulica	20	3	1.369 €
Domnova ulica	20	7	1.369 €
Domnova ulica	20	8	1.369 €
Domnova ulica	20	9	1.369 €
Domnova ulica	20	12	1.369 €
Domnova ulica	20	14	1.369 €
Domnova ulica	20	15	1.369 €
Domnova ulica	20	19	1.369 €
Domnova ulica	20	20	1.369 €
Domnova ulica	20	21	1.369 €
Domnova ulica	18	4	1.369 €
Domnova ulica	18	5	1.369 €
Domnova ulica	18	6	1.369 €
Domnova ulica	18	10	1.369 €
Domnova ulica	18	11	1.369 €
Domnova ulica	18	12	1.369 €
Domnova ulica	18	16	1.369 €
Domnova ulica	18	17	1.369 €

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Vrednost z DDV
Domnova ulica	18	18	1.369 €
Domnova ulica	18	22	1.369 €
Domnova ulica	18	23	1.369 €
Domnova ulica	18	24	1.369 €
Dogoška cesta	73	1	5.471 €
Dogoška cesta	73	2	4.693 €
Dogoška cesta	73	3	4.168 €
Dogoška cesta	73	4	3.623 €
Dogoška cesta	73	5	3.389 €
Dogoška cesta	73	6	4.168 €
Dogoška cesta	73	7	3.623 €
Dogoška cesta	73	8	3.723 €
Dogoška cesta	73	9	4.168 €
Dogoška cesta	73	10	3.623 €
Dogoška cesta	73	11	3.389 €
Dogoška cesta	73	12	4.467 €
Dogoška cesta	73	13	2.500 €
Dogoška cesta	73	14	5.245 €
Dogoška cesta	75	1	4.603 €
Dogoška cesta	75	2	4.603 €
Dogoška cesta	75	3	3.634 €
Dogoška cesta	75	4	3.868 €
Dogoška cesta	75	5	3.634 €
Dogoška cesta	75	6	3.634 €
Dogoška cesta	75	7	3.868 €
Dogoška cesta	75	8	3.634 €
Dogoška cesta	75	9	3.634 €
Dogoška cesta	75	10	3.868 €
Dogoška cesta	75	11	3.634 €
Dogoška cesta	75	12	4.712 €
Dogoška cesta	75	13	4.712 €
Dogoška cesta	75	14	1.476 €
Dogoška cesta	77	1	4.454 €
Dogoška cesta	77	2	5.232 €
Dogoška cesta	77	3	3.485 €
Dogoška cesta	77	4	3.718 €
Dogoška cesta	77	5	4.263 €
Dogoška cesta	77	6	3.485 €
Dogoška cesta	77	7	3.718 €
Dogoška cesta	77	8	4.263 €
Dogoška cesta	77	9	3.485 €
Dogoška cesta	77	10	3.718 €
Dogoška cesta	77	11	4.263 €
Dogoška cesta	77	12	4.562 €
Dogoška cesta	77	13	2.596 €
Dogoška cesta	77	14	5.341 €

2.2.2.3 Menjava peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je skladno s PFN 2023 izvedel zamenjavo dotrajanih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi kotli v skupno 24 stanovanjih. V enem stanovanju smo zamenjali dotrajano električno peč z novo. Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2023 znašala 85.051 €.

Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjani plinske peči v letu 2023:

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Tip peči	Vrednost z DDV
Borštnikova ulica	108	2	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.168 €
Borštnikova ulica	49	13	Viessmann vitodens 050w	2.891 €
Cesta osvobodilne fronte	44	103	Viessmann vitodens 100w	4.440 €
Cesta Zmage	115	1	Vaillant ecoblock VE 6kw	1.237 €
Delavska ulica	20	4	Viessmann vitodens 100w	3.834 €
Erjavčeva ulica	18	5	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.230 €
Gosposka ulica	7	3	Viessmann vitodens 050w	2.961 €
Gosposvetska cesta	34	12	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.803 €
Greenwiška cesta	8	125	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.456 €
Gregorčičeva ulica	8	4	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.815 €
Industrijska ulica	7	1	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.769 €
Kočevarjeva ulica	6a	127	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.456 €
Koroška cesta	41	5	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.679 €
Koroška cesta	41	8	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.726 €
Ljubljanska cesta	14	6	Bosch condens 3000W-ZWB 24-3	3.520 €
Mariborska cesta	32	19	Viessmann vitodens 100w	3.673 €
Ob Blažovnici	23	6	Vaillant ecotec plus VUW 26CS	3.206 €
Panonska ulica	5b	42	Bosch GC7000iW14P	2.787 €
Samova ulica	92	8	Bosch condens 3000W-ZWB24	3.636 €
Šentiljska cesta	17	4	Bosch GC2300W	2.980 €
Tomanova ulica	6	105	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.636 €
Ulica heroja Bračiča	18	8	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.400 €
Ulica heroja Šaranoviča	10	25	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.373 €
Ulica Talcev	25	8	Bosch condens 3000W-ZWB 24	3.354 €
Zrkovska cesta	10	4	Viessmann vitodens 100w	4.018 €

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

V letu 2023 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 660.839 €.

2.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

Za območje, katerega del so zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660-Studenci, skupne površine 3.712 m², v 100 % lasti JMSS Maribor, je predvidena izdelava novega prostorskega akta.

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 2023 za JMSS Maribor niso nastali nobeni stroški v zvezi s tem projektom.



urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. V objektu sta 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 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. OPPN za območje gradnje je bil potrjen na seji MOM 25.5.2023.

V letu 2023 je JMSS Maribor izvedel javno naročilo za Izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za večstanovanjski objekt Dvořakova ulica 5-7 v Mariboru, po postopku s pogajanjem brez predhodne objave. Pogodba z izbranim izvajalcem je bila podpisana v novembru 2023.

JMSS Maribor je v letu 2023 za projekt Dvořakova ulica 5-7 porabil 8.412 €.

2.2.3.4 Urbanska cesta 101



Zaradi planirane menjave nepremičnin z MOM JMSS Maribor na tem projektu v letu 2023 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 2023 je JMSS Maribor kupil 4 stanovanja v skupni vrednosti 503.285 €, in sicer:

- stanovanje št. 10, ID znak 712-607-10, v velikosti 57,80 m², **Starše 78c, Starše, za ceno 120.000 €;**
- stanovanje št. 8, ID znak 716-2002-8, v velikosti 57,20 m², s pripadajočo shrambo ID znak 716-2008-28, v velikosti 2,9 m² in 2 parkirna prostora parc. št. 2098/239, k.o. Rače, v velikosti 13 m² in parc. št. 2098/177, k.o. Rače, v velikosti 12 m², **Mariborska cesta 34, Rače, za ceno 139.000 €;**
- stanovanje št. S5, v velikosti 39,10 m² in zunanje parkirno mesto v velikosti 12,50 m², **Slivnica, za ceno 114.285 €** - predmetno stanovanje je v gradnji;
- stanovanje št. 17, ID znak 692-1076-17, v velikosti 85,50 m², **Cesta k Dravi 6c, Sp. Duplek, za ceno 130.000 €.**

Kot je zapisano v poglavju 1.2.1 Prodaja nepremičnin je JMSS Maribor sklenil menjalno pogodbo, na podlagi katere je pridobil:

- stanovanje št. 1, **Ljubljanska ulica 6, Maribor**, ID znak 659-433-1, v velikosti 63,80 m², za ceno 136.000 €;

Z menjalno pogodbo je JMSS Maribor menjal stanovanje v svoji lasti v vrednosti 116.000 € na naslovu Ulica Moše Pijada 31, Maribor. Stanovanji sta se menjali enota za enoto, brez doplačila razlike med njunima prodajnim vrednostnima. Odhodki iz naslova menjave nepremičnin znašajo 136.000 €.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč (vključno z menjavo) znašali 639.285 €.

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. V letu 2023 do realizacije ter prihodkov ni prišlo.

4 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2023 izkazuje odplačila dolga glavnice v višini 508.195 €.

4.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2023 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 508.195 € in zajema odplačilo posojil, in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 355.597 €,
- 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 31.12.2023:

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2023	Povprečna mesečna glavnica v letu 2023	Povprečne mesečne obresti v letu 2023	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.157.230	29.633	4.888	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650	541.644	6.605	616	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	953.333	6.111	766	Fiksna 0,92 / letna
SKUPAJ		4.492.650	2.652.207	42.349	6.270	

5 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015, Uradni list Evropske unije, št. 307/2015, 307/2015, 337/2017, 337/2017, Uradni list RS, št. 14/2018, 69/2019 - skl. US, Uradni list Evropske unije, št. 279/2019, 279/2019, Uradni list RS, št. 49/2020 - ZIUZEOP, 80/2020 - ZIUOOPE, 152/2020 - ZZUOOP, 175/2020 - ZIUOPDVE, 15/2021 - ZDUOP, 112/2021 - ZNUPZ, 206/2021 - ZDUPŠOP, 121/2021, Uradni list Evropske unije, št. 398/2021, 398/2021, Uradni list RS, št. 10/2022, 74/2022 - odl. US, 100/2022 - ZNUZSZS, 141/2022 - ZNUNBZ, 158/2022 - ZNPOVCE, 28/2023, 88/2023 - ZOPNN-F, 95/2023 - ZIUOPZP, 131/2023 - ZORZFS) smo na Portalu javnih naročil v letu 2023 objavili naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za zamenjavo plinskih in električnih peči v stanovanjih v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, upošteva okoljske zahteve, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno februarja 2023. S tremi ponudniki (KOPUN SIMTO d.o.o., MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o., BIAKOM d.o.o.) smo sklenili okvirni sporazum za obdobje do 30.6.2024. Skupna ocenjena vrednost okvirnega sporazuma znaša 135.000.000 € brez DDV. Na podlagi predmetnega okvirnega sporazuma smo v letu 2023 oddali naslednja naročila:
 - OS1 - Menjava peči na Mariborski cesti 32/19 za pogodbeno vrednost 3.355 € brez DDV oz. 3.673 € z 9,5 % DDV, ponudniku BIAKOM d.o.o.;
 - OS2 - Menjava peči na različnih lokacijah za pogodbeno vrednost 30.179 € brez DDV oz. 33.046 € z 9,5 % DDV, ponudniku MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.;
 - OS3 - Menjava peči na Greenwiški cesta 8/125 za ponudbeno vrednost 3.156 € brez DDV oz. 3.456 € z 9,5 % DDV, ponudniku MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.,

- OS4 - Menjava treh peči za pogodbeno vrednost 9.875 € brez DDV oz. 10.813 € z 9,5 % DDV, ponudniku BIAKOM d.o.o.;
- OS5 - Menjava plinske peči na naslovu Borštnikova ulica 49/13, Maribor, za pogodbeno vrednost 2.641 € brez DDV oz. 2.892 € z 9,5 % DDV;
- OS6 - Menjava peči na naslovu Samova ulica 92/8, Miklavž na Dravskem polju za pogodbeno vrednost 3.320 € brez DDV oz. 3.636 € z 9,5 % DDV;
- OS7 - Menjava peči na naslovih Šentiljska cesta 17/4, Panonska 5b/42, Maribor za pogodbeno vrednost 5.267 € brez DDV oz. 5.767 € z 9,5 % DDV;
- Izbira izvajalca za obnovo 26 stanovanj, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno marca 2023. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 7 sklopov, oddano je bilo naslednjim ponudnikom:

SKLOP	IZBRAN PONUDNIK	CENA BREZ DDV v €	CENA Z DDV v €
SKLOP 1	SAŠO LAH s.p.	37.836	41.430
SKLOP 2	SAŠO LAH s.p.	56.627	62.006
SKLOP 3	BSB INŽENIRING d.o.o.	54.236	59.388
SKLOP 4	SAŠO LAH s.p.	42.196	46.205
SKLOP 5	SAŠO LAH	35.198	38.542
SKLOP 6	SAŠO LAH	45.736	50.081
SKLOP 7	SAŠO LAH s.p.	57.834	63.328
SKUPAJ		329.663	360.980

H Gradbeni pogodbi, sklenjeni z izvajalcem Sašo LAHOM s.p., je bil sklenjen aneks za podaljšanje roka in dodatna dela v vrednosti 4.995 € brez DDV.

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno junija 2023. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 2 sklopa, oddano je bilo naslednjemu ponudniku:

SKLOP -	IZBRAN PONUDNIK	CENA BREZ DDV v €	CENA Z DDV v €
SKLOP 1 - OKNA IN BALKONSKA VRATA	REMOPLAST d.o.o.	54.871	60.083
SKLOP 2 - VHODNA VRATA	REMOPLAST d.o.o.	32.851	35.971
SKUPAJ		87.722	96.054

- Izbira izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za večstanovanjski objekt Dvořakova ulica 5-7 v Mariboru, po postopku s pogajanji brez predhodne objave, ki je bilo objavljeno julija 2023. Javno naročilo se je oddalo ponudniku ARREA d.o.o. za pogodbeno vrednost 500.000 € brez DDV oz. 610.000 € z DDV.
- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na Dogoški cesti 73, 75 in 77 v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno septembra 2023. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o. za pogodbeno vrednost 157.529 € brez DDV oz. 172.494 € z 9,5 % DDV.

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva – vhodnih vrat na Domnovi ulici 18-20 v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno septembra 2023. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o. za pogodbeno vrednost 31.508 € brez DDV oz. 34.502 € z 9,5 % DDV.
- Izbira izvajalca za izvedbo toplotne izolacije fasade na objektu Domnova ulica 18-20 v Mariboru, po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno septembra 2023. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku MATA TiM d.o.o. za pogodbeno vrednost 110.671 € brez DDV oz. 121.184 € z 9,5 % DDV. Z izvajalcem sta se sklenila dva aneksa za podaljšanje roka izvedbe del.
- Izbira izvajalca za obnovo objekta na Irgoličevi ulici 12, Hoče po postopku oddaje naročila male vrednosti, ki je bilo objavljeno septembra 2023. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku MATA TiM d.o.o. za pogodbeno vrednost 202.630 € brez DDV oz. 221.879 € z 9,5 % DDV.
- Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v delih stavb in stavbah v lasti in upravljanju JMSS Maribor po postopku naročila male vrednosti, s sklenitvijo okvirnega sporazuma za obdobje od 1.1.2023 do 31.12.2025. Skladno z odločitvijo o oddaji javnega naročila se bo v letu 2024 okvirni sporazum sklenil z 10 ponudniki, in sicer:

Št.	Naziv izbranega ponudnika
1.	Sašo LAH s.p.
2.	MATA TiM d.o.o.
3.	GRADNJE LAMUT INŽINERING, d.o.o.
4.	BSB Inženiring d.o.o.
5.	ALEŠ MULEC s.p.
6.	DARJAN LETNIK S.P.
7.	SENMED d.o.o.
8.	VELMAR, d.o.o.
9.	BGD INVEST d.o.o.
10.	KOMIN GRADNJE d.o.o.

Hkrati se bo s ponudnikom Sašo LAH s.p., ki je podal najugodnejšo ponudbo za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v stanovanju na Krekovi 12/6, Maribor, sklenila Gradbena pogodba (OS1) za pogodbeno vrednost 9.718 € brez DDV oz. 10.641 € z 9,5 % DDV.

- Na podlagi okvirnega sporazuma, ki je bil sklenjen v letu 2022 s ponudniki 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. smo v letu 2023 oddali naslednja naročila (odpiranje konkurence):

- OS21 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 21.203 € brez DDV oz. 23.217 € z 9,5 % DDV, ponudniku SAŠO LAH s.p.;
- OS22 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 24.273 € brez DDV oz. 26.578 € z 9,5 % DDV, ponudniku MATA TiM d.o.o.;
- OS23 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 17.084 € brez DDV oz. 18.707 € z 9,5 % DDV, ponudniku SAŠO LAH s.p.;
- OS24 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 13.365 € brez DDV oz. 14.634 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT INŽINERNIG d.o.o.;
- OS25 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 25.727 € brez DDV oz. 28.171 € z 9,5 % DDV, ponudnika Aleš MULEC s.p.;
- OS26 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 15.886 € brez DDV oz. 17.396 € z 9,5 % DDV, ponudnika Aleš MULEC s.p.;
- OS27 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju – za pogodbeno ceno 27.375 € brez DDV oz. 29.976 € z 9,5 % DDV, ponudnika BSB INŽINERING d.o.o.;
- OS28 - 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 GRADNJE LAMUT d.o.o.;
- OS29 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 7.328 € brez DDV oz. 8.024 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT INŽINERING, d.o.o.;
- OS30 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 5.427 € brez DDV oz. 5.943 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.;
- OS31 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 18.166 € brez DDV oz. 19.892 € z 9,5 % DDV, ponudnika MATA TiM d.o.o.;
- OS32 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 2.412 € brez DDV oz. 2.641 € z 9,5 % DDV, ponudnika Darjan LETNIK s.p.;
- OS33 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 33.311 € brez DDV oz. 3.625 € z 9,5 % DDV, ponudnika Darjan LETNIK s.p.;

- OS34 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v dveh stanovanjih za pogodbeno vrednost 8.145 € brez DDV oz. 8.919 € z 9,5 % DDV, ponudnika Darjan LETNIK s.p.;
- OS35 - Izbira izvajalca po okvirnem sporazumu za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 6.044 € brez DDV oz. 6.619 € z 9,5 % DDV, ponudnika Darjan LETNIK s.p.;
- OS36 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 15.183 € brez DDV oz. 16.625 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS37 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 15.631 € brez DDV oz. 17.116 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS38 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 14.028 € brez DDV oz. 15.360 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS39 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 12.523 € brez DDV oz. 13.713 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS40 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 12.456 € brez DDV oz. 13.640 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS41 - Izbira izvajalca za GOI dela za obnovo enega stanovanja za pogodbeno vrednost 6.115 € brez DDV oz. 6.696 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS42 - Izbira izvajalca za GOI dela za obnovo enega stanovanja za pogodbeno vrednost 6.728 € brez DDV oz. 7.367 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS43 - Izbira izvajalca za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 6.178 € brez DDV oz. 6.765 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS44 - Izbira izvajalca za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 4.723 € brez DDV oz. 5.172 € z 9,5 % DDV, ponudnika DARJAN LETNIK s.p.;
- OS45 - Izbira izvajalca za GOI dela v dveh kopalnicah za pogodbeno vrednost 15.631 € brez DDV oz. 17.116 € z 9,5 % DDV, ponudnika ALEŠ MULEC s.p.;
- OS46 - Izbira izvajalca za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 10.328 € brez DDV oz. 11.309 € z 9,5 % DDV, ponudnika SAŠO LAH s.p.;
- OS47 - Izbira izvajalca za GOI dela v enem stanovanju za pogodbeno vrednost 3.382 € brez DDV oz. 3.703 € z 9,5 % DDV, ponudnika GRADNJE LAMUT INŽINERINING d.o.o.

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 2023 oddali:

- na področju blaga 84 naročil v skupni vrednosti 114.198 € brez DDV;
- na področju storitev 214 naročil v skupni vrednosti 388.173 € brez DDV;
- na področju gradenj 19 naročil v skupni vrednosti 215.270 € brez DDV.

6 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

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 na podlagi izdanih sklepov v letu 2023 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov v stavbah:

- ID znak 657-2520-116, Gospejna ulica 2, Maribor,
- ID znak 678-1320-7, ID znak 678-1320-19, ID znak 678-1320-30, ID znak 678-1320-39, Ulica Staneta Severja 3, Maribor,
- ID znak 660-371-2, ID znak 660-371-3, Ruška cesta 100, Maribor,
- ID znak 658-1276-20, ID znak 658-176-25, Smetanova ulica 34, Maribor,
- ID znak 659-2959-10, Delavska ulica 20, Maribor.

Nadalje je bil izdan Sklep o določitvi pripadajočega zemljišča za stavbo Borova vas 26-31, Maribor in sklep o vpisu atrija parc. št. 1613/7, k.o. Sp. Radvanje k stanovanju št. 3, Ulica Staneta Severja 4, Maribor.

Za ureditev zemljiško knjižnega lastništva na nepremičninah smo s Slovenskimi železnicami sklenili Pogodbo o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja, na podlagi katere se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavbe:

- ID znak 659-419-12, Gorkega ulica 20, Maribor,
- ID znak 658-1507-4, Gosposvetska cesta 55, Maribor,
- ID znak 658-1104-21, Koroška cesta 124, Maribor,
- ID znak 658-1104-22, Koroška cesta 124, Maribor,
- ID znak 680-393-105, Prvomajska ulica 9a, Maribor.

Nadalje smo uredili vpis lastninske pravice na posameznem delu ID znak 657-2394-163, Ulica heroja Šlandra 19, Maribor.

Na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin iz leta 2001 se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo na posameznem delu stavbe ID znak 681-2059-19, Ob Gozdu 2, Maribor.

V skladu s Pogodbo o izvajanju geodetskih storitev in storitev vzpostavitve etažne lastnine št. 2010-20/2023 z dne 10.2.2023, je geodetsko podjetje Mario Maček s.p. opravilo vpis stavb v kataster stavb in pripravilo akte o oblikovanju etažne lastnine. JMSS Maribor se je kot lastnik vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavb:

- celotna stavba v Borovju 7, Maribor (37 posameznih delov),
- celotna stavba Domnova ulica 18-20 (26 posameznih delov),
- celotna stavba Makedonska ulica 31, Maribor (40 posameznih delov), kjer je JMSS Maribor uredil tudi izbris dveh hipotek v korist SSRS.

Za stavbo Meljska cesta 93, Maribor, je JMSS Maribor po pravnomočnosti geodetske odločbe GURS za 12 posameznih delov stavbe vložil predlog za vpis v zemljiško knjigo.

Za stavbo Ulica Veljka Vlahovića 23-29, Maribor, bo JMSS Maribor za 67 posameznih delov vložil predlog za vpis v zemljiško knjigo po prejetju soglasja glede vpisa s strani hipotekarnega upnika.

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 31.12.2023 je glede na dan 31.12.2022 ostalo nespremenjeno.

V JMSS Maribor je tako na dan 31.12.2023 zaposlenih 30 javnih uslužbencev, od tega:

- 2 za določen čas nadomeščanja porodniške odsotnosti;
- 1 za krajši delovni čas zaradi materinstva;
- 1 za določen čas zaradi povečanega obsega dela.

Zaposlitve v letu 2023:

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.1.2023	Sektor za premoženjsko pravne zadeve, Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca
1.2.2023 - 31.5.2023	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II - pripravnik (VII/2)	Zaposlitev za določen čas trajanja pripravnštva po PFN 2023*
24.3.2023 - 23.3.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas zaradi povečanega obsega dela po odpovedi javnega uslužbenca
20.4.2023	Sektor za investicije in vzdrževanje, Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po izteku pogodbe o zaposlitvi za določen čas
8.5.2023	Sektor za finance in računovodstvo, Služba za obračun in izterjavo najemnin	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po prenehanju delovnega razmerja zaradi upokojitve
1.6.2023 - 30.9.2023	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II - pripravnik (VII/2)	Prerazporeditev pripravnika iz Sektorja za splošne zadeve in informatiko za določen čas
12.6.2023 - 31.10.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
1.10.2023 - 31.8.2024	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
25.10.2023	Sektor za premoženjsko pravne zadeve, Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec področja III (VII/2)	Nadomestna zaposlitev za nedoločen čas po odpovedi javnega uslužbenca

* zaposlitev 1 javnega uslužbenca od 2 načrtovanih po PFN 2023

Dne 11.11.2023 je direktorici potekel mandat. Na podlagi izvedenega razpisa je direktorica dne 12.11.2023 nastopila nov štiriletni mandat.

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2022 in 31.12.2023:

Sektor	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2023	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2022	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2023
VODSTVO	2	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	5	6 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	7 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	7 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	9 (1 določen čas nadomeščanja bolniške)	8
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 1 določen čas nadomeščanja bolniške)	30 (2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2022 in 31.12.2023:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2023	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2022	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2023
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	1	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti)	1 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)
TARIFNI RAZRED VII/1	6	5	5
TARIFNI RAZRED VII/2	26	22 (1 določen čas nadomeščanja bolniške)	23 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas zaradi povečanega obsega dela)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi invalidnosti, 1 določen čas nadomeščanja bolniške)	30 (2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 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 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 31.12.2023:

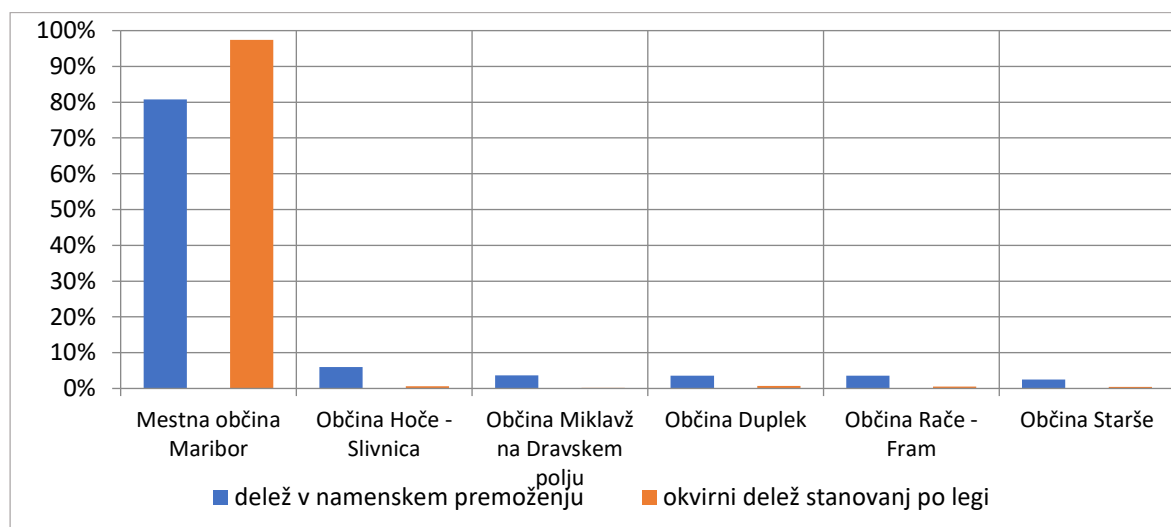
Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.826
Tržno	82
Začasna bivalna enota	55
Namensko za mlade	17
Službeno	21
Javno zasebno partnerstvo	18
Oskrbovano	13
SKUPAJ	2.032*

*Všteto stanovanje, kupljeno v letu 2023 v Občini Duplek, prevzeto 11.1.2024

Lega stanovanj na dan 31.12.2023:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.952	96,06
Občina Hoče – Slivnica	18	0,89
Občina Duplek	18	0,89
Občina Rače – Fram	18	0,89
Občina Starše	17	0,83
Občina Miklavž na Dravskem polju	9	0,44
Skupaj	2.032	100,00

Deleži občin ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj na 31.12.2023:



Vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, je ob koncu leta 2023 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 31.12.2023 znaša 78.922.560 €.

V nadaljevanju je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor v zadnjih 10 letih. Ker prejete najemnine zadoščajo le za redne stroške, zmanjka 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
2023	2.032	- 0,20

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Neprofitne najemnine so 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 je bil postopen: od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 znaša vrednost točke 2,92 €, od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 je bila vrednost točke 3,21 € in od 1. aprila 2023 naprej vrednost točke znaša 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.

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 2023 je bilo izvedenih 9 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 1 konstitutivna, 6 rednih in 2 korespondenčni.

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila v začetku leta 2023 naslednja:

- Gorazd Škrabar – predsednik,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika,
- Uroš BRODNJAK – član,
- Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica,
- Natalija JAKOPEC – članica,
- Mateja FREŠER – članica,
- Mojca KACJAN – članica.

V navedeni sestavi sta bili v letu 2023 izvedeni 2 seji:

20. redna seja dne 27.2.2023, na kateri sta bili obravnavani naslednji pomembnejši točki:

- Letno poročilo 2022, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic.
- Seznanitev s sklenitvijo nove najemne pogodbe za najem opremljenega neprofitnega stanovanja s Centrom za socialno delo Maribor, Varno hišo Maribor.

21. redna seja dne 29.3.2023, na kateri je nadzorni svet med drugim obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2023 do 1.3.2023, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Poročilo o izterjavi dolžnikov JMSS Maribor.
- Seznanitev s končnim poročilom o opravljeni redni notranji reviziji pravilnosti poslovanja v JMSS Maribor za leto 2021.
- Redna delovna uspešnost in ocena direktorice JMSS Maribor za leto 2022 ter predlog mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da s predlaganim soglašajo.

V mesecu aprilu 2023 je članom Nadzornega sveta JMSS Maribor potekel štiri letni mandat. Mestni svet MOM in občinski sveti ostalih občin ustanoviteljic so imenovali člane nadzornega sveta, ki so med seboj izglasovali predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta:

- Gorazd ŠKRABAR – predsednik,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika,
- mag. Mateja CEKIĆ – članica,

- Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica,
- Natalija JAKOPEC – članica do vključno 1. korespondenčne seje
(Natalija Jakopec je podala izjavo o odstopu s funkcije članice nadzornega sveta z dnem 2.6.2023, po njenem odstopu jo je nadomestil član Primož Bauman),
- Primož BAUMAN – član od vključno 2. redne seje,
- Mateja FREŠER – članica,
- Anita GORINŠEK – članica do vključno 4. redne seje
(Anita Gorinšek je podala izjavo o odstopu s funkcije članice nadzornega sveta z dnem 1.12.2023. Občinski svet Občine Starše, ki jo je imenoval, bo odstop članice in imenovanje novega člana predvidoma obravnaval v letu 2024.).

1. konstitutivna seja dne 15.5.2023, na kateri se je nadzorni svet konstituiral v novi sestavi in imenoval predsednika in namestnika predsednika nadzornega sveta.

1. korespondenčna seja 1.6.2023 - 12.6.2023, na kateri so člani nadzornega sveta imenovali Komisijo za razpis direktorja JMSS Maribor.

2. redna seja dne 6.9.2023, na kateri se je nadzorni svet seznanil s potekom razpisa za prosto delovno mesto direktorja JMSS Maribor in predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da za direktorico JMSS Maribor za mandatno obdobje štirih let imenuje Ireno Španinger.

3. redna seja dne 3.10.2023, na kateri so člani nadzornega sveta med drugim obravnavali:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2023 do 1.8.2023, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2023 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic.
- Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebnem stečaju in pokojnih najemnikov do 14.9.2023.

2. korespondenčna seja 11.10.2023 – 17.10.2023, na kateri so člani nadzornega sveta potrdili Zapisnik 2. redne seje Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 6.9.2023.

4. redna seja dne 8.11.2023, na kateri so člani nadzornega sveta soglašali s predlagano pogodbo o zaposlitvi direktorice in pooblastili predsednika Gorazda Škrabarja, da jo podpiše na strani delodajalca ter nadalje obravnavali:

- Poslovno finančni načrt 2024 in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, katerima je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ju predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic.
- Podaljšanje najema ZD dr. Adolfa Drolca za Dvořakovo ulico 5, Maribor.

- Podaljšanje najema in nova oddaja stanovanj Uradu vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.

5. redna seja dne 12.12.2023, na kateri so se člani nadzornega sveta seznanili z odstopom članice Anite Gorinšek in med drugim obravnavali:

- Odpise terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebni stečajni in pokojnih najemnikov do 3.12.2023.
- Oddajo stanovanja Kinološkemu društvu za reševalne pse – REPS Maribor.



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2023



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



KAZALO

1	Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2023	2
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	3
1.1.1	Prihodki	3
1.1.1.1	Nedavčni prihodki	3
1.1.1.2	Kapitalski prihodki	3
1.1.1.3	Transforni prihodki	4
1.1.2	Odhodki	4
1.1.2.1	Tekoči odhodki	4
1.1.2.2	Investicijski odhodki	5
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	6
1.3	Račun financiranja	6
1.3.1	Zadolževanje	6
1.3.2	Odplačilo dolga	7
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	7
2	Prerazporeditev sredstev	7
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 - Tabele	9
3.1	Celotno premoženje	9
3.2	Namensko premoženje	12
3.3	Premoženje v upravljanju – skupna	15
3.3.1	Premoženje v upravljanju – razbito po občinah ustanoviteljicah	16

1 Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2023

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2023 je naslednji:

		REBALANS PFN ZA LETO 2023	REALIZACIJA PFN 2023	INDEKS
a)	Bilanca prihodkov in odhodkov			
I.	Prihodki	5.733.000	6.116.795	107
II.	Odhodki	5.643.000	4.862.205	86
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-90.000	1.254.590	
b)	Račun finančnih terjatev in naložb			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	200	0	0
V.	Dana posojila	0	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	200	0	0
c)	Račun financiranja			
VII.	Zadolževanje	1.500.000	0	0
VIII.	Odplačilo dolga	2.050.000	508.195	25
IX.	Neto odplačilo dolga (VII–VIII)	-550.000	-508.195	92
X.	Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)–(III+VI)	-459.800	746.395	
XI.	Stanje na računih konec preteklega leta	1.484.647	2.231.042	100
XII.	Stanje na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti	1.556	1.518	
XIII.	Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2023	1.486.203	2.232.560	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2023 izkazana v višini 6.116.795 €, kar predstavlja 107 % glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta za leto 2023 (v nadaljevanju: Finančni načrt za leto 2023), ter na odhodkovni strani 4.862.205 € oziroma 86 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023.

Proračunski presežek za leto 2023 je znašal 1.254.590 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računih povečalo za 746.395 €. Po prištetem stanju sredstev na računu s strani upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 1.518 € dobimo stanje na dan 31.12.2023, katero znaša 2.232.560 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2023 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 6.116.795 € prihodkov, od tega 6.036.521 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 80.274 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija Rebalansa PFN 2023 (€)
1.1.1.	Prihodki	6.116.795
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	4.143.427
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	795.171
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.178.197

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 4.143.427 €, kar predstavlja 104 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023.

V letu 2023 je JMSS Maribor realiziral 51.210 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od sredstev na vpogled - EZR ter zamudne obresti.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 4.008.221 € 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 2023 realizirali v višini 83.996 € 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., prihodke iz naslova menjalne pogodbe, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklega leta, prihodke iz naslova sklepa višjega sodišča 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) ter prihodki od prodaje opreme.

V letu 2023 smo realizirali 795.171 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje (menjave) stanovanj 749.086 € ter prihodki od prodaje opreme 46.085 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transfernih prihodkov je v letu 2023 znašala 1.178.197 € 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 94 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023.

Transferni 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 1.097.923 €. Skupni transferni prihodki občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 80.274 €. In sicer:

- s strani MOM 75.109 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.651 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 964 €,
- s strani Občine Starše 674 €,
- s strani Občine Rače – Fram 953 € in
- s strani Občine Duplek 923 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2023 je bilo realiziranih skupaj 4.862.205 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 4.782.026 € in odhodki za premoženje v upravljanju 80.179 €.

		Realizacija Rebalansa FN 2023 (€)
1.1.2	Skupaj odhodki	4.862.205
1.1.2.1	Tekoči odhodki	2.819.687
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	889.921
1.1.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	143.988
1.1.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	1.710.546
1.1.2.1.4	Plačila domačih obresti	75.232
1.1.2.2	Investicijski odhodki	2.042.518
1.1.2.2.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.042.518

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2023 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.819.687 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023. 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 2023 načrtovali sredstva v višini 990.000 € in jih realizirali v višini 889.921 €, kar predstavlja 90 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2023 realizirali 143.988 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2023 porabili sredstva v višini 1.710.546 €, kar predstavlja 89 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 211.341 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 661.845 € (vključuje 276.841 € mesečnih plačil prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 88.076 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški izterjave, stroški antideložacijske dejavnosti, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 378.567 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 23.288 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 24.407 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 308.263 €, od tega 300.350 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 7.913 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so revizija poslovanja 9.638 €, stroški bančnih storitev 829 €, stroški povezani z zadolževanjem 1.086 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager in ICS Ljubljana skupaj 1.309 €, podaljšanje certifikata družini prijazno podjetje 973 € in drugi izdatki. Skupaj je realizirano 14.759 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila smo v letu 2023 porabili sredstva v višini 75.232 €, od tega obresti od posojila refinanciranja 2019 v višini 58.654 €, obresti od posojila za Dvorakovo ulico v višini 7.389 € in obresti od posojila Puhova ulica 9.189 €, kar skupaj predstavlja 95 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2023 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.042.518 €, kar predstavlja 83 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2023. 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 1.003.080 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 865.626 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 104.970 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 1.479 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 31.005 €.

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 378.599 € in predstavljajo menjavo stavbnega pohištva v višini 293.548 € in menjavo plinskih peči v višini 85.051 €. 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 660.839 €, od tega nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo) v višini 639.285 €, gradnja Vrbanska cesta 10 v višini 13.142 € ter gradnja Dvorakova ulica 5-7 v višini 8.412 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb smo v letu 2023 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 1.1.2023 do 31.12.2023 niso bile realizirane.

1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2023 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 508.195 €.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2023 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 Dvořakovu 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 2023 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 508.195 € in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 355.597 €,
- 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 2023 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.254.590 €. S presežkom prihodkov pokrivamo tudi odplačila glavnice najetih kreditov. Sklad izkazuje neto odplačilo dolga v višini 508.195 €. JMSS Maribor za leto 2023 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 746.395 €, po prištetem stanju sredstev na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 1.518 €, dobimo stanje razpoložljivih sredstev na računih v višini 2.232.560 €.

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 obresti Enotnega zakladniškega računa, kot posledica dviga obrestne mere ter višjih prihodkov iz naslova prodaje osnovnih sredstev in opreme. Pravtako je večja realizacija na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov. Na odhodkovni strani je nižja realizacija odhodkov na postavkah Plače, Ostali stroški stanovanj, Obnove stanovanj in stavb, Menjave stavbnega pohištva, Dvorzakova ter Nakupi stanovanj.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu s Finančnim načrtom za leto 2023 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem Finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2023.

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 Finančnega načrta za leto 2023 sprejel tri sklepe o prerazporeditvi odhodkov v skupni višini 22.100 €. Prerazporeditve za leto 2023 predstavljajo znotraj bilance odhodkov 0,40 % 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.	15.11.2023	»Ostali stroški stanovanj« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2022) 515.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 10.000 € - vrednost po prerazporeditvi 505.000 €	»Nadomestilo za upravljanje stanovanj« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 210.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 10.000 € - vrednost po prerazporeditvi 220.000 €	Prerazporeditev opravljena za zagotavljanje zadostnih sredstev na postavki do konca tekočega leta.	10.000 €
2.	29.11.2023	»Menjava stavbnega pohištva« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 365.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 12.000 € - vrednost po prerazporeditvi 353.000 €	»Investicijska oprema in informatika« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 101.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 12.000 € - vrednost po prerazporeditvi 113.000 €	Sredstva bodo namenjena za nakup stanovanjske opreme na naslovu Mladinska ulica 2, stanovanje št. 2 za namene tržnega najema.	12.000 €
3.	21.12.2023	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 1.000.000 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 100 € - vrednost po prerazporeditvi 999.900 €	»Menjava plinskih peči« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2023) 85.000 € - povečanje vrednosti na postavki za 100 € - vrednost po prerazporeditvi 85.100 €	Prerazporeditev opravljena za zagotavljanje zadostnih sredstev na postavki do konca tekočega leta.	100 €
Skupaj odhodki:			PFN 2023 10 % = 564.300 €		22.100 € (0,40 %)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2023 – Tabele

3.1 Celotno premoženje

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7 II. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.559.269	5.733.000	6.116.795	107
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.769.525	3.983.000	4.143.427	104
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	4.059.431	104
7102 a. Prihodki od obresti	15.440	13.000	51.210	394
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	4.008.221	103
714 2. Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	83.996	120
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	741.572	500.000	795.171	159
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	741.572	500.000	749.086	150
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	500.000	749.086	150
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	500.000	749.086	150
7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme	0	0	46.085	0
b. Prihodki od prodaje druge opreme	0	0	46.085	0
7221 1/c. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.048.172	1.250.000	1.178.197	94
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	1.048.172	1.250.000	1.178.197	94
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.048.172	1.250.000	1.178.197	94
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.097.923	100
b. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	150.000	80.274	54
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.955.664	5.643.000	4.862.205	86
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.686.935	3.181.000	2.819.687	89
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	889.921	90
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	143.988	80

		1	2	3	4
		REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
402	3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.664.200	1.862.000	1.662.851	89
	A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.343.977	1.509.000	1.339.829	89
	a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	208.252	220.000	211.341	96
	b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	664.089	694.000	661.845	95
	c. Zavarovanje stanovanj	74.374	90.000	88.076	98
	d. Ostali stroški stanovanj	397.262	505.000	378.567	75
	B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	291.513	323.000	308.263	95
	a. Stroški poslovanja sklada	286.381	315.000	300.350	95
	b. Varnost in zdravje pri delu	5.132	8.000	7.913	99
	C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	28.710	30.000	14.759	49
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	42.036	79.000	75.232	95
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	42.036	79.000	75.232	95
	a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	23.789	60.000	58.654	98
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	8.388	8.000	7.389	92
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.859	11.000	9.189	84
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.257.437	2.392.000	2.010.034	84
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.257.437	2.392.000	2.010.034	84
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)	947.617	1.112.900	970.596	87
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	885.325	999.900	865.626	87
	b. Investicijska oprema in informatika	62.292	113.000	104.970	93
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	250.217	439.100	378.599	86
	B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	250.217	439.100	378.599	86
	a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	0	0
	b. Menjava stavbnega pohištva	150.843	353.000	293.548	83
	c. Menjava plinskih peči	99.374	85.100	85.051	100

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.059.603	840.000	660.839	79
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.059.603	840.000	660.839	79
a. Soseska "Studenci"	0	1.000	0	0
b. Vrbanška cesta 10	17.644	14.000	13.142	94
c. Starše 12a	0	0	0	0
d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	60.000	8.412	14
e. Vrbanška cesta 101	0	0	0	0
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	765.000	639.285	84
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	603.700	90.000	1.254.495	1.394
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	0
RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	0	0
500 Najem kreditov	0	1.500.000	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	508.195	25
550 Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	508.195	25
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-508.195	92
X. ZMANJSANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.805	-459.800	746.300	-162
STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	1.398.937	1.486.298	1.486.298	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	1.486.298	1.026.498	2.232.560	217

3.2 Namensko premoženje

	1	2	3	4
	REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	5.502.210	5.593.000	6.036.521	108
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	3.769.525	3.983.000	4.143.427	104
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	3.733.502	3.913.000	4.059.431	104
7102 a. Prihodki od obresti	15.440	13.000	51.210	394
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	3.718.062	3.900.000	4.008.221	103
714 2. Drugi nedavčni prihodki	36.023	70.000	83.996	120
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	741.572	500.000	795.171	159
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	741.572	500.000	795.171	159
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	688.479	500.000	749.086	150
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	688.479	500.000	749.086	150
7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme	0	0	46.085	0
b. Prihodki od prodaje druge opreme	0	0	46.085	0
7221 1/b. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	53.093	0	0	0
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	991.113	1.110.000	1.097.923	99
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	991.113	1.110.000	1.097.923	99
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	991.113	1.110.000	1.097.923	99
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	991.113	1.100.000	1.097.923	100
b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0	10.000	0	0
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.898.510	5.503.000	4.782.026	87
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.641.073	3.111.000	2.771.992	89
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	804.626	990.000	889.921	90
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	130.211	180.000	143.988	80

		1	2	3	4
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
402		1.664.200	1.862.000	1.662.851	89
	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.343.977	1.509.000	1.339.829	89
	A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	208.252	220.000	211.341	96
	a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	664.089	694.000	661.845	95
	b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	74.374	90.000	88.076	98
	c. Zavarovanje stanovanj	397.262	505.000	378.567	75
	d. Ostali stroški stanovanj	291.513	323.000	308.263	95
	B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	286.381	315.000	300.350	95
	a. Stroški poslovanja sklada	5.132	8.000	7.913	99
	b. Varnost in zdravje pri delu	28.710	30.000	14.759	49
	C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	42.036	79.000	75.232	95
403		42.036	79.000	75.232	95
	Plačila domačih obresti (4/a)	42.036	79.000	75.232	95
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	23.789	60.000	58.654	98
	a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	8.388	8.000	7.389	92
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	9.859	11.000	9.189	84
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"				
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.257.437	2.392.000	2.010.034	84
420		2.257.437	2.392.000	2.010.034	84
	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	947.617	1.112.900	970.596	87
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)	885.325	999.900	865.626	87
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	62.292	113.000	104.970	93
	b. Investicijska oprema in informatika	250.217	439.100	378.599	86
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	250.217	439.100	378.599	86
	B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	0	1.000	0	0
	a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	150.843	353.000	293.548	83
	b. Menjava stavbnega pohištva	99.374	85.100	85.051	100
	c. Menjava plinskih peči				

		1	2	3	4
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
	C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/I)	1.059.603	840.000	660.839	79
	C/I1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.059.603	840.000	660.839	79
	a. Soseska "Studenci"	0	1.000	0	0
	b. Vrbanška cesta 10	17.644	14.000	13.142	94
	c. Starše 12a	0	0	0	0
	d. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	68.759	60.000	8.412	14
	e. Vrbanška cesta 101	0	0	0	0
	f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	973.200	765.000	639.285	84
	III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	603.700	90.000	1.254.495	1.394
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	0
752	1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	0
	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	1.500.000	0	0
500	Najem kreditov	0	1.500.000	0	0
55	VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.895	2.050.000	508.195	25
550	Odplačilo posojil	517.895	2.050.000	508.195	25
	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.895	-550.000	-508.195	92
	X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	85.805	-459.800	746.300	-162
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	1.398.937	1.486.298	1.486.298	100
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	1.486.298	1.026.498	2.232.560	217

3.3 Premožanje v upravljanju – skupna

		1	2	3	4
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	REALIZACIJA FN FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023	INDEKS 4=3/2
7 I.	SKUPAJ PRIHODKI (74)	57.059	140.000	80.274	57
74	TRANSFERNI PRIHODKI (1)				
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	57.059	140.000	80.274	57
7401 1.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	57.059	140.000	80.274	57
a.	Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	140.000	80.274	57
4 II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	57.154	140.000	80.179	57
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)				
402 1.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	45.862	70.000	47.695	68
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	23.838	25.000	23.288	93
		22.024	45.000	24.407	54
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)				
420 1.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	11.292	70.000	32.484	46
2.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	5.231	25.000	1.479	6
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	6.061	45.000	31.005	69
		-95	0	95	0
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	-95	0	-95	0
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	0	0	0	0

3.3.1 Premožanje v upravljanju – razbito po občinah ustanoviteljih

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	1	2	3	3a	3b	3c	3d	3e	3f
	REALIZACIJA FN 2022	REBALANS PFN ZA LETO 2023 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2023 SKUPAJ	REALIZACIJA PFN 2023 MOM	REALIZACIJA PFN 2023 HOČE	REALIZACIJA PFN 2023 MIKLAJ	REALIZACIJA PFN 2023 STARŠE	REALIZACIJA PFN 2023 RAČE-FRAM	REALIZACIJA PFN 2023 DUPEK
SKUPAJ PRIHODKI (74)	57.059	140.000	80.274	75.109	1.651	964	674	953	923
TRANSFERNI PRIHODKI (1)	57.059	140.000	80.274	75.109	1.651	964	674	953	923
TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	57.059	140.000	80.274	75.109	1.651	964	674	953	923
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	57.059	140.000	80.274	75.109	1.651	964	674	953	923
Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	57.059	140.000	80.274	75.109	1.651	964	674	953	923
SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	57.154	140.000	80.179	75.218	1.553	928	634	922	924
TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	45.862	70.000	47.695	43.030	1.460	873	596	867	869
Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.838	25.000	23.288	18.623	1.460	873	596	867	869
Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	22.024	45.000	24.407	24.407	0	0	0	0	0
INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	11.292	70.000	32.484	32.188	93	55	38	55	55
Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	5.231	25.000	1.479	1.183	93	55	38	55	55
Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	6.061	45.000	31.005	31.005	0	0	0	0	0
PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	-95	0	95	-109	98	36	40	31	-1
STANJE NA RAČUNU 31.12.2022	-95	0	-95						
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	0	0	0						



RAČUNOVODSKO POROČILO 2023



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	5
2.3	Računovodske usmeritve	6
2.4	Računovodski izkazi	9
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	10
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	15
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	21
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	22
2.4.7	Podbalance za prejeta sredstva v upravljanje	22
3	Poročanje po ZJS-1	23
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	23
5	Odnosi s povezanimi strankami	23
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	23

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	19
Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2023	20
Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2023 v skladu z 9. i. členom ZJF	21
Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga	21
Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2023	22
Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2023	22
Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2023	22

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

012706000002072

045150000844117 – gotovinski račun

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2023 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 na dan 31.12.2023 naslednja:

Gorazd Škrabar – predsednik,
Drago ŽURA – namestnik predsednika,
Mateja CEKIČ – članica,
Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica,
Primož BAUMAN – član,
Mateja FREŠER – članica,
Anita GORINŠEK – članica (podana izjava o odstopu s 1.12.2023)

V letu 2023 je bilo izvedenih 9 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 6 rednih, 1 konstitutivna in 2 korespondenčni. Seje so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2023 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 investorjev;
- trajnostna gradnja – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- na področju oddaje neprofitnih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih stanovanj;
- na področju oddaje službenih stanovanj v najem zagotoviti vsako leto zadostno število kakovostnih službenih stanovanj;
- na področju oddaje neobnovljenih tržnih stanovanj v najem brez dodatnih stroškov JMSS Maribor čim hitreje oddati stanovanje v nadaljnji najem;
- na področju prenove in revitalizacije stanovanj letno predati čim večje število stanovanj ter tako zvišati standard obstoječega stanovanjskega fonda;
- dvig stanovanjske kulture.

2 Računovodsko poročilo

2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

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

2.2 Pravne podlage

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

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

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17, 13/18, 195/20, 18/23 in 76/23);
- 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, 153/21 in 133/23);
- 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, 158/22 in 133/23);
- 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, 82/18 in 133/23);
- 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 drobní inventar z rokom uporabe nad eno leto. Opredmetena osnovna sredstva so vrednotena po nabavnih vrednostih.

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

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

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

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

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

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

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

Tabela 1: Amortizacijske stopnje

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

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

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

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

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

Terjatve

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

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

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

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

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

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

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 492.950 € se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilo v letu 2024.

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 1.690.469 € in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 78.922.560 €.

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 1.1.2023 do 31.12.2023**
- **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 82.143.729 € po stanju na dan 31.12.2023. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 82.103.610 €.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 12.749 €, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 80.841.162 €. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 3.055.117 € ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS,
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 76.322.790 € v lasti JMSS ter
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 1.463.255 € v lasti občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 14.540 €.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 116.889 €, 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 262.048 €.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 121.627 € in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 121.627 €. JMSS Maribor ima na dan 31.12.2023 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, sredstva v upravljanju 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.

Povečanje nabavne vrednosti v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 988.090 € od tega povečanje povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 869.445 € (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti) in povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 118.645 €.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2023 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.711.283 €, za opremo 20.672 € ter za dolgoročne premoženjske pravice 5.615 €.

Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin in druge opreme. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2023 so zapisana v Poročilu o delu 2023, v poglavju Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.051.302 €. 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 40.119 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, terjatev rezervnega sklada ne delimo na ročnost. Izkazan znesek v bilanci stanja tako predstavlja 81.419 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu in 929.764 € terjatev rezervnega sklada. Skupaj 1.011.183 €.

Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2023	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na 31.12.2023
085	Dolg. terjatve JZP, RS	1.042.975	280.784	272.457	1.051.302
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja JZP				-40.119
085	Stanje v bilanci stanja 31.12.2023				1.011.183

2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 4.497.691 € po stanju na dan 31.12.2023. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 40.119 €. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 4.537.810 €. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v skupni višini 2.232.221 € (1.000 € predstavlja depozit pri BKS banki, 2.231.221 € znašajo sredstva na transakcijskih računih);
- **gotovine v blagajni** v višini 339 €;
- **kratkoročnih terjatev** do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 37.749 €, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Mestne občine Maribor za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 10.614 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za obresti EZR v višini 8.399 €;
 - terjatve do Občine Miklavž za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 187 €;
 - terjatve do Občine Duplek za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 185 €;
 - terjatve do Občine Starše za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 127 €;
 - terjatve do Občine Hoče - Slivnica za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 312 €;
 - terjatve do Občine Rače- Fram za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 2 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini 6.494 €;
 - terjatve do Občine Starše za subvencije v višini 646 €;
 - terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 1.187 €;
 - terjatve do Občine Miklavž za subvencije v višini 710 €;
 - terjatve do Občine Hoče za subvencijo v višini 1.924 €;
 - terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 543 €;

- terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov v višini 1.430 €;
- Terjatve do OŠ Rače v višini 345 €
- terjatve do SNG Maribor v višini 4.644 €.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.734.432 €, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 40.119 € in tako so izkazana v višini 1.774.551 € ter se nanašajo na:
 - terjatev do ZZZS za refundirane zahtevke v višini 2.399 €;
 - terjatve za najemnine in pripadajoče stroške, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 124.264 €
 - terjatve za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 806.182 €,
 - terjatve za glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 411.220 €,
 - terjatve za glavnice iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 27.699 €
 - terjatve za glavnice še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 44.336 €
 - terjatve za pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 229.966 €,
 - terjatve za neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 26.550 €,
 - terjatve za neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.477 €,
 - terjatve za neplačane kupnine po SZ v višini 35.029 € in
 - ostale terjatve do najemnikov v višini 25.310 € (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 2024, znaša 40.119 € 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 2024.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepov za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2023 v poglavjih:

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

Tabela 3: Terjatve po zapadlosti

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle pred 31.12.2014	866.634
Terjatve zapadle na dan 31.12.2015	106.855
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	90.947
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	108.803
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	153.900
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	20.629
Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	15.599
Terjatve zapadle na dan 31.12.2021	18.851
Terjatve zapadle na dan 31.12.2022	48.942
Terjatve, zapadle na dan 31.12.2023	234.799
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2023	68.473
SKUPAJ:	1.734.432

V letu 2023 je po smrti najemnikov bilo odpisanih 30.433 € terjatev. Odpisanih terjatev v letu 2023 po smrti najemnikov za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 je znesek v višini 13.040 € 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 31.12.2023 je bilo odpisanih terjatev iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja znesek v višini 45.228 €, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 25.968 €. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano subsidiarno odgovornost s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

Skupaj odpisane terjatve v letu 2023 v višini 75.661 €.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 492.950 €. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2024, 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 31.12.2023 znašajo 2.266.649 €, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.786.300 € zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 519.651 € 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 2024.
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 79.836 €, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2023 in so bile poravnane v januarju 2024;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 330.980 €, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2024 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2023);
- **obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja** v višini 73.451 €;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 44.374 €, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova prispevkov na plače in obveznosti iz naslova NUSZ z rokom zapadlosti v letu 2024;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 36.641 €, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 5.917 €, druge obveznosti do Mestne občine Maribor v višini 2.094 €, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 125 €, obveznost do Ministrstva za digitalno preobrazbo v višini 611 €, obveznosti do Fursa za DDPO v višini 27.823 €, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 13 €, obveznost do Občine Duplek v višini 13 €, obveznost do Občine Miklavž v višini 14 €, obveznost do Občine Starše v višini 9 € ter obveznost do Občine Hoče - Slivnica v višini 22 €. Navedene obveznosti zapadejo v letu 2024.
- **obveznosti do financerjev** v višini 519.651 €. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša pa se na odplačilo anuitet v letu 2024 za najete kredite;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 6.301 €, predstavlja obveznost za obresti najetih kreditov z rokom zapadlosti v letu 2024;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.690.469 €. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2023 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 14,69 %. 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 31.12.2023 znašajo 84.374.771 €, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 83.855.120 €. Razlika znaša 519.651 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 1.051.302 €. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 121.538 € ter 929.764 € na dolgoročne terjatve za rezervni sklad.
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 78.922.560 €;

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

KONTO	DEBET	KREDIT
KONTO 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	DEBET	KREDIT
Otvoritev	139.812.323	
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		139.812.323
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	13.633.721	
Odplačilo najetih kreditov		508.195
Vračilo prejetih varščin		6.887
Prejem varščin	33.303	
Dolgoročna obveznost- BRANDA	2.066	
REZUTAT 2023 - PRESEŽEK		746.395
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	12.407.614	
KONTO 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	46.257.242	
AM stanovanj	3.711.283	
Zmanjšanje stanovanj	391.772	
Povečanje stanovanj (vložitve in vlaganja)		1.841.184
Nove nabave opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev		104.555
Amortizacija opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev	26.287	
Prodaja opreme	41.303	
STANJE KONTA 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	48.482.149	
SKUPAJ SKUPINA 94:		78.922.560

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 2.652.207 € in se nanašajo:
 - na prejeto posojilo BKS banke v višini 1.157.230 €;
 - na prejeto posojilo SKB banke v višini 541.644 €;
 - na prejeto posojilo banke INTESA SANPAOLO v višini 953.333 €;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2024 skupaj znaša 519.651 € in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.132.556 €.

Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2023	Povprečna mesečna glavnica v letu 2023	Povprečne mesečne obresti v letu 2023	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	1.157.230	29.633	4.888	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let SKB BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650	541.644	6.605	616	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000	953.333	6.111	766	Fiksna 0,92 / letna
SKUPAJ		4.492.650	2.652.207	42.349	6.270	

- **druge dolgoročne obveznosti** v skupni višini 285.447 € predstavljajo prejete varščine najemnikov stanovanj v višini 322.380 € in druge dolgoročne obveznosti do drugih v višini - 36.933 € (znesek predstavlja obveznosti iz naslova podarjenega stanovanja);
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v višini 1.463.255 € predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor.

2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 2.828.629 €. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri SKB višini 541.644 €, BKS v višini 1.157.230 € ter banki INTESA SANPAOLO v višini 953.333 €. Izkazan znesek v višini 176.422 € 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 2023 realiziral 4.143.427 nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale spremembe na področju obresti Enotnega zakladniškega računa, kot posledica dviga obrestne mere, večje realizacije na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 51.210 €;
- prihodke od premoženja v višini 4.008.221 €;
- druge nedavčne prihodke v višini 83.996 €.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2023 doseženi so sestavljeni:

- **prihodki od obresti v višini 51.210 €**. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 15.349, prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 55 €, prihodki od obresti EZR v višini 30.898 € ter drugi prihodki iz naslova obresti v višini 4.908 €.
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 4.008.221 €**. 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 3.874.641 € ter prihodke od uporabnin po JZP 39.439 €. Znesek 94.141 € pa predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 83.996 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova izplačil škod Zavarovalnice Sava d. d. v višini 12.551 €, prihodki iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 11.667 €, prihodke iz naslova menjalne pogodbe v višini 20.000 €, prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklega leta v višini 4.114 €, prihodke iz naslova sklepa višjega sodišča v višini 18.119 € ter ostali manjši nedavčni prihodki v višini 17.454 €.

2.4.2.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2023 doseženi v višini 795.171 €, 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 749.086 €. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2023 prikazuje prihodke v višini 345.100 €.
- **prihodki od prodaje druge opreme** skupaj v višini 46.085 €.

Višja realizacija kapitalskih odhodkov se nanaša na prihodke iz naslova prodaje osnovnih sredstev in opreme.

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 1.178.197 € in sicer:

Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti

- 1.097.922 € predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 47.790 € predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;
- 32.485 € predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic.

2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2023 smo imeli 2.819.687 € tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 889.921 €;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 143.988 €;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.710.546 €;
- plačila domačih obresti v višini 75.232 €.

2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim znašajo v letu 2023 889.921 € in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 723.214 €;
- regres za letni dopust v višini 36.487 €;
- povračila in nadomestila v višini 55.222 €;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 53.958 €;
- sredstvo za nadurno delo v višini 163 €;
- druge izdatke zaposlenim v višini 20.877 € (jubilejne nagrade, nadomestilo za delo od doma ter odpravnine).

2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2023 znašajo 143.988 € in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 71.375 €;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 58.084 €;
- prispevek za zaposlovanje v višini 598 €;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 821 €;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 13.110 €.

2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2023 znašajo 1.710.546 € in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 174.178 €

- pisarniški material in storitve znaša 4.450 €;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 14.593 €;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 5.371 €;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 10.939 €;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.290 €;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 4.588 €;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 7.249 €;
- računalniške storitve 109.614 €;
- izdatki za reprezentanco znašajo 4.199 €;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 10.885 €.

b) Posebni material in storitve v višini 41.325 €

- drobno orodje in naprave znašajo 13.489 €;
- geodetske storitve znašajo 27.822 €;
- zdravila znašajo 14 €.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 215.791 €

- električna energija znaša 15.340 €;
- poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 13.090 €;
- poraba plina znaša 21.269 €;
- voda in komunalne storitve znašajo 34.366 €;
- telefon in internet znašajo 11.730 €;
- mobitel znaša 1.893 €;
- RTV prispevek znaša 149 €;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 39.285 €;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 6.626 €;
- ostali obratovalni stroški znašajo 72.043 €.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 4.564 €

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 641 €;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 763 €;
- stroški nakupa vinjete v višini 110 €;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 621 €;
- stroški najema vozil v višini 2.283 €;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 146 €.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 6.074 €

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 738 €;
- stroški prevoza v državi v višini 4.112€;
- hotelske in restavracijske storitve v državi v višini 1.025;
- drugi izdatki za službena potovanja v višini 199 €.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 767.140 €

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 394.891 €;
- zavarovalne premije za objekte v višini 95.408 €;
- plačilo mesečnih prispevkov za rezervni sklad v višini 276.841 €.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 50.161 €

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 36.932 €;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 927 €
- najem programske računalniške opreme v višini 12.302 €.

h) Drugi operativni odhodki v višini 451.313 €

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 11.021 €;
- stroški nagrade za obvezno prakso v višini 78 €;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.818 €;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 1.520 €;
- odvetniške storitve v višini 7.842 €;
- notarske storitve v višini 6.255 €;
- sodne takse v višini 146 €;
- stroški zemljiške knjige v višini 1.230 €;
- stroški cenitev v višini 8.503 €;
- stroški strokovnih mnenj - revizije v višini 9.638 €;
- članarine v višini 1.408 €;
- stroški točkovanja v višini 3.654 €;
- stroški storitev organizaciji pooblaščen za plačilni promet ter bančni stroški v višini 829 €;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 1.086 €;
- stroški plačila davka v višini 22.020 €;

- stroški varstva pri delu v višini 7.853 €;
- stroški varstva pri delu Covid 19 v višini 60 €;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 228.501 €;
- vračilo kavcij v višini 6.886 €;
- stroški dobave in montaže košev za smeti na različnih lokacijah v višini 1.459 €;
- stroški premika pohištva v višini 842 €;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 20.626 €;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 16.250 €;
- stroški izdelave energetskih izkaznic v višini 46.903 €;
- stroški povezani z ažuriranjem načrta integritete v višini 1.651 €;
- stroški povezani z upravnimi storitvami in dežurno službo za stanovanja v 100 % lasti v višini 2.440 €;
- stroški strokovnega usposabljanja v višini 6.510 €;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 6.942 €;
- stroški najemnih parkirnih mest v višini 3.800 €;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v višini 8.006 €;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 976 €;
- stroški povezani z ureditvijo zapore v višini 474 €;
- stroški povrnitev vlaganj v stanovanja najemnikom v višini 6.021 €;
- stroški povezani z pripravo gradiva za izdelavo spletne strani v višini 3.477 €;
- stroški najema dvorane za izvedbo javne dražbe v višini 258 €;
- stroški predavanja za zaposlene v višini 572 €;
- stroški izdelav ključev v višini 192 €;
- stroški plačila NUSZ- ustanoviteljice in MOM v višini 3.206 €;
- ostali manjši stroški v višini 360 €.

2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 75.232 €, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri SKB banki v višini 7.389 €, pri BKS banki v višini 58.654 in pri banki INTESA SANPAOLO v višini 9.189 €.

2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili v višini 2.042.518 €. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgradb in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 639.285 €;
- nakup opreme (računalnikov, programske opreme, ter strežnika in diskovnih sistemov) v višini 53.984 €;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 50.986 €;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.265.966 €;
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 32.297 €.

Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2023	Leto 2022
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	4.862.205	4.955.664
1. Tekoči odhodki	2.819.687	2.686.935
2. Tekoči transferi	0	0
3. Investicijski odhodki	2.042.518	2.268.729

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 obresti Enotnega zakladniškega računa, kot posledica dviga obrestne mere ter višjih prihodkov iz naslova prodaje osnovnih sredstev in opreme. Pravtako je večja realizacija na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov. Na odhodkovni strani je nižja realizacija odhodkov na postavkah Plače, Ostali stroški stanovanj, Obnove stanovanj in stavb, Menjava stavbnega pohištva, Dvorzakova ter Nakupi stanovanj. Realiziran je bil v višini 1.254.590 €, od tega je odplačal obveznosti iz naslova najetih kreditov ter izkazal povečanje sredstev na računih v višini 2.232.560 €.

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 2023 ni prejel vračila danih posojil, prav tako ni dajal posojil.

2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

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

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 355.597 €, pri SKB bank v višini 79.265 € ter pri banki Intesa Sanpaolo v višini 73.333 €. Skupni znesek odplačil v letu 2023 znaša 508.195 €.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2023 povečanje sredstev na računih v višini 746.395 €.

Za leto 2023 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 2023

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
71	Nedavčni prihodki	4.143.427
72	Kapitalski prihodki	795.171
74	Transforni prihodki	1.178.197

75	Prejeta vračila danih posojil	0
Prihodki in drugi prejemi		6.116.795
40	Tekoči odhodki	2.819.687
42	Investicijski odhodki	2.042.518
50	Zadolževanje	0
55	Odplačila dolga	508.195
Odhodki in drugi izdatki		5.370.400
Rezultat 31.12.2023		746.395

Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2023 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ
	Rezultat 31.12.2023	746.395
20, 21, 22, 23, 24, 26	Kratkoročne obveznosti	576.180
97	Dolgoročne obveznosti	285.446
Rezultat po 9.i. členu ZJF		-115.231

Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2023	Realizacija 2022
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	508.195	517.895

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 31.12.2023 znaša 78.922.560 €. Na dan 31.12.2023 je JMSS Maribor zadolžen za 2.652.207 €, kar glede na stanje namenskega premoženja znaša 3,36 %.

2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja

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 31.12.2023 139.812.323 €. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2023¹

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	139.812.323
940301, 94030 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-60.889.763
SKUPAJ		78.922.560

Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2023

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7218	112.859.086
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0283	8.428.313
OBČINA MIKLAVŽ	3,6201	5.061.300
OBČINA DUPEK	3,5997	5.032.791
OBČINA RAČE - FRAM	3,5481	4.960.636
OBČINA STARŠE	2,482	3.470.197
SKUPAJ	100	139.812.323

Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2023

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7218	63.707.711
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0283	4.757.689
OBČINA MIKLAVŽ	3,6201	2.857.076
OBČINA DUPEK	3,5997	2.840.975
OBČINA RAČE - FRAM	3,5481	2.800.251
OBČINA STARŠE	2,482	1.958.858
SKUPAJ	100	78.922.560

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 31.12.2023 (Mestna občina Maribor);**

¹ Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 4.

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2023 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 2023 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 31.12.2023 imamo odprte pri Odvetniku Gerlovič ter odvetniku Planinšec, kjer vodimo po 2 zadevi. JMSS Maribor sam vodi 5 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 2023 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 31.12.2023 ni prišlo do pomembnega dogodka v sklopu spremembe vrednosti namenskega premoženja.

Maribor, dne 26.2.2024

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

Direktorica:
Irena ŠPANINGER

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2023 - 31.12.2023

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	1.1.2023
do	31.12.2023

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Bilanca stanja
na dan 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	82.103.610	84.345.758
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	85.382	85.382
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	72.633	67.018
02	NEPREMIČNINE	004	129.754.869	129.667.758
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	48.913.707	46.540.198
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	409.245	339.136
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	292.356	264.826
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627	121.627
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0	0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.011.183	1.003.897
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	4.537.810	3.690.634
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	339	119
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.232.221	1.486.084
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0	0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA	017	37.749	51.865
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.774.551	1.820.188
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	492.950	332.378
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	86.641.420	88.036.392
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	2.828.629	3.329.738
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	2.786.300	2.675.868
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	4.599	4.599
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	79.836	77.240
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	404.431	283.543
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	44.372	15.806
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	36.641	13.195
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	519.651	508.959
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	6.301	3.010
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.690.469	1.769.516
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	83.855.120	85.360.524
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	0	0
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	1.051.302	1.042.975
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	78.922.560	79.921.359
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 31.12.2023

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	2.132.556	2.651.443
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	285.447	256.964
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.463.255	1.487.783
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ	060	86.641.420	88.036.392
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	2.828.629	3.329.738

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	6.116.795	5.559.269
	TEKOČI PRIHODKI	102	4.143.427	3.769.525
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na 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 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	4.143.427	3.769.525
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	4.059.431	3.733.502
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	51.210	15.440
7103	Prihodki od premoženja	144	4.008.221	3.718.062
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	83.996	36.023
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	83.996	36.023
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	795.171	741.572
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	795.171	688.479
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	749.086	688.479
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	46.085	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	0	53.093
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	53.093
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0
73	PREJETE DONACIJE	166	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	1.178.197	1.048.172
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.178.197	1.048.172
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	1.178.197	1.048.172
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 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0	0
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 01.01.2023 - 31.12.2023

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
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	4.862.205	4.955.664
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.819.687	2.686.935
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	889.921	804.626
4000	Plače in dodatki	224	723.214	669.644
4001	Regres za letni dopust	225	36.487	40.643
4002	Povračila in nadomestila	226	55.222	46.682
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	53.958	44.709
4004	Sredstva za nadurno delo	228	163	2.125
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	20.877	823
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	143.988	130.211
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	71.375	62.950
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	58.084	52.868
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	598	542

Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	821	747
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	13.110	13.104
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.710.546	1.710.062
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	174.178	168.358
4021	Posebni material in storitve	239	41.325	16.037
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	215.791	257.588
4023	Prevozni stroški in storitve	241	4.564	2.564
4024	Izdatki za službena potovanja	242	6.074	4.757
4025	Tekoče vzdrževanje	243	767.140	754.373
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	50.161	79.566
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	451.313	426.819
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	75.232	42.036
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	75.232	42.036
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 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0	0
410	SUBVENCije	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0	0
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0	0
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0	0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0	0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	2.042.518	2.268.729
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	2.042.518	2.268.729
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	639.285	973.200

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

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	53.984	20.841
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	50.986	41.451
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	0	0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.265.966	1.144.323
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	32.297	88.914
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0

**Izkaz prihodkov in odhodkov - drugih uporabnikov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	1.254.590	603.605
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	29	28
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

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

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	0	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0	0
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	508.195	517.895
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	508.195	517.895
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	508.195	517.895
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	0
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	0	0

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2023 - 31.12.2023

v EUR (brez centov)

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	508.195	517.895
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	746.395	85.710
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000**Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2023 - 31.12.2023**

v EUR (brez centov)

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

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2023 - 31.12.2023

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, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

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

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	2.568.157	1.080.375	158.538	0	363.770	251.041	70.336	1.463.255	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	705	2.568.157	1.080.375	158.538	0	363.770	251.041	70.336	1.463.255	0	0
F. Oprema	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	127.524.119	45.791.667	988.090	14.091	625.638	1.164.302	3.737.570	79.507.545	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	85.382	67.018	0	0	0	0	5.615	12.749	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	3.055.117	0	0	0	0	0	0	3.055.117	0	0
E. Zgradbe	713	124.044.484	45.459.823	869.445	0	577.102	1.157.069	3.711.283	76.322.790	0	0
F. Oprema	714	321.946	247.636	118.645	14.091	48.536	7.233	20.672	116.889	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190	17.190	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra proračunskega uporabnika:
97110Podskupina prorač. uporabnika:
4.3.Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

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

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2024

Oseba, odgovorna
za sestavitev bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

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:

JMSS Maribor je v letu 2023 izvajal notranji finančni nadzor na področju spremljanja veljavne zakonodaje in posodabljanju internih pravilnikov, deloval je po načelu ločenosti funkcij, kar pomeni da ima vzpostavljene notranje kontrole pri posameznih poslovnih funkcijah.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo,
- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	Revizor, notranja revizija, računovodstvo in poslovne storitve,Polona Gostan s.p
Navedite matično številko zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:	3896196000
Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:	DA NE
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:	16.11.2022

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2023 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

JMSS Maribor je v letu 2023 posodabljal nov program za vodenje stanovanj Imagine in Register tveganj. Začel je z celovito prenovo IT infrastrukture. Do 2023 je notranjo revizijo izvajala Mestna občina Maribor - Služba notranje revizije .Konec leta 2023 smo podpisali pogodbo z zunanjem izvajalcem notranje revizije, ki bo pregledal leti 2022 in 2023.

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

Datum podpisa predstojnika:

26.02.2024

Datum oddaje:

26.02.2024

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 31.12.2023 (Mestna občina Maribor)**

	SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	1.463.255
02	NEPREMIČNINE	2.362.925
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	899.670
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	54.403
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	54.403
	I. AKTIVA SKUPAJ	1.517.658
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	54.403
28	NEPLAČANI PRIHODKI	54.403
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	1.463.255
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.463.255
	I. PASIVA SKUPAJ	1.517.658

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I-Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

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 MESTNA OBČINA MARIBOR	
	od 1. januarja do 31. decembra 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	75.109
74	TRANSFERNI PRIHODKI	75.109
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	75.109
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	75.109
4	II. SKUPAJ ODHODKI	75.218
40	TEKOČI ODHODKI	43.030
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	43.030
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	11.326
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	12.552
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	19.152
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	32.188
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	32.188
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	32.188
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	-109

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

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 HOČE-SLIVNICA	
	od 1. januarja do 31. decembra 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	1.651
74	TRANSFERNI PRIHODKI	1.651
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	1.651
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	1.651
4	II. SKUPAJ ODHODKI	1.553
40	TEKOČI ODHODKI	1.460
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	1.460
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	548
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	537
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	375
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	93
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	93
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	93
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	98
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

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 MIKLAVŽ	
	od 1. januarja do 31. decembra 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	964
74	TRANSFERNI PRIHODKI	964
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	964
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	964
4	II. SKUPAJ ODHODKI	928
40	TEKOČI ODHODKI	873
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	873
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	328
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	321
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	224
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	55
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	55
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	55
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	36
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

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 STARŠE	
	od 1. januarja do 31. decembra 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	674
74	TRANSFERNI PRIHODKI	674
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	674
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	674
4	II. SKUPAJ ODHODKI	634
40	TEKOČI ODHODKI	596
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	596
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	224
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	219
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	153
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	38
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	38
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	38
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	40
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

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 RAČE-FRAM	
	od 1. januarja do 31. decembra 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	953
74	TRANSFERNI PRIHODKI	953
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	953
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	953
4	II. SKUPAJ ODHODKI	922
40	TEKOČI ODHODKI	867
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	867
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	325
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	319
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	223
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	55
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	55
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	55
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	31
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

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 2023	
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	923
74	TRANSFERNI PRIHODKI	923
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	923
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	923
4	II. SKUPAJ ODHODKI	924
40	TEKOČI ODHODKI	869
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	869
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	326
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	320
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	223
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	55
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	55
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	55
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	-1

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

Direktorica JMSS Maribor:
Irena ŠPANINGER

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev,
obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in
investicij v teku po stanju na dan 31.12.2023 za
JMSS Maribor

Februar 2024

KAZALO

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV	4
1.1. Seznam opreme za odpis (040* na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.....	4
1.2. Seznam drobnega inventarja za odpis (041* na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	4
1.3. Seznam programov za odpis (003* na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	5
3. ODPISI TERJATEV	6
3.1. ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2023:	6
3.2. ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU OBVEZNOSTI IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2023	7
4. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2023 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR.....	10
5. PREDLOG SKLEPA.....	14

INVENTURNI ELABORAT

Na podlagi Pravilnika o računovodstvu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, sprejetega dne 1.1.2023, direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Irena Španinger, dipl. ekon., spec. izdaja sklep o imenovanju komisije za:

- popis osnovnih sredstev,
- drobnega inventarja,
- investicij v teku,
- terjatev,
- obveznosti,
- denarnih sredstev.

I. Za popis se imenuje komisija v sestavi:

Ana ŠIMENKO	predsednica
Suzana RECEK	članica
Petra HEBAR	članica

II. Popis se opravi v obdobju od 11. januarja 2024 do 26. januarja 2024.

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1. Seznam opreme za odpis (040*na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	2005-40	KOVINSKA OMARA	901,35	901,35	0,00
2.	2008-4	SISTEM JAVLJANJA VLOMA/VARNOST	4.628,60	4.628,60	0,00
3.	2009-8	HP LAN STIKALO SWITCH	393,72	393,72	0,00
4.	2011-1	MONITOR LCD DELL Z RAMOM IN KABLOM	268,99	268,99	0,00
5.	2015-28	RAČUNALNIK LENOVO THINKPAD	1.897,64	1.897,64	0,00
6.	2017-5	TELEFON SAMSUNG GALAXY S8 64 GB	699,00	699,00	0,00
7.	2019-1	BACKUP PLUS 2TB ČRN SEGATE (ZUNANJI DISK)	89,99	89,99	0,00
8.	330	SISTEM T&S ZA EVIDENCO PRISOTNOSTI	2.151,99	2.151,99	0,00
9.	4-201	P2-VGRADNA OMARA	1.640,21	1.640,21	0,00
10.	4-202	P2-VGRADNA OMARA	1.640,21	1.640,21	0,00
11.	5	VAR.OMARA M 1230	235,89	235,89	0,00
	Skupaj		14.547,6	14.547,6	0,00

1.2. Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	04100814	D LINK BREZŽIČNA DOSTOPNA TOČKA DWL	399,25	399,25	0,00
2.	041408	GASILNI APARAT CO2 PASTOR	124,44	124,44	0,00
3.	041470	CISCO CATALYST 2960	989,95	989,95	0,00
4.	04168897	PRALNI STROJ ELEKTROLUX- V BOROVJU 7	379,99	379,99	0,00
5.	041814	PRALNI STROJ 6120- V BOROVJU 7	233,38	233,38	0,00
6.	DI2018-19	TORBA POSLOVNA ZA PRENOSNIK 17,3 GABOL ČRNA	67,99	67,99	0,00
7.	DI2020-10	PRALNI STROJ WHIRPOOL AWE50510 - GRAJSKI TRG 1 ST.5	350,40	350,40	0,00
8.	DI2022-91	JEDILNA MIZA TIM	99,90	99,90	0,00
9.	DI2022-92	STOL BELLA	24,90	24,90	0,00
10.	DI2022-93	STOL BELLA	24,90	24,90	0,00
	Skupaj		2.695,10	2.695,10	0,00

1.3. Seznam programov za odpis (003* na dan 31.12.2023 v €) bo izveden v letu 2024 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna št.	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	2015-17	PROGRAM VINTASOFT TWAIN.NET	164,70	164,70	0,00
2.	2018-3	SSS WILDCARD CERTIFIKATA	218,38	218,38	0,00
3.	2018-33	LICENCA ESET ENDPOINT PROTECTION ANTIVIRUS Z NADGRADNJO	1.295,52	1.295,52	0,00
4.	2018-34	ESET ENDPOINT PROTECTION ADVANCED CLOUD	559,74	559,74	0,00
	Skupaj		2.238,34	2.238,34	0,00

3. ODPISI TERJATEV

3.1. ODPISI TERJATEV ZA UMRLE NAJEMNIKE V LETU 2023:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 3.587,85 €
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7 v izvršbi (konto 175002191) v višini 960,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. (konto 17500223) v višini 183,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. v izvršbi (konto 175002231) v višini 417,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. (konto 175000224) v višini 227,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi (konto 175002241) v višini 2.409,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 1.418,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 2.756,89 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 455,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 104,18 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JMSS Maribor (konto 1750022971) v višini 43,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. (konto 17500230) v višini 236,79 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. v izvršbi (konto 175002301) v višini 2.804,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 242,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti (konto 175002303) v višini 786,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 303,87 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 2.028,81 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 194,00 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 3,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 23,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 864,56 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški v izvršbi (konto 175002811) v višini 256,72 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 9.452,13 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroški izvršb (konto 17500352) v višini 507,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnji stroški po izvršbi (konto 175003521) v višini 123,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 6,60 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 35,00 €.

Skupaj odpisi terjatev po smrti najemnikov v višini 30.433,11 €.

Odpis terjatev v letu 2023 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	1750021	Najemnine po letu 2005	3.587,85
2.	175002191	Obratovalni stroški V Borovju 7 v izvršbi	960,00
3.	17500223	Subsidiarnost Kommunio d.o.o.	183,19
4.	175002231	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. v izvršbi	417,38
5.	175200224	Subsidiarnost Tamstan d.o.o.	227,49
6.	175002241	Subsidiarnost Tamstan d.o.o. v izvršbi	2.409,87
7.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	1.418,63
8.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	2.756,89
9.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	455,71
10.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	104,18
11.	1750022971	Subsidiarnost JMSS Maribor	43,34
12.	17500230	Subsidiarnost Energetika Maribor še ni v izvršbi	236,79
13.	175002301	Subsidiarnost Energetika Maribor d.o.o. v izvršbi	2.804,34
14.	175002302	Subsidiarnost Energetika Maribor d.o.o. sodni stroški	242,00
15.	175002303	Subsidiarnost Energetika Maribor d.o.o. zamudne obresti	786,70
16.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d.	303,87
17.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi	2.028,81
18.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški	194,00
19.	1750024	Opomini	3,30
20.	1750025	Zamudne obresti	23,76
21.	1750028	Sodni stroški	864,56
22.	175002811	Sodni stroški v izvršbi	256,72
23.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	9.452,13
24.	17500352	Stroški izvršbe	507,00
25.	175003521	Nadaljnji stroški po izvršbi	123,00
26.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	6,60
27.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	35,00
SKUPAJ ZA ODPIS			30.433,11

Odpisi terjatev po smrti najemnikov so bili opravljeni dne 27.3.2023 v višini 9.980,68 €, dne 13.10.2023 v višini 1.881,47 €, dne 12.12.2023 v višini 16.326,87 € in dne 29.12.2023 v višini 2.244,09 €, skupaj v višini 30.433,11 €.

3.2. ODPISI TERJATEV ZA NAJEMNIKE PO ODPUSTU OBVEZNOSTI IZ NASLOVA OSEBNEGA STEČAJA V LETU 2023

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 5.251,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 11.964,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o. (konto 17500022431) v višini 497,66 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Ista d.o.o.- zamudne obresti (konto 17500022433) v višini 57,07 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 584,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 5.844,63 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 660,44 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 186,94 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 206,45 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 316,47 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 16,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 3.288,50 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški Izterjave d.o.o. (konto 17500281) v višini 21,13 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške odvetnikov po tožbi na odpoved (konto 17500282) v višini 777,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 14.003,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršb (konto 17500352) v višini 507,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške po izvršbi (konto 175003521) v višini 205,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 41,80 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 797,47 €.

Skupaj odpisi terjatev najemnikov po sklepu o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v višini 45.228,20 €.

Odpis terjatev v letu 2023 po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	5.251,12
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	11.964,63
3.	1750022431	Subsidiarnost Ista d.o.o. v izvršbi	497,66
4.	1750022433	Subsidiarnost Ista d.o.o. zamudne obresti	57,07
5.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	584,55
6.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	5.844,63
7.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	660,44
8.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	186,94
9.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d.	206,45
10.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški	316,47
11.	1750024	Opomini	16,26
12.	1750028	Sodni stroški	3.288,50
13.	17500281	Sodni stroški Izterjava d.o.o.	21,13
14.	17500282	Stroški odvetnikov po tožbi na odpoved	777,38
15.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	14.003,70
16.	17500352	Stroški izvršbe	507,00
17.	175003521	Nadaljnji stroški po izvršbi	205,00
18.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	41,80
19.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	797,47
SKUPAJ ZA ODPIS			45.228,20

Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 3.10.2023 v višini 29.477,12 € in dne 12.12.2023 v višini 15.751,08 €, skupaj v višini 45.228,20 €.

4. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2023 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	12.749
Materialne pravice (računalniški programi)	85.382
Popravek vrednosti materialnih pravic	72.633
NEPREMIČNINE	80.841.162
Nepremičnine v lasti	79.377.907
Zemljišča	3.055.117
Gradbeni objekti – stanovanja (2087 enot) in investicije v teku	76.322.790
NV Gradbeni objekti – stanovanja	124.336.827
Popravek vrednosti stanovanj	48.014.037
Stanovanja v upravljanju	1.463.255
Stanovanja NV (77 enot)	2.362.925
Popravek vrednosti	899.670
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	116.889
Oprema NV	409.245
Popravek vrednosti opreme	292.356
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	121.627
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	121.627
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	1.051.302
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	121.538
Terjatev – Rezervni sklad	929.764
SKUPAJ A :	82.143.729

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	339
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.232.221
Žiro račun 012706520971127	10.461
Žiro račun 012706950971157	2.219.242
Žiro račun 012706000002072 – Upravljanje s stanovanji v 100 % lasti	1.518
Depozit BKS Banka	1.000
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	37.749
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	10.614
Terjatve do Mestne občine Maribor- EZR	8.399
Terjatve do Občine Miklavž 1802	187
Terjatev do Občine Duplek 1802	185
Terjatev do Občine Starše 1802	127
Terjatev do Občine Hoče- Slivnica 1802	312

Terjatev do Občine Rače- Fram 1802	2
Terjatve za subvencije MOM	6.494
Terjatve za subvencijo Občina Starše	646
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.924
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	1.187
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	710
Terjatve do SNG Maribor – obračun najemnin	4.644
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	543
Terjatev do OŠ Rače	345
Terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov	1.430
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	1.734.432
NEPLAČANI ODHODKI	492.950

SKUPAJ B :	4.497.691
-------------------	------------------

SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	86.641.420
--------------------------------	-------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	2.828.629
---	------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE	4.599
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	79.836
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	330.980
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV IZ NASLOVA UPRAVLJANJA	73.451
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	44.372
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	36.641
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	6.301
NEPLAČANI PRIHODKI	1.690.469

SKUPAJ D:	2.266.649
------------------	------------------

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	1.051.302
Javno -zasebno partnerstvo	121.538
Rezervni sklad	929.764

SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	78.922.560
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	2.652.207
Dolg. posojilo BKS BANKA	1.157.230
Dolg. Posojilo SKB BANKA	541.644
Dolg. Posojilo BANKA INTESA SANPAOLO	953.333
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	285.447

DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI - VARŠČINE	322.380
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA DO DRUGIH	-36.933

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE

1.463.255

SKUPAJ E:

84.374.771

SKUPAJ (D+E) PASIVA :

86.641.420

PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE

2.828.629

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2023 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Ana ŠIMENKO – predsednica



Digitalno podpisal ANA
ŠIMENKO
Datum: 2024.02.14
09:05:46 +01'00'

Suzana RECEK – članica



Digitalno podpisal SUZANA RECEK
Datum: 2024.02.14 08:52:18
+01'00'

Petra HEBAR – članica



Digitalno podpisal PETRA HEBAR
Datum: 2024.02.14 08:56:56
+01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2023 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

5. PREDLOG SKLEPA

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2023.

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 in 1.3**, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2024.
2. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike.** Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 27.3.2023 v višini 9.980,68 €, dne 13.10.2023 v višini 1.881,47 €, dne 12.12.2023 v višini 16.326,87 € in dne 29.12.2023 v višini 2.244,09 €, skupaj v višini 30.433,11 €.

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 3.10.2023 v višini 29.477,12 € in dne 12.12.2023 v višini 15.751,08 €, skupaj v višini 45.228,20 €.

3. **Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2023 za JMSS Maribor.**

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Ana ŠIMENKO – predsednica



Digitalno podpisal
ANA ŠIMENKO
Datum: 2024.02.14
09:06:16 +01'00'

Suzana RECEK – članica



Digitalno podpisal SUZANA RECEK
Datum: 2024.02.14 08:50:51 +01'00'

Petra HEBAR – članica



Digitalno podpisal PETRA HEBAR
Datum: 2024.02.14 09:02:35
+01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2023 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

Izpis 42. člena Pravilnika o računovodstvu JMSS Maribor z dne 1.1.2023

»Če popisna komisija ugotovi, da so sredstva (osnovna sredstva in drobni inventar) dotrajana in neuporabna, ugotovitve vpiše v popisne liste in v svoje poročilo. Popisna komisija predlaga direktorici odpis sredstev trajno iz uporabe. Nadzorni svet se seznani in izda soglasje k odpisu sredstev trajno iz uporabe.«