



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: 4100-10/2024-2

Datum: 24. 10. 2024

4100-10/2024-2

GMS - 440

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 19. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor

GRADIVO PRIPRAVIL: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**

Priloge:

- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI

Številka: 4100-10/2024-2

Datum: 24. 10. 2024

4100-10/2024-2

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 19. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poslovno finančni načrt JMSS Maribor 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor 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:	Irena Španinger direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	25.10.2024	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	25. 10. 2024	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Mag. Mateja Cekić Vodja urada	UFP	25-10-2024	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana		potrjeno po e-pošti
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	11.11.2024	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--



Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K POSLOVNO FINANČNEMU NAČRTU 2025
Z LETNIM NAČRTOM RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JMSS MARIBOR**

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 8. redni seji, ki je potekala dne 24.10.2024, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Tatjane KRAMARIČ PETEK, Primoža BAUMANA ter Ivana PIŠEKA, obravnaval Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 6 glasovi ZA od skupaj 7 glasov (1 član odsoten), sprejel naslednje stališče:

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

V Mariboru, dne 24.10.2024

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor





Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

IZPIS SKLEPA NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR

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 8. redni seji, ki je potekala dne 24.10.2024, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Tatjane KRAMARIČ PETEK, Primoža BAUMANA ter Ivana PIŠEKA,

obravnaval Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 6 glasovi ZA od skupaj 7 glasov (1 član odsoten), sprejel, sprejel naslednji SKLEP št. 3:

Nadzorni svet JMSS Maribor se seznanja in podaja pozitivno mnenje k Poslovno finančnemu načrtu 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

V Mariboru, dne 24.10.2024

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor





JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POSLOVNO FINANČNI NAČRT

2025



KAZALO

1	UVOD	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor	4
1.3	Poslanstvo	6
1.4	Vizija	6
1.5	Cilji	7
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	9
2	STANOVANJSKI PROGRAM	11
2.1	Neprofitna stanovanja	12
2.2	Zamenjave in preselitve	14
2.2.1	Zamenjave	14
2.2.2	Preselitve	14
2.3	Stanovanja za mlade in mlade družine	15
2.4	Službena stanovanja	15
2.5	Tržna stanovanja	16
2.6	Oskrbovana stanovanja	16
2.7	Začasne bivalne enote	17
2.8	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj	18
3	PRIHODKI	19
3.1	Nedavčni prihodki	19
3.1.1	Prihodki od obresti	19
3.1.2	Prihodki od premoženja	19
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	21
3.2	Kapitalski prihodki	21
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	22
3.2.2	Prihodki od prodaje opreme	22
3.2.3	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	23
3.3	Transforni prihodki	23
4	ODHODKI	24
4.1	Tekoči odhodki	24
4.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	24

4.1.2	Izdatki za blago in storitve	24
4.1.3	Plačila domačih obresti	32
4.2	Investicijski odhodki	33
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	33
4.2.2	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj	39
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	41
5	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	47
6	RAČUN FINANCIRANJA	47
6.1	Zadolževanje	47
6.2	Odplačila dolga	48
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	48
7	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	49
8	KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2025 IN 2026	50
9	RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR	53
9.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	53
9.2	Razvojni načrt	54
9.2.1	Dvořakova ulica 5 - 7	54
9.2.2	Vrbanska cesta 10	55
9.2.3	Puhova ulica	55
9.2.4	Studenci - Korenčanova ulica	56
9.2.5	Tezno	57
9.3	Energetske sanacije objektov	57
10	FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2025 - SPLOŠNI DEL	59
10.1	Celotno premoženje	59
10.2	Namensko premoženje	62
10.3	Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor	65

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19, 90/21, 153/21, 13/24, 18/24 in 61/24) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je nastal z reorganizacijo Stanovanjskega sklada občine Maribor, ki je bil kot neprofitna stanovanjska organizacija osnovan leta 1992, dejansko pa vpisan v sodni register leta 1994. Ustanoviteljice JMSS Maribor so naslednje občine: Mestna občina Maribor (v nadaljevanju MOM), Občina Hoče - Slivnica, Občina Miklavž na Dravskem polju, Občina Duplek, Občina Rače - Fram in Občina Starše.

S Pogodbo o prenosu nepremičnin so občine ustanoviteljice v letu 2001 prenesle v last oziroma v namensko premoženje JMSS Maribor vsa stanovanja, ki niso bila prodana po določitih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, razen tistih, s katerimi v skladu z 88. členom Zakona o denacionalizaciji (Uradni list RS, št. 27/91-I, 31/93, 65/98 in 66/00) ni bilo dopustno razpolaganje zaradi teka denacionalizacijskega postopka. Z neprodanimi stanovanji, ki zaradi teka denacionalizacijskega postopka niso mogla preiti v last JMSS Maribor, slednji ves čas upravlja.

JMSS Maribor tako upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja, stanovanjske hiše in zemljišča ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, tržnimi, službenimi in oskrbovanimi stanovanji ter začasnimi bivalnimi enotami.

Za stanovanja, ki so v upravljanju, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj, sklepa najemne pogodbe z najemniki, vključno z morebitnimi aneksi k obstoječim pogodbam (na primer zaradi spremembe uporabnikov najemnega stanovanja), obračunava najemnino in vodi postopke za izterjavo najemnin, vključno z vložitvijo tožb na sodno odpoved najemnih pogodb iz krivdnih razlogov.

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, 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 in ustanovitveni deleži so naslednji:

	Namensko premoženje, vpisano v sodni register (€)	Deleži ustanoviteljic, vpisani v sodni register (%)
Mestna občina Maribor	112.859.086	80,7218
Občina Hoče - Slivnica	8.428.313	6,0283
Občina Miklavž na Dravskem polju	5.061.300	3,6201
Občina Duplek	5.032.791	3,5997
Občina Rače - Fram	4.960.636	3,5481
Občina Starše	3.470.197	2,4820
SKUPAJ	139.812.323	100,0000

1.2 Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor za zadnjih 10 let. Prejete najemnine zadoščajo za redne stroške, zanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije.

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2014	2.182	
2015	2.149	- 1,51
2016	2.115	- 1,58
2017	2.080	- 1,65
2018	2.056	- 1,15

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
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
2024	2.034	+ 0,10

Opomba: Podatki so zbrani ob koncu posameznega leta, z izjemo leta 2024, ko je podatek na dan 1.10.

Neprofitne najemnine se bile nespremenjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003 do leta 2021.

V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/21), ki je uveljavila postopen dvig neprofitnih najemnin z dvigom vrednosti točke iz 2,63 € na:

- 2,92 € od 1. julija 2021 do 31. marca 2022,
- 3,21 € od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023,
- 3,50 € od 1. aprila 2023 dalje.

Novela SZ-1E je uveljavila tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se je prvič uveljavilo z aprilom 2024. Nova vrednost točke tako znaša 3,65 €.

Ob tem je bila septembra 2021 sprejeta še nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki spreminja višino neprofitne najemnine zaradi vpliva lokacijskega faktorja.

Z uveljavitvijo novele SZ-1E in zgoraj navedene uredbe so se prihodki iz naslova najemnin povišali za okvirno 35 %. Navedeno povečanje še vedno ne zadošča za investicije v izgradnjo novih stanovanj, za le-te bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

Struktura stanovanj na dan 1.10.2024:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.810
Javno zasebno partnerstvo	17
Tržna	99
Namensko za mlade	19
Službeno	18

Vrsta stanovanja	Število enot
Oskrbovano	13
Začasna bivalna enota	58
SKUPAJ	2.034

Legat stanovanj na dan 1.10.2024:

Legat stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.951	95,93
Občina Hoče - Slivnica	20	0,98
Občina Miklavž na Dravskem polju	9	0,44
Občina Duplek	18	0,88
Občina Rače - Fram	19	0,93
Občina Starše	17	0,84
Skupaj	2.034	100,00

1.3 Poslanstvo

Poslanstvo JMSS Maribor se odraža v zagotavljanju javnih najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev z visoko kakovostjo bivanja.

1.4 Vizija

Vizija JMSS Maribor je postati sodobna, učinkovita in razvojno usmerjena ustanova, ki bo z zadostnim številom javnih najemnih stanovanj zagotavljala vsem kategorijam prosilcev udobno in varno bivanje.

Razvoj JMSS Maribor je in bo tudi v prihodnje usmerjen v:

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ob iskanju najugodnejših finančnih virov tako na lokalni, državni, kakor tudi evropski ravni;
- pridobivanje nezazidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo;
- razvijanje ustreznih tehnoloških in arhitekturnih rešitev, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne in trajnostne rešitve, enostavni način vzdrževanja in posledično višjo kakovost bivanja.

1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- povečati namensko premoženje,
- izboljšati in posodobiti obstoječ stanovanjski fond,
- zagotoviti nezazidana stavbna zemljišča, primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- trajnostna gradnja - energetska varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- pridobiti finančne vire za nakup in gradnjo javnih najemnih stanovanj iz skladov Evropske unije, z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju SSRS) in morebitnih zasebnih investorjev (javno - zasebno partnerstvo),
- upravljati z večstanovanjskimi stavbami v večinski lasti JMSS Maribor, vključno s stanovanji,
- dvig stanovanjske kulture.

Tako bo JMSS Maribor v letu 2025 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi:

- z zagotavljanjem zadostnega števila primernih najemnih stanovanj z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki so v lasti oziroma upravljanju JMSS Maribor,
- z aktivnostmi, povezanimi z izgradnjo novih stanovanj,
- z zagotavljanjem začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin z vzdrževanjem, prenovo in prekategorizacijo obstoječih neprofitnih stanovanj,
- s prizadevanjem za dvig stanovanjskih standardov in stanovanjske kulture,
- z izvajanjem upravljanja in mesečnih obračunov obratovalnih stroškov za večstanovanjske stavbe v 100 % lasti JMSS Maribor.

Na podlagi nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor v letu 2025:

- objava razpisa za dodelitev okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem, v kolikor nam bo omogočen elektronski dostop do podatkov iz javnih evidenc (Centralni register prebivalcev, FURS, zemljiška knjiga ipd.);

- oddaja v najem okvirno 60 stanovanj, od tega:
 - 50 neprofitnih stanovanj (v prvi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022 in v drugi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024);
 - 5 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
 - 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam;
 - 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem;
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog;
- 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;
- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren;
- nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor;
- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, vključno z menjavo, za okvirno 600.000 € stanovanj in stanovanjskih stavb;
- izvesti nakup zemljišča z gradbenim dovoljenjem za gradnjo 20-ih varovanih stanovanj v Občini Starše, v vrednosti 287.310 €;
- izvesti nakup stanovanjske stavbe s pripadajočimi nepremičninami v Občini Miklavž na Dravskem polju, v okvirni vrednosti 140.000 €;
- izvesti prodajo solastniškega deleža zemljišča na Taboru v Mariboru, v okvirni vrednosti 10.300 €;
- izvesti nakup zemljišča na Studencih v Mariboru, v okvirni vrednosti 5.000 €;
- za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti gradbeno dovoljenje in pričeti z rušitvenimi deli ter gradnjo;
- podaljšati najem ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, upošteva te tek gradnje, predvidoma do 30.6.2025;

- za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Vrbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, vse v odvisnosti od sprejema Občinskega prostorskega načrta (OPN) MOM;
- za sosesko »Studenci« (Ruška – Korenčanova) najprej pridobiti strokovne podlage za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), nato izdelava in sprejem OPPN;
- izgraditi 20 varovanih stanovanj v Občini Starše;
- izvesti obnove v okvirno 55-ih stanovanjih;
- zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 90-ih stanovanjih;
- zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 7-ih stanovanjih;
- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj;
- nadaljevati proces digitalizacije JMSS Maribor.

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2025 je narejen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor. Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovske načrt za leti 2025 in 2026.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2025.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2024, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2025.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2025 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00), v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23 in 81/24).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2025 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2023, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2023,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2024, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu za leto 2024 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- oceno realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2024,
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2025.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2025.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2025 (načelo denarnega toka).

2 STANOVANJSKI PROGRAM

Primarna naloga in poslanstvo JMSS Maribor je zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj občanom in občankam občin ustanoviteljic JMSS Maribor. JMSS Maribor stanovanja zagotavlja s prenovo obstoječega fonda, kakor tudi z nakupom na trgu.

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem javnih najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji neprofitnih in oskrbovanih stanovanj. V zvezi s čakalno dobo za pridobitev neprofitnega stanovanja lahko na osnovi analiz ugotovimo, da prosilci iz liste B, kjer je potrebno plačilo varščine v višini treh najemnin, stanovanje velikokrat dobijo že ob prvi prijavi. Prosilci iz liste A, na kateri so upravičenci z nižjimi dohodki in ni potrebno plačilo varščine, na stanovanje čakajo tudi več let.

V letu 2025 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanjskih enot:

- oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj, od tega v prvi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022, in v drugi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024;
- oddajo okvirno 5 stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh;
- oddajo okvirno 2 stanovanj za mlade in mlade družine na podlagi razpisa;
- oddajo okvirno 3 tržnih stanovanj na podlagi razpisa;
- v primeru izpraznitve oddajo oskrbovanih stanovanj v najem na lokaciji Panonska ulica 47 in 49 v Mariboru;
- oddajo bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v skladu s potrebami in razpoložljivimi enotami;
- preveritev izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja na 5 let.

2.1 Nefitna stanovanja

Pregled razpisov za oddajo nefitnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih.

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	50	5,3
2020	1.128	974	934	40	109	11,2
2022	1.106	871	809	60	*57	6,6
**2024						

* Dodeljevanje stanovanj je v teku do zaključka razpisa 2024, to je v prvi polovici leta 2025.

** Razpis odprt 16.9.2024 do 16.10.2024.

Opombi: V letu 2021 ni bilo objavljenega nefitnega razpisa, dodeljevanje je potekalo po razpisu 2020.

V letu 2023 ni bilo objavljenega nefitnega razpisa, dodeljevanje je potekalo po razpisu 2020 in 2022.

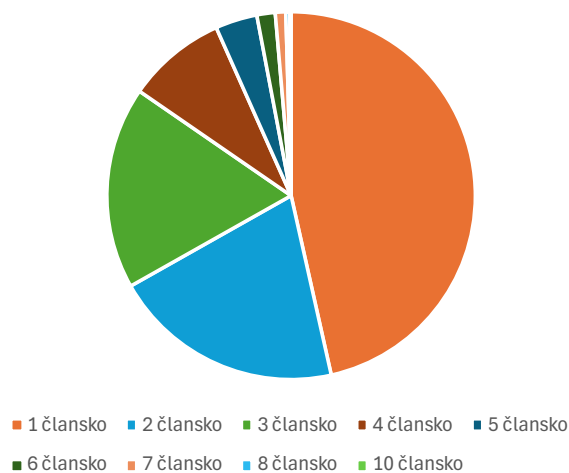
Iz pregleda nefitnih razpisov je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po nefitnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini 3 mesečnih najemnin. Tako je uspeh prosilcev na listi B, kjer gre po večini za samske prosilce, bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, že ob prvi prijavi pridobijo nefitno stanovanje.

V letu 2023 nefitnega razpisa nismo izvedli, temveč smo v prvi polovici leta dodeljevali nefitna stanovanja še po razpisu 2020, v drugi polovici leta pa po razpisu 2022. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspelih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine.

Na zadnji zaključen neprofitni razpis, objavljen leta 2022, je bilo 871 upravičenih prosilcev.

Struktura upravičenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	405
2 člansko	nad 30 do 45	177
3 člansko	nad 45 do 55	155
4 člansko	nad 55 do 65	76
5 člansko	nad 65 do 75	32
6 člansko	nad 75 do 85	14
7 člansko	nad 81 do 91	8
8 člansko	nad 87 do 97	3
10 člansko	nad 99 do 109	1
Skupaj		871



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

Število upravičenih prosilcev po neprofitnem razpisu 2022 po posamezni občini:

Občina	Št. upravičenih prosilcev po posamezni občini
Mestna občina Maribor	781
Občina Hoče - Slivnica	30
Občina Rače - Fram	20
Občina Duplek	19
Občina Miklavž na Dravskem polju	19
Občina Starše	2
SKUPAJ:	871

Iz navedene analize je razvidno, da je večina upravičenih prosilcev iz MOM, sledi Občina Hoče - Slivnica.

V mesecu septembru 2024 (16.9.2024 - 16.10.2024) je bil objavljen nov razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem.

V teku je oddaja stanovanj po neprofitnem razpisu, objavljenem v letu 2022.

2.2 Zamenjave in preselitve

Do 1.10.2024 je bilo v letu 2024 skupaj izvedenih 11 zamenjav in preselitev. Upošteva se dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, v letu 2025 pričakujemo realizacijo 5 zamenjav in preselitev.

2.2.1 Zamenjave

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor bodo najemnikom, ki so upravičeni do zamenjave stanovanja, oddana v najem primerna stanovanja. Gre za najemnike, katerih stanovanja so postala neprimerna bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika.

V letu 2024 je bilo izvedenih 7 zamenjav. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je na dan 1.10.2024 uvrščenih 87 najemnikov.

2.2.2 Preselitve

V letu 2025 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oziroma bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

Tako bomo v nadomestna stanovanja zaradi dotrajanosti stavbe in stanovanja med drugim preselili tudi 3 najemnike iz večstanovanjske stavbe Šentiljska cesta 15, Maribor.

V letu 2024 so bile izvedene 4 preselitve v nadomestna stanovanja. Na seznamu čakajočih je 14 najemnikov.

2.3 Stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor razpolaga s 23 namenskimi najemnimi stanovanji za mlade in mlade družine, od katerih je 19 v lasti JMSS Maribor, 3 v lasti Ministrstva za notranje zadeve in 1 v lasti MOM.

Na dan 1.10.2024 je 21 stanovanj za mlade in mlade družine zasedenih, 2 stanovanji sta v postopku oddaje.

Najemnina za ta stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2025 predevamo objavo razpisa za oddajo okvirno 2 dodatnih stanovanj za mlade in mlade družine.

2.4 Službena stanovanja

JMSS Maribor ima v lasti 18 službenih stanovanj. Na dan 1.10.2024 je zasedenih 17 službenih stanovanj. Službena stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (MUV, št. 15/15 in 10/20). Najemnina za službena stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2025 bomo službena stanovanja oddali v primeru sprostitev oziroma po potrebi.

Pregled oddaje službenih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
2015	0	0	0	0
2016	1	2	2	100
2017	3	6	6	100
2018	1	3	0	0
2019	0	0	0	0
2020	1	2	2	100
2021	0	0	0	0
2022	0	0	0	0
2023	0	0	0	0
*2024	0	0	0	0

* Podatek na dan 1.10.2024

2.5 Tržna stanovanja

JMSS Maribor ima v lasti 99 tržnih stanovanj. Na dan 1.10.2024 je 97 tržnih stanovanj zasedenih, 2 stanovanji sta v postopku oddaje. Tržna stanovanja se praviloma oddajajo na podlagi razpisa. Najemnina za tržna stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2025 načrtujemo objavo razpisa za oddajo okvirno 3 tržnih stanovanj v najem.

Število oddanih tržnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2014	0	39	39
2015	0	/	0
2016	5	/	5
2017	6	/	6
2018	5	/	5
2019	/	/	0
2020	2	/	2
2021	4	/	4
2022	1	/	1
2023	8	/	8
2024	*6	/	*6

*Podatek na dan 1.10.2024; od tega 1 stanovanje Uradu vlade za oskrbo in integracijo migrantov ter 5 stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za potrebe nastanitve zdravnikov iz tujine.

2.6 Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v lasti JMSS Maribor (MUV, št. 10/22). Oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru. V dveh stolpičih je skupaj 66 oskrbovanih stanovanj. Stolpič na Panonski ulici 47 v Mariboru je razen 2 stanovanj, ki sta v lasti MOM, v lasti fizičnih oseb. V stolpiču na Panonski ulici 49 v Mariboru je JMSS Maribor od skupaj 34 stanovanj lastnik 13 oskrbovanih stanovanj, lastnik preostalih 21 oskrbovanih stanovanj pa je Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NS PIZ). Vsa najemna oskrbovana stanovanja so zasedena.

V letu 2024 so bila oddana 3 oskrbovana stanovanja v lasti NS PIZ. Na dan 1.10.2024 je na čakalni listi 218 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem.

Število oddanih oskrbovanih stanovanj v zadnji 10-ih letih:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	0	1	1
2023	0	3	3
*2024	0	3	3

* Podatek na dan 1.10.2024

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.

2.7 Začasne bivalne enote

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor ima v lasti 58 začasnih bivalnih enot, od tega:

- 32 enot (67 postelj) v objektu V borovju 7, Maribor;
- 26 enot, razpršenih na območju občin ustanoviteljic.

Na dan 1.10.2024 je zasedenih 51 začasnih bivalnih enot, 7 enot je v postopku oddaje.

Najemniki začasnih bivalnih enot so pretežno samski prosilci, katerim grozi brezdomstvo, bodisi zaradi razpada družine bodisi izgube službe, v manjši meri gre za družine, predvsem matere samohranilke.

Za dodelitev začasnih bivalnih enot je oblikovana komisija, sestavljena iz predstavnikov JMSS Maribor, MOM, Centra za socialno delo Maribor in Zveze prijateljev mladine Maribor, ki po predhodnem mnenju centra za socialno delo obravnavajo prispele vloge.

V letu 2024, do 1.10.2024, je bilo na novo oddanih skupaj 12 začasnih bivalnih enot, od tega 1 enota prizadetim zaradi požara. Obstoječim 37 najemnikom je bilo najemno razmerje podaljšano, 2 najemnika sta zaradi kršitev hišnega reda v postopku odpovedi najemne pogodbe.

V letu 2025 bomo nadaljevali z oddajo začasnih bivalnih enot.

2.8 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema neprofitnih stanovanj

JMSS Maribor na podlagi določb 90. člena SZ-1 vsakih 5 let preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja najemnikov, ki so sklenili najemno pogodbo za stanovanje pred uveljavitvijo SZ-1 v letu 2003 in niso najemniki - bivši imetniki stanovanjske pravice.

Po zadnjem preverjanju izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem konec leta 2023 je bilo ugotovljeno, da od 226 preverjenih najemnikov 18 najemnikov teh pogojev ne izpolnjuje.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja zaradi preseganja dohodkovnega in/ali premoženjskega cenzusa, se mu neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino.

Če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, JMSS Maribor najemno pogodbo odpove.

V novembru 2024 se ponovno pričinja preverjanje okvirno 400 najemnikov, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih, razen bivših imetnikov stanovanjske pravice.

3 PRIHODKI

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2025 skupaj 6.490.300 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 4.500.000 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 640.300 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.350.000 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2025 načrtujemo 4.500.000 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine s strani zavarovalnice za škodne dogodke, prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS in druge manjše prihodke).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od sredstev na računih, obresti od zapadlih najemnin in obresti od prodaje stanovanj po javno zasebnem partnerstvu. V letu 2025 jih načrtujemo v višini 100.000 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2025 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 4.350.000 €.

Prihodki od premoženja vključujejo prihodke od najemnin, prihodke od stroškov opominjanja, prihodke od nadomestila po javno zasebnem partnerstvu (odplačila najemnikov za nakup stanovanja na podlagi javno zasebnega partnerstva, sklenjenega v letih 2006 in 2007), prihodke iz naslova subsidiarne odgovornosti ter druge manjše prihodke.

3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2025 bomo kot doslej aktivno preverjali in opominjali vse najemnike, ki ne plačujejo ali neredno plačujejo najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine. S Centrom za socialno delo Maribor, drugimi nevladnimi organizacijami in dolžniki bomo nadaljevali z

aktivnim sodelovanjem ter, kot do sedaj, nudili možnosti obročnega odplačila dolga in plačila dolga iz socialnih transferjev (na primer: iz izredne denarne socialne pomoči).

JMSS Maribor ima sklenjeno pogodbo za izterjavo najemnikov s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za JMSS Maribor izvaja postopke izterjave dolžnikov. Redno se bodo s strani podjetja Izterjava d.o.o. v letu 2025 vlagali izvršilni predlogi za plačilo najemnin, obratovalnih stroškov in ostalih stroškov vezanih na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

JMSS Maribor pa še naprej sam vlaga glavnino tožb na odpoved najemnih pogodb in izvršilne predloge na prisilno izpraznitev stanovanj.

Na dan 1.10.2024 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 437.191 €. Iz spodnje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2014.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2014	1.127.158	313.852	1.441.010
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	456.598	370.136	826.734
2021	431.139	366.540	797.679
2022	445.317	356.340	801.657
2023	464.086	342.096	806.182
2024	437.191	346.385	783.576

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2024, ko so podatki na dan 1.10.2024

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
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	12 (+12* pred razpisano deložacijo)
2022	39	7	32	17
2023	60	12	48	13 (+ 5* pred razpisano deložacijo)
2024	40	7	33	10 (+3* pred razpisano deložacijo)

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2024, ko so podatki na dan 1.10.2024

* Novo sklenjene najemne pogodbe po poplačilu celotnega dolga pred sklepom o izvršbi na nedenarno terjatev

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2025 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 50.000 €, ki se nanašajo na prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova refundacij s strani ZZS iz preteklih let in podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje premoženja. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb, prihodki od prodaje druge opreme ter prihodki od prodaje zemljišč.

V letu 2025 jih načrtujemo v skupni višini 640.300 €, in sicer:

- 600.000 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami,
- 30.000 € iz naslova prodaje druge opreme ter
- 10.300 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.

3.2.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2025 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v višini 600.000 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/2023-ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/17, 4/18, 16/19, 25/20-UPB in 10/21 - v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni tržno vrednost posameznega stanovanja, ki je osnova za oblikovanje cene pri izvedbi posameznega postopka prodaje.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2025 bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je, da se s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotovijo finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2025.

3.2.2 Prihodki od prodaje opreme

V letu 2025 načrtujemo prihodke od prodaje druge opreme v višini 30.000 €. Sredstva bodo namenjena za nakup stanovanjske opreme za potrebe tržnega najema stanovanj.

3.2.3 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje prodajo 1/3 solastniškega deleža zemljišča v Mariboru, in sicer zemljišča s parc. št. 1211, k.o. 659 Tabor, v skupni izmeri 963 m², po GURS v vrednosti 30.900 € za celoto oziroma 10.300 € za solastniški del 1/3 od celote. Zemljišče je v solastnini z MOM (solastnica do 2/3 od celote), ki namerava hkrati prodati svoj solastniški delež. Prodaja se bo vršila na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnine, ki jo bo določil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Iz naslova prodaje zemljišč JMSS Maribor v letu 2025 načrtuje prihodke v okvirni višini 10.300 €. Načrtovana prodaja je zajeta v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2025.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2025 načrtujemo 1.350.000 € transference prihodkov, od tega je za subvencioniranje najemnin s strani MOM ter občin Hoče - Slivnica, Starše, Duplek, Rače - Fram in Miklavž na Dravskem polju predvideno 1.200.000 €. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

	Leto 2017	Leto 2018	Leto 2019	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Leto2023	Leto 2024
Subvencija (skupaj za neprofitna stanovanja in tržna stanovanja)	708.373	697.228	748.970	784.137	836.618	991.113	1.097.922	888.398*

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2024, ko so podatki na dan 1.10.2024.

S strani MOM in ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2025 povrnitev sredstev v višini 140.000 €. Prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenovo in zavarovanje stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor ter stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti MOM, in sicer:

- 30.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 40.000 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM,
- 20.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 50.000 € za investicijsko vzdrževanje v lasti MOM.

V letu 2025 JMSS Maribor načrtuje tudi transferne prihodke v višini 10.000 €, v kolikor se bo prijavil na razpise Eko sklada za povrnitev sredstev za investiranja v obnove stavb ali objektov.

4 ODHODKI

JMSS Maribor v letu 2025 načrtuje odhodke v skupni višini 13.450.000 €, od tega 3.885.000 € iz naslova tekočih odhodkov in 9.565.000 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

V JMSS Maribor v letu 2025 načrtujemo 3.885.000 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalca za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2025 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 1.200.000 € ter prispevke delodajalca v višini 200.000 €.

V znesek so vključena redna napredovanja javnih uslužbencev, jubilejne nagrade, izplačila redne delovne uspešnosti, načrtovane zaposlitve kot izhajajo iz kadrovskega načrta za leto 2025 in ocenjeni dvigi plač glede na trenutni dogovor o povišanju plač v javnem sektorju na ravni države.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2025 načrtujemo 2.375.000 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (zunanja in notranja revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin in stroški z naslova Družini prijaznega podjetja).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 1.930.000 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 260.000 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 900.000 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 100.000 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 600.000 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 30.000 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 40.000 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2025 načrtujemo sredstva v višini 260.000 €.

V skladu s 118. členom SZ-1 in 4. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin 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.

Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do 31.3.2025. Predmet pogodbe je:

- upravljanje posameznih delov (najemnih stanovanj, garaž in poslovnih prostorov) v lasti ali v upravljanju JMSS Maribor;
- upravljanje večstanovanjskih stavb (vhodov), kjer ima JMSS Maribor v lasti in v upravljanju več kot polovico solastniških deležev, ni pa 100 % lastnik stavbe;
- izvajanje dežurne službe za posamezne dele in večstanovanjske stavbe (vhode), kjer upravljanje izvaja JMSS Maribor.

JMSS Maribor je 1.4.2022 pričel z upravljanjem večstanovanjskih stavb, ki so v njegovi 100 % lasti. Tako upravlja skupaj z 40 vhodi, v katerih se nahaja okvirno 500 posameznih delov.

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2025 namenili za tekoče vzdrževanje neprofitnih, tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 900.000 €.

Predvidena sredstva bodo namenjena za tekoče vzdrževanje stanovanj in za nujna nepredvidena vzdrževalna dela na objektih in v stanovanjih.

Od tega JMSS Maribor za plačilo prispevkov iz naslova rezervnega sklada v letu 2025 načrtuje odhodke v višini 300.000 €.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

Zaradi poteka zavarovalne pogodbe konec leta 2024 bo JMSS Maribor izvedel nov postopek javnega naročila in z izbrano zavarovalno družbo sklenil Pogodbo o premoženjskem zavarovanju nepremičnin, predvidoma za obdobje 2 let, to je od 1.1.2025 do 31.12.2026. Objekte, ki so v naši 100 % lasti, bomo zavarovali tudi proti vandalizmu.

V letu 2025 za zavarovanje nepremičnin načrtujemo znesek v višini 100.000 €.

Odškodninski zahtevki, ki jih prejemo, se nanašajo predvsem na povračilo materialne škode, ki izvira iz etažne lastnine, in nematerialne škode, ki nastane zaradi poškodovanja fizične osebe v skupnih prostorih stavb. Vsak posamezen primer raziščemo ter informacije posredujemo zavarovalnici, ki odškodnino v primeru utemeljenosti povrne.

4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2025 porabo sredstev v višini 600.000 €, od tega sredstva v višini 500.000 € zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, stroške zunanje izterjave, e-hrambo dokumentov, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, plačilo davka od dohodkov pravnih oseb, vpise etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroške antideložacijske dejavnosti, stroške popisov, stroške tehničnega varovanja ter ostale manjše stroške.

Sredstva v višini 100.000 € so namenjena za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik neprofitnega stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnice subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
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	80.457	411.220
2024	82.143	400.926

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2024, ko je podatek na dan 1.10.2024, pri čemer JMSS Maribor do 1.10.2024 še ni prevzel terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti za prvo polovico leta 2024. Prevzem terjatev po subsidiarni odgovornosti za prvo polovico leta 2024 je načrtovan v začetku leta 2025

4.1.2.1.4.1 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

Društvo izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja, ki zajema 2 dela:

- prvi del poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a v Mariboru - trenutno število uporabnikov je 162;
- drugi del zajema terensko podporo posameznikom in družinam - trenutno je v program aktivno vključenih 71 uporabnikov, občasno pa potrebuje pomoč še 44 uporabnikov.

Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom, predvsem otrokom, zajema aktivnosti za složno sobivanje z namenom vzpodbujanja pripadnosti stanovanjskemu okolju, in sicer:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi ter pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj,

- opozarjanje na redno plačevanje položnic, možnost subvencionirane najemnine, razvijanje kompetenc za upravljanje z osebnimi financami ter razvijanje s tem povezanih podpornih strategij,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanjske enote in skupnih prostorov,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanju in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrač, šolskih potrebščin,
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

Društvu so bila za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddana 4 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot. Upošteva, da zelo pozitivno ocenjujemo sodelovanje z društvom, v 2025 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja.

4.1.2.1.5 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2025 sredstva v višini 30.000 €, ki bodo povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

JMSS Maribor upravlja s stanovanji, ki so v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor:

- v skladu s sedmo alinejo 2. člena in 34. členom Odloka o ustanovitvi JMSS Maribor,
- na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje iz leta 2006 s pripadajočimi aneksi, sklenjene med MOM kot zemljiškoknjižnim lastnikom stanovanj v lasti občin ustanoviteljic in JMSS Maribor,
- na podlagi Uskladitvene pogodbe, sklenjene med občinami ustanoviteljicami in JMSS Maribor v letu 2020.

JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.3«.

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2025 sredstva višini 40.000 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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 JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar pa je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za druge izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2025 sredstva v višini 415.000 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Sredstva v višini 400.000 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, vzdrževalnina za nov dokumentni sistem, najem programa za upravljanje nepremičnin, najem programa za vodenje javnih naročil, najem programske rešitve za vodenje nepremičnin, stroške integracij in avtomatizacij procesov med navedenimi programskimi rešitvami, stroške varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb. O predlogu odloča direktorica. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/91 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.

Javni uslužbenci se bodo v letu 2025 usposabljali predvsem na naslednjih področjih:

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

V letu 2025 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj 1 strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo. Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Za stroške varstva in zdravja pri delu v letu 2025 načrtujemo sredstva v višini 15.000 €.

Varstvo in zdravje pri delu zajema:

- varstvo in zdravje pri delu ter požarno varnost ter
- promocijo zdravja na delovnem mestu.

Varnost in zdravje pri delu ter požarna varnost (VPD in VPP)

Za stroške VPD in VPP bomo v letu 2025 namenili znesek v višini 5.000 €.

Varno delo predstavlja velik doprinos k dobremu počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva tudi na večjo storilnost s čim boljšo izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in

finančnih sredstev. V skladu z veljavno zakonodajo s področja VPD in VPP ter sprejeto Revizijo IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16 izvajamo za zagotavljanje varnega dela vse potrebne ukrepe. Pri izvajanju potrebnih nalog s področja VPD in VPP sodelujemo z Ambulanto doktor Lovše - Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Skupina d.o.o. Novo zaposleni so pred nastopom dela napoteni na preventivni zdravniški pregled ter morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

Na osnovi sprejete zdravstvene ocene Revizije EVD.ŠT.: 026/20-OT-JMSS z dne 8.11.2020 izvajamo tudi obdobje in po potrebi usmerjene zdravniške preglede.

V letu 2025 bomo, glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 7 zaposlenih napotili na obdobje zdravniški pregled.

Zakon o varnosti in zdravju pri delu (ZVZD-1, Uradni list RS, št. 43/11) v svojem 32. členu opredeljuje obveznosti delodajalcev glede promocije zdravja na delovnem mestu. V ta namen bomo namenili sredstva za uresničevanje le-tega. Opredeljene imamo ukrepe za izvajanje varstva in zdravja pri delu po mesecih. V skladu z Zakonom o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07 - UPB, 9/11, 83/12 in 43/22) bomo opravili v poslovnih prostorih JMSS Maribor redni letni pregled gasilnih aparatov. Zavedamo se, da je preventiva na področju varnosti in zdravja pri delu ključnega pomena, zato spodbujamo varnostno kulturo in s tem preprečujemo neželene zdravstvene posledice.

V sled navedenega spodbujamo zaposlene, da s svojimi idejami ter predlogi aktivno sodelujejo pri soustvarjanju čim boljših delovnih pogojev.

Promocija zdravja na delovnem mestu

V letu 2025 za promocijo zdravja na delovnem mesu načrtujemo sredstva v višini 10.000 €.

V sklopu predvidenih aktivnosti so zajeti zdravi prigrizki in sadje, nabava C-vitamina, nabava mešanih oreščkov in suhega sadja, polnozrnatih prigrizkov, team-buildingov, nabava D-vitamina, organizacija dneva slovenskega zajtrka in skupna druženja usmerjena v zdravo preživljanje prostega časa.

4.1.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

V letu 2025 za stroške zunanje in notranje revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, stroške povezane z novim zadolževanjem, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije, Slovenskem združenju korporacijske varnosti - ICS, združenju Manager in stroške z naslova Družini prijaznega podjetja načrtujemo porabo sredstev v višini 30.000 €.

4.1.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

JMSS Maribor je v letu 2014 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje (v nadaljevanju DPP), v letu 2018 pa polni certifikat DPP. Leta 2024 je JMSS Maribor prejel posebno priznanje za 10 letno sodelovanje v Ekvilib Inštitutu. JMSS Maribor ima sprejete določene cilje in ukrepe, ki jih v časovnem razponu uresničuje in izvaja.

Na skladu se zavedamo pomembnosti človeškega kapitala, zato se v okviru pridobljenega certifikata ukvarjamo s tematiko, kako zaposlenim ustvariti delovno okolje, v katerega bodo zaposleni radi prihajali in dobro ter uspešno delali. 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. Spoštovanje, zaupanje, pozitivni medsebojni odnosi in vzpodbudno delovno okolje so temelj prihodnosti dela.

POLNI CERTIFIKAT



V letu 2025 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000 €.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 110.000 €. Za plačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG načrtujemo sredstva v višini 31.000 €. Sredstva v višini 6.000 € se nanašajo na plačilo obresti za nakup zemljišča Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pri OTP banki (prej SKB d.d.). Pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. je JMSS

Maribor najel posojilo za nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, za kar načrtujemo sredstva v višini 8.000 €. Za plačila obresti od novo najetega posojila za namen gradnje Dvořakova ulica, načrtujemo sredstva v višini 15.000 € ter za plačila obresti od novo najetega posojila za namen gradnje Starše sredstva v višini 50.000 €.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2025 načrtujemo investicijske odhodke v višini 9.565.000 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.170.000 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 405.000 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 7.990.000 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2025 načrtujemo sredstva v višini 1.170.000 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.000.000 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 100.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 20.000 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 50.000 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj in stanovanjskih stavb na različnih naslovih načrtujemo v letu 2025 sredstva v višini 1.000.000 €. Načrtujemo obnovo v okvirno 55-ih stanovanjih. Poleg obnove najemniških stanovanj načrtujemo tudi investicijska dela na različnih objektih.

Načrtovana investicijska dela na objektih:

Makedonska ulica 31, Maribor



Za načrtovano investicijo vgradnje zunanjega dvigala na Makedonski ulici 31 je JMSS Maribor pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje.



Dela so se pričela konec leta 2024 s predvidenim zaključkom v začetku leta 2025. Ocenjena vrednost investicije znaša 130.000 €. Projekt bo ključno prispeval k izboljšanju dostopnosti in kakovosti bivanja.

Načrtovana investicijska dela v stanovanjih:

Industrijska ulica 10, Maribor, stanovanje št. 4, velikosti 87,23 m²



V sklopu obnove dvosobnega stanovanja s kabinetom je potrebno izprazniti kletni boks ter izvesti menjavo stavbnega pohištva. Sledila bo zamenjava finalnih podov s predhodno pripravo tal (suhi estrih), vodovodne in odtočne inštalacije ter zamenjava grelnih teles. Kopalnico bo potrebno v celoti obnoviti, prav tako pa izvesti izravnavo sten in stropov ter urediti slikopleskarska dela. Delno se bodo obnovile elektroinštalacije in izvedle meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 40.000 € oziroma 458 €/m².

Ob gozdu 10, Maribor, stanovanje št. 15, velikosti 20,93 m²

V sklopu obnove garsonjere je potrebno izprazniti kletni boks ter delno odstraniti steno na hodniku, da pridobimo prostor za kopalnico. Izvedena bo menjava vhodnih in notranjih vrat ter namestitev novih notranjih senčil. Sledila bo zamenjava finalnih podov s predhodno pripravo tal in izvedba suhomontažne predelne stene za umestitev kopalnice. Vključene so tudi nove strojne inštalacije. Izvedla se bo izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. Obnovile se bodo elektroinštalacije

in izvedle meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 18.000 € oziroma 860 €/m².

Ulica Kneza Koclja 26, Maribor, stanovanje št. 10, velikosti 40,30 m²

V sklopu obnove je potrebno enosobno stanovanje izprazniti ter zamenjati notranja vrata in senčila, zamenjati finalne pode v kuhinji in bivalnih prostorih, s predhodno pripravo podlage (suhi estrih). Obstoječi parket v spalnici bomo obnovili. Obnovijo se tudi strojne inštalacije in kopalnica ter izvede slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša

12.000 € oziroma 297 €/m².

Goriška ulica 4, Maribor, stanovanje št. 114, velikosti 32,67 m²

V sklopu delne obnove enosobnega stanovanja se obnovi in namesti manjkajoča notranja vrata, izvede nastavitve obstoječega stavbnega pohištva, zamenja finalne pode, delno obnovi kopalnico in namesti nov radiator. Izvedla se bodo slikopleskarska dela, zamenjala stikala in vtičnice ter opravile meritve elektroinštalacij. Ocenjena vrednost obnove znaša

7.000 € oziroma 214 €/m².

Kočevarjeva ulica 6, stanovanje št. 2, velikosti 24,08 m²



V sklopu celovite obnove garsonjere je potrebno zamenjati vhodna in notranja vrata ter odstraniti vgradno omaro na hodniku. V celoti se bodo obnovile strojne in elektroinštalacije ter kopalnica. Namestili se bodo novi varčni električni radiatorji. Izvedla se bo zamenjava parketa in vsa slikopleskarska dela. Ocenjena vrednost obnove znaša 14.000 € oziroma 581 €/m².

Borštnikova ulica 65, Maribor, stanovanje št. 209, velikosti 67,02 m²



V sklopu obnove trosobnega stanovanja se zamenja vhodna in notranja vrata, v celoti obnovi kopalnico s strojnimi inštalacijami, obnovi obstoječi parket in izvede slikopleskarska dela. Delno se obnovi elektroinštalacije in izvede meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 24.000 € oziroma 358 €/m².

Dogoška cesta 77, Maribor, stanovanje št. 9, velikosti 60,31 m²



V sklopu obnove dvosobnega stanovanja se zamenja notranja vrata, obnovi obstoječi parket, ki se ga v kuhinjskem delu nadomesti s keramiko. Izvede se slikopleskarska dela, pri čemer je treba predhodno odstraniti tapete, stenske nalepke in lateks barvo. V celoti se obnovi kopalnico s strojnimi inštalacijami. Izvede se delna obnova elektroinštalacij in opravi meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 22.000 € oziroma 364 €/m².

Mlinska ulica 28, Maribor, stanovanje št. 9, velikosti 47,05 m²

V sklopu obnove je potrebno dvosobno stanovanje izprazniti ter zamenjati vhodna in notranja vrata. Izvedena bodo popravila in nastavitve oken ter senčil. Zamenjan bo finalni pod v kuhinji, obstoječi parket bomo obnovili. V okviru obnove kopalnice bomo zamenjali strojne inštalacije. Izvede se delna obnova elektroinštalacij in opravi meritev le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 22.000 € oziroma 467 €/m².

Prušnikova ulica 18, Maribor, stanovanje št. 229, velikosti 58,75 m²

Pri obnovi se bo upošteval Priročnik za Univerzalno stanovanjsko graditev, stanovanje bo zaradi primerne dostopnosti z dvigalom prilagojeno za gibalno ovirane osebe. Obnova dvosobnega stanovanja bo obsegala izpraznitev in zamenjavo notranjih vrat. Izvedena bodo popravila in nastavitve oken, senčil ter vhodnih vrat. Finalni podi v celotnem stanovanju bodo zamenjani z izvedbo nizkih pragov. Kopalnica bo prav tako obnovljena in v največji možni meri prilagojena gibalno oviranim osebam ter starostnikom. Delno bodo obnovljene elektroinštalacije in izvedene meritve le-teh, ob tem

pa bodo v celoti obnovljene strojne inštalacije, vključno z zamenjavo radiatorjev. Ocenjena vrednost obnove znaša 29.000 € oziroma 493 €/m².

Erjavčeva ulica 18, Maribor, stanovanje št. 4, velikosti 47,72 m²

Pri obnovi se bo v največji možni meri upošteval Priročnik za Univerzalno stanovanjsko graditev, stanovanje je zaradi pritlične lege z eno ramo stopnic primerno za manj gibalno ovirane osebe ter starostnike. Obnova enosobnega stanovanja bo obsegala manjšo izpraznitev ter zamenjavo vhodnih in notranjih vrat. Izvedena bodo popravila in nastavitve oken ter senčil. Finalni podi v celotnem stanovanju bodo izvedeni z nizkimi pragovi. Izvedena bodo slikopleskarska dela. Delno bodo obnovljene elektroinštalacije in v celoti zamenjane strojne inštalacije

v okviru obnove kopalnice. Ocenjena vrednost obnove znaša 29.000 € oziroma 600 €/m².

V načrtu za leto 2025 smo predvideli tudi manjša investicijska dela na drugih stanovanjskih objektih, ki so v 100 % ali delni lasti JMSS Maribor.

V letu 2025 načrtujemo tudi pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

4.2.1.2 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2025 sredstva v višini 100.000 €.

V letu 2025 načrtujemo zaključek projekta novega dokumentnega sistema z vsemi potrebnimi integracijami z zalednimi programi. Načrtujemo zamenjavo programa za vodenje javnih naročil oziroma izvesti ustrezno integracijo s samim dokumentnim sistemom. JMSS Maribor je v sklopu svoje dolgoročne vizije glede digitalizacije poslovanja dolžan ustrezno redno posodobljati IT infrastrukturo, digitalne kompetence zaposlenih in skrbeti za optimizacijo procesov v sklopu digitalizacije poslovanja. V ta namen bomo nadgradili analitiko vodenja vseh stroškov za posamezno enoto in s tem omogočili celovit pregled nad nepremičninskim portfeljem. V sklopu informacijske varnosti načrtujemo posodobitev požarnega zidu v vrednosti 7.500 €.

Na področju informatike se bodo izvajala redna notranja usposabljanja, predvsem na področju:

- izobraževanja zaposlenih glede novitet v informacijskih sistemih JMSS Maribor,
- informacijske varnosti,
- optimizacije lastnih delovnih procesov.

Sredstva v okvirni višini 40.000 € bo JMSS Maribor namenil za nakup pisarniške, računalniške in stanovanjske opreme.

4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.2.2« navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje.

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 20.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.2.3« navedeno, da JMSS Maribor opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in 2024 pripadajočimi zemljišči, ki so bila JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM.

Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo porabo v višini 50.000 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov - preнове in izboljšave stanovanj

V letu 2025 bomo za program obnove objektov, preнове in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 405.000 €.

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



Celovita energetska sanacija objektov, ki so v 100 % lasti JMSS Maribor na Engelsovi ulici 42, 44, 46, 48, 50 in 52, je bila zaključena leta 2020. Projekt je prejel sofinancerska sredstva iz Evropskega kohezijskega sklada ter Republike Slovenije. V petih letih po zaključku sanacije je JMSS Maribor dolžan letno pisno poročati Ministrstvu za infrastrukturo o ključnih zahtevanih kazalnikih. Poročilo zajema število gospodinjstev, katerih energijski razred se je izboljšal, in dejanske prihranke energije na stavbo, ki morajo znašati najmanj 30 kWh/m². Upošteva se, da se poročanje zaključi leta 2025, ne načrtujemo sredstev za zbiranje podatkov v zadnjem letu poročanja in pripravo končnega poročila.

4.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

Menjava stavbnega pohištva v najemniških stanovanjih vključuje nadomestitev oken, balkonskih vrat ter vhodnih vrat. V primeru, da bo za izvedbo teh del na določenih lokacijah potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, bomo ustrezno soglasje pridobili.

V letu 2025 načrtujemo celovito zamenjavo starega stavbnega pohištva z novim energetsko varčnejšim stavbnim pohištvom v približno 90-ih stanovanjih. Med temi bo posebna pozornost namenjena objektu na Dogoški cesti 79, 79a, 79b in 79c, kjer se nahaja 52 najemniških stanovanj. V letu 2024 je bilo izvedeno javno naročilo za zamenjavo pohištva na tej lokaciji, vendar je bilo naročilo zaradi vložene revizije prekinjeno. Zamenjava stavbnega pohištva na Dogoški cesti bo tako dejansko potekala v letu 2025.

Poleg tega načrtujemo tudi zamenjavo dotrajanih oken, balkonskih vrat in vhodnih vrat na 38 drugih lokacijah, kar bo prispevalo k izboljšanju energijske učinkovitosti in splošnega bivalnega udobja v naših stanovanjih.

Za vgradnjo in zamenjavo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 370.000 €.

4.2.2.3 Menjava peči za individualno ogrevanje na različnih lokacijah

Zamenjavo dotrajanih peči in naprav za individualno ogrevanje najemniških stanovanj načrtujemo v okvirno 7-ih stanovanjih.

Skupna predvidena ocenjena vrednost investicije s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2025 znaša 35.000 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 7.990.000 €.

4.2.3.1 Dvořakova ulica 5 - 7, Maribor



JMSS Maribor na lokaciji Dvořakova ulica 5 – 7, skladno s prostorskimi omejitvami, načrtuje gradnjo predvidoma 45 stanovanj za mlade in mlade družine. Na javnem natečaju je ocenjevalna komisija za prvo nagrado izbrala strokovno najprimernejšo arhitekturno rešitev, katere zasnova sledi logiki robne zazidave kareja

z ločenimi vzdolžnimi objekti, ki je značilna za območje med Dvořakovo ulico, Ulico Moša Pijade in Ljubljansko ulico. V tem smislu je predvidena novogradnja deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim prehodom v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P + 3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču.

V letu 2025 so predvidene sledeče aktivnosti:

- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izvedba postopka javnega naročanja in izbira izvajalca GOI del,
- pričetek gradbenih del.

Za vse zgoraj navedene aktivnosti v letu 2025 načrtujemo sredstva v višini 4.800.000 €. Od celotne vsote JMSS Maribor načrtuje prispevati približno 800.000 € iz lastnih virov, preostanek

sredstev pa bo zagotovljen bodisi preko sofinanciranja SSRS bodisi z najemom kredita pri poslovni banki.

Trenutni najemnik objekta Dvořakova ulica 5, Maribor, je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor. Upoštevaše čas pridobitve gradbenega dovoljenja načrtujemo podaljšanje najemne pogodbe z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor predvidoma do dne 30.6.2025.

4.2.3.2 Soseska »Studenci« (Ruška - Korenčanova)



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, so v 100 % lasti JMSS Maribor. Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 s spremembami in dopolnitvami). Na tem razširjenem območju Korenčanove ulice na Studencih v Mariboru JMSS Maribor namerava zgraditi stanovanjski objekt z okvirno 50 javnimi najemnimi stanovanji. V skladu z veljavnimi prostorskimi akti je za to potrebno sprejeti OPPN.

Trenutno so v izdelavi strokovne podlage za izdelavo OPPN. Po prejemu strokovnih podlag se načrtuje izdelava OPPN. Za nadaljevanje projekta v letu 2025 načrtujemo sredstva v višini 100.000 €.

4.2.3.3 Urbanska cesta 10, Maribor

V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m². Na tem zemljišču se je v preteklosti nahajala stavba Mestne četrti Koroška vrata, ki je bila v nadzemnem delu porušena oziroma odstranjena. V podzemnem delu se na zemljišču nahaja zaklonišče.



Skladno s pridobljeno idejno zasnovo načrtujemo gradnjo okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine. Za pridobitev gradbenega dovoljenja za večstanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, je ključnega pomena sprejetje OPN MOM. Po sprejetju OPN bo JMSS Maribor v letu 2025 začel s pripravo potrebne projektne

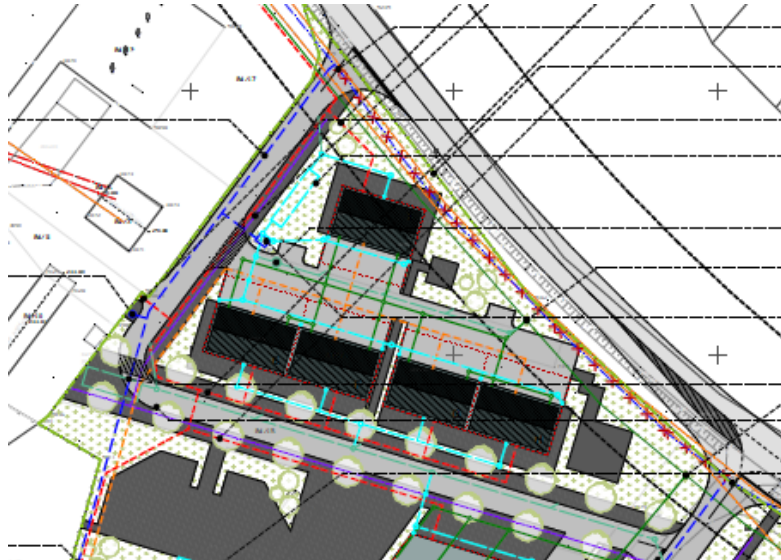
in investicijske dokumentacije. Ta proces bo vključeval izdelavo vseh načrtov, elaboratov in strokovnih podlag potrebnih za vložitev popolne vloge za gradbeno dovoljenje.

Za navedene aktivnosti so načrtovana sredstva v višini 200.000 €.

4.2.3.4 Nakup in gradnja varovanih stanovanj v Staršah

JMSS Maribor načrtuje nakup zemljišča parc. št. 84/16, k.o. 712 Starše, velikosti 3.200 m², s pridobljenim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem za izgradnjo 20 varovanih stanovanj ter gradbenim dovoljenjem za izgradnjo komunalne infrastrukture, vse od Občine Starše. Vrednost predmeta ponudbe (zemljišče s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem) znaša 235.500 € brez DDV oziroma 287.310 € z DDV.





JMSS Maribor namerava projekt prijaviti pri SSRS za sofinanciranje v okviru dveh programov: Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot ter Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše.

V letu 2025 JMSS Maribor predvideva odhodke v višini 2.600.000 € za celovito izvedbo projekta. Ta sredstva bodo porabljena za nakup zemljišča v višini 287.310 €, preostanek pa za pripravo investicijske in projektne dokumentacije, plačilo komunalnega prispevka, gradbeno-obrtniška (GOI) dela ter ostalo. Od celotne vsote JMSS Maribor načrtuje prispevati približno 600.000 € iz lastnih virov, preostanek sredstev pa bo zagotovljen bodisi preko sofinanciranja SSRS bodisi z najemom kredita pri poslovni banki.

4.2.3.5 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)

JMSS Maribor načrtuje nakup zemljišča s parcelno številko 84/16, katastrska občina 712 Starše, v velikosti 3.200 m², od Občine Starše. Na zemljišču je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 20 varovanih stanovanj in komunalne infrastrukture. Vrednost tega zemljišča znaša 235.500 € brez DDV oziroma 287.310 € z DDV. Sredstva za nakup so opredeljena v poglavju »4.2.3.4 Nakup in gradnja varovanih stanovanj v Staršah«.

Nadalje JMSS Maribor načrtuje nakup stanovanjske stavbe s pomožnimi/pripadajočimi objekti v Občini Miklavž na Dravskem polju, na naslovu Mladinska ulica 9, Miklavž na Dravskem polju, na parc. št. 825/1, k.o. 708 Skoke, v izmeri 1.078 m², in sicer: stavbe, ID stavbe 708 894 v izmeri

129,80 m², garaže ID stavbe 708 903, v izmeri 14 m² in gospodarskega poslopja ID stavbe 708 900, v izmeri 168,80 m². Za nakup nepremičnine imamo v letu 2025 predvidena sredstva v višini 140.000 €.

V MOM načrtujemo nakup zemljišča s parc. št. 1364/4, k.o. 660 Studenci, ki je v lasti RS in v upravljanju Ministrstva za javno upravo. JMSS Maribor ima v lasti sosednja zemljišča opredeljena v poglavju »4.2.3.2 Soseska »Studenci« (Ruška - Korenčanova)«. Za ta nakup načrtujemo sredstva v okvirni vrednosti 5.000 €.

Nadalje načrtujemo menjavo stanovanja v Mariboru, v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, in sicer: stanovanjem št. 8, Gregorčičeva ulica 8, ID znak 657-1246-17, v skupni izmeri 62,50 m².

Na podlagi menjave bo JMSS Maribor pridobil razpoložljivo nepremičnino v lasti druge osebe. (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

Iz naslova menjave JMSS Maribor načrtuje odhodke v okvirni višini 125.000 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2025.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2025 načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom v okvirni višini 20.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami), brez nakupa zemljišča v Občini Starše, načrtujejo sredstva v višini 290.000 €.

4.2.3.5.1 Rentni odkup stanovanj

JMSS Maribor bo v drugi polovici leta 2025, po zgledu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), prvič objavil javno povabilo za nakup stanovanj z vzpostavitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente, kar je poznano tudi kot "rentni odkup stanovanj". Ta način pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj je namenjen lastnikom stanovanj, ki želijo prenesti lastninsko pravico na JMSS Maribor in se tako

razbremeniti stroškov, povezanih z lastništvom nepremičnine (kot so davki, stroški obnove in večjih investicij v skupne dele večstanovanjskih stavb).

Namen javnega povabila bo povabiti posameznike ali pare, starejše od 65 let, ki so lastniki stanovanj, da pod določenimi pogoji ponudijo svoje stanovanje v odkup. Tisti, ki bodo izpolnjevali pogoje iz povabila in bodo ponudili ustrezno stanovanje, bodo po usklajevanju ključnih elementov pogodbe povabljeni k podpisu prodajne pogodbe. V pogodbi bo dogovorjena ustanovitev dosmrtna odplačne služnosti stanovanja v korist prodajalca, ki bo postal služnostni upravičenec. Uporaba stanovanja s strani upravičenca bo plačljiva, pri čemer bo nadomestilo za uporabo primerljivo z neprofitno najemnino za podobno stanovanje.

Prodajalec bo s stanovanjskim skladom sklenil prodajno pogodbo ter pogodbo o dosmrtni služnosti stanovanja (odplačno) ter z zavarovalnico pogodbo o rentnem zavarovanju.

Ključna značilnost tega modela je mesečno izplačevanje rente. V ta namen bo k izvedbi posla pristopila izbrana zavarovalnica, ki bo s prodajalcem sklenila pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju. V zameno za prejeta sredstva iz kupnine, bo zavarovalnica služnostnemu upravičencu ali paru izplačevala mesečno rento, od katere bo odštet znesek mesečnega nadomestila za uporabo stanovanja, ki ga bo zavarovalnica nakazala neposredno na JMSS Maribor.

V PFN 2025 v ta namen še niso predvidena sredstva, bomo pa sredstva glede na prejete ustrezne vloge v letu 2025 zagotovili v PFN 2026.

5 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V računu finančnih terjatev in naložb vodimo neplačane obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu (SZ) iz leta 1991. V letu 2025 ne načrtujemo prihodkov iz tega naslova.

6 RAČUN FINANCIRANJA

V računu financiranja za leto 2025 prikazujemo zadolževanje sklada v višini 6.000.000 € ter odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 750.000 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačilo domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2025 načrtuje nadaljevanje projekta gradnje stanovanj na Dvořakovi ulici v Mariboru, kjer je ocenjena vrednost investicije predvidena v višini 10.000.000 € z DDV. V ta namen v letu 2025, glede na časovni potek gradnje, načrtuje prvi del zadolževanja v višini 4.000.000 €, preostanek zadolževanja v višini 6.000.000 € bo izveden v letu 2026. Postopek zadolževanja (soglasje za zadolževanje, zbiranje ponudb, sklepanje pogodbe) bo pričet v letu 2025 oziroma takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja. JMSS Maribor se bo zadolžil pri SSRS, v kolikor bo le-ta v 2025 zagotavljal financiranje, v nasprotnem primeru pa pri poslovnih bankah.

Novo zadolževanje je planirano tudi za projekt gradnja Starše, katerega načrtujemo v letu 2025. Glede na zastavljeno časovnico bomo s postopki zadolževanja pričeli takoj po nakupu zemljišča. Iz naslova gradnje varovanih stanovanj Starše načrtujemo zadolževanje v višini 2.000.000 €.

JMSS Maribor ima najeta 3 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019. Drugo posojilo je najeto pri OTP banki (prej SKB banki d.d.) z namenom nakupa zemljišča na naslovu Dvořakova 5-7 v Mariboru. Tretje posojilo je najeto z namenom nakupa zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru pri Intesa Sanpaolo bank d.d.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2025 sredstva v višini 750.000 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 420.000 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri OTP banki (prej SKB banka) sredstva v višini 80.000 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri Intesa Sanpaolo banki d.d. sredstva v višini 75.000 €,
- za vračilo glavnice novo najetega posojila gradnja Dvorakova ulica sredstva v višini 75.000 € ter
- za vračilo glavnice novo najetega posojila gradnja Starše 100.000 €.

Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačilo domačih obresti«.

6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 1.10.2024:

Datum/doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 1.10.2024	Povprečna mesečna glavnica v letu 2024	Povprečne mesečne obresti v letu 2024	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000	885.883	30.150	4.710	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let OTP BANKA (prej SKB)	Gradnja stanovanj - Dvořakova 5-7	792.650	482.195	6.605	492	Fiksna 1,25/letno
15 let INTESA SANPAOLO BANK	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000	898.334	6.111	718	Fiksna 0,92/letno
SKUPAJ		4.492.650	2.266.412	42.866	5.920	

V letu 2025 bomo potrebovali okvirno 750.000 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 110.000 € za odplačilo obresti od dolga (obresti

so posebej opredeljene v točki »4.1.3 Plačilo domačih obresti«), kar skupaj znaša okvirno 860.000 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 50 % vrednosti namenskega premoženja. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2023 (bilanca stanja) je znašala 78.922.560 €. Na dan 1.10.2024 je JMSS Maribor zadolžen v višini 2.266.412 €.

7 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s tem Poslovno finančnim načrtom pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor.

O izvršenih prerazporeditvah se poroča na vsaki seji Nadzornega sveta JMSS Maribor, ob morebitnem rebalansu finančnega načrta in v poročilih o realizaciji finančnega načrta.

8 KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2025 IN 2026

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 - UPB3, 65/08 in 195/20) v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2024	Št. zaposlenih 31.12.2023	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2024	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2025	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2026
VODSTVO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	6 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	6 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	6	6
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	8 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva)	8	8
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	7 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	8	8
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	8	8	8	8
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške)	31 (4 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	31	31

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2024	Št. zaposlenih 31.12.2023	Predvideno število zaposlenih 31.12.2024	Predvideno število zaposlenih 31.12.2025	Predvideno število zaposlenih 31.12.2026
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	1	1	1
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	27	23 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	25 (1 določen čas nadomeščanja porodniške, 3 krajši delovni čas zaradi materinstva)	25	25
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške)	31 (4 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	31	31

Pregled novih zaposlitev v letu 2024:

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
1.2.2024	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Sprememba delovnega razmerja iz določenega v nedoločen čas po PFN 2024
1.2.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve (VI)	Sprememba delovnega razmerja iz določenega v nedoločen čas po PFN 2024
1.3.2024	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Sprememba delovnega razmerja iz določenega v nedoločen čas po PFN 2024
1.8.2024	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 odpovedi javnega uslužbenca
1.8.2024 - 1.12.2025	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2025 in 31.12.2026:

V letu 2025 novih zaposlitev ne načrtujemo. Načrtuje pa se sprememba delovnega razmerja iz določenega v nedoločen čas za 1 javnega uslužbenca, in sicer:

- v Sektorju za investicije in vzdrževanje, VII. tarifni razred, gradbene, tehniške, poslovne, upravne ali druge družboslovne smeri.

V primeru daljše odsotnosti javnega uslužbenca ali sprostitev delovnega mesta bomo izvedli nadomestno zaposlitev pod pogojem, da dela ni mogoče opraviti s preostalim številom javnih uslužbencev.

V sodelovanju z mariborskimi srednjimi šolami in fakultetami bo JMSS Maribor omogočil opravljanje obvezne prakse največ trem dijakom ali študentom, pri čemer JMSS Maribor plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

V poletnih mesecih bo JMSS Maribor po potrebi naročil opravljanje študentskega dela.

JMSS Maribor bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPEŠ).

9 RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR

Pri reševanju stanovanjskih problemov prosilcev že vrsto let ugotavljamo, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo najemnih stanovanj. Spreminja se tudi struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več materialno ogroženih oseb, mnogi od njih so samske osebe ali živijo v enostarševskih družinah. Tako je na neprofitnih razpisih lestvica A (sem se uvrščajo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) bistveno daljša od lestvice B (sem se uvrščajo prosilci, ki so glede na prihodke zavezani za plačilo varščine). Upošteva se še podatke Statističnega urada RS zaključujemo, da bo v prihodnosti potrebno zagotavljati predvsem manjša funkcionalna stanovanja za enostarševske družine, mlade, starostnike in samske.

SZ-1 opredeljuje način začasnega reševanja stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb z zagotovitvijo začasnih bivalnih enot. Do sedaj sta bila v začasne bivalne enote v objektu V borovju 7, Maribor, nameščena po dva najemnika, tako da so kapacitete zadoščale potrebam. Ker pa je bila zaradi povečanega števila konfliktov zaradi sobivanja dveh najemnikov v eni začasni bivalni enoti v sprejeta odločitev, da se v posamezno začasno bivalno enoto namešča zgolj en najemnik, bi po trenutnih ocenah potrebovali vsaj še 20 začasnih bivalnih enot.

JMSS Maribor bo v prihodnjih letih posebno pozornost namenil reševanju stanovanjskega problema mladih in mladih družin.

9.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih

Potrebe po javnih najemnih stanovanjih so določene na podlagi prijav prosilcev za oddajo stanovanj v najem (predvsem prijav na neprofitni razpis, razpis za mlade in mlade družine ter prijav za oskrbovana stanovanja v najem) ter na osnovi ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v posameznih občinah, upošteva se tudi odstopi od dodeljenih stanovanj v najem.

Analiza potreb po vrstah javnih najemnih stanovanj je razvidna iz točke 2 »Stanovanjski program« tega poslovnega finančnega načrta. Iz navedene analize izhaja, da potrebe bistveno presegajo trenutno ponudbo po javnih najemnih stanovanjih. Predvsem primanjkuje

stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj neprofitnih stanovanja za prosilce na listi A (ki glede na socialne razmere niso zavezani za plačilo varščine) in oskrbovanih stanovanj za starejše.

Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 javnih najemnih stanovanj, do leta 2026 pa še okvirno 300, skupaj tako 600 javnih najemnih stanovanj do leta 2026.

9.2 Razvojni načrt

V nadaljevanju so podrobneje predstavljeni tekoči in možni projekti za prihodnje obdobje. O izvajanju posameznih faz projektov se bo odločalo v naslednjih poslovno finančnih načrtih glede na razpoložljiva finančna sredstva sklada.

9.2.1 Dvořakova ulica 5 - 7



JMSS Maribor je v letu 2022 zaključil javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve prostorskih ureditev in objektov. OPPN za območje gradnje je bil potrjen na seji MS MOM 25.5.2023. Pogodba za izdelavo projektne dokumentacije je bila podpisana konec leta 2023.

V letu 2025 je predvidena:

- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- izvedba postopka javnega naročanja in izbira izvajalca GOI del,
- pričetek gradbenih del.

V letu 2026 je predvideno:

- nadaljevanje gradbenih del,
- izvedba inštalacij in zaključnih del,
- zunanja ureditev,
- tehnični pregledi, pridobitev uporabnega dovoljenja in predaja objekta.

9.2.2 Urbanska cesta 10

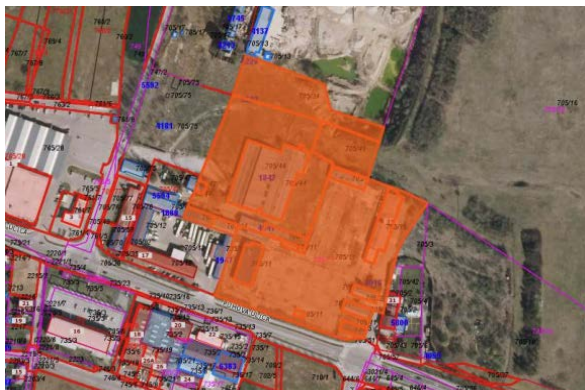


V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m². JMSS Maribor načrtuje v letu 2025 nadaljevati z intenzivnimi pripravami za gradnjo večstanovanjskega objekta na omenjenem zemljišču, kjer je predvidenih okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine. Takoj po sprejetju OPN MOM

bo JMSS Maribor pristopil k pripravi celotne investicijske dokumentacije in projektov, potrebnih za vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pričakujemo, da bodo v letu 2025 izdelani vsi potrebni projekti za izvedbo gradnje, kar bo omogočilo hitro nadaljevanje postopkov in pričetek gradbenih del v najkrajšem možnem času oziroma v letu 2026. Načrtovana gradnja na strateški lokaciji v bližini Ljudskega vrta bo pomemben korak k zagotavljanju dostopnih stanovanj za mlade generacije, ter bo prispevala k dvigu kakovosti bivanja v sami bližini mestnega jedra.

9.2.3 Puhova ulica

JMSS Maribor je konec leta 2021 kupil stavbno zemljišče na Pobrežju, ob Puhovi ulici. Gre za zemljišče s parc. št. 705/11, 705/34, 705/44, 705/45, vse k.o. 681 Pobrežje, v skupni velikosti 36.993 m². Kupnina je znašala 1.489.800 € oziroma okvirno 40 € na m². Z nakupom zemljišča je JMSS Maribor zasledoval primarni cilj - zagotovitev stavbnih zemljišč za izgradnjo stanovanj. Zemljišče je predvideno za stanovanjsko gradnjo in druge centralne dejavnosti, namenjene družbeni infrastrukturi in bivanju.



Na vzhodnem delu območja je predvidena izgradnja poslovno - stanovanjskega objekta etažnosti P+3 do največ P+6 z dvema etažama podzemnih garaž. Na manjšem delu zemljišča se nahajajo obstoječi poslovni objekti, ki so zaradi starosti in dotrajanosti primerni za rušenje. Okolica je komunalno dobro

opremljena. Dostop do zemljišča je urejen po lokalni asfaltirani cesti. V bližini so stanovanjske soseske, trgovski centri in poslovne stavbe ter zelene površine, ki prispevajo k atraktivnosti lokacije.

Na parcelah 705/11 in 705/34 velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Po6 - S - del območja severno od Puhove ulice na Pobrežju (MUV, št. 21/09), ki predvideva stanovanjsko-poslovno gradnjo (slika). Na parcelah 705/44 in 705/45, ki sta po namenski rabi površina za centralne dejavnosti, pa velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1 s spremembami), ki investitorju nalaga izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

V neposredni bližini načrtuje gradnjo SSRS, in sicer sosesko Novo Pobrežje ob Ulici Veljka Vlahovića z do 430 novimi najemnimi stanovanji. V sklopu stanovanjske soseske je predvidena tudi umestitev dnevnega centra aktivnosti za starejše, prostor za mladinski center, krajevna knjižnica, vrtec ter manjši javni program ob Ulici Veljka Vlahovića. Koncept ureditve prometa v naselju daje prednost stanovalcem in kolesarjem, ob Puhovi ulici bo organiziran manjši trg.

9.2.4 Studenci - Korenčanova ulica



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, so v 100 % lasti JMSS Maribor. Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 s spremembami in dopolnitvami).

Na tem razširjenem območju Korenčanove ulice na Studencih v Mariboru JMSS Maribor namerava zgraditi stanovanjski objekt z okvirno 50 javnimi najemnimi stanovanji. V skladu z veljavnimi prostorskimi akti je za to potrebno sprejeti OPPN, za kar so trenutno v izdelavi strokovne podlage. Po prejemu strokovnih podlag se načrtuje izdelava OPPN. Za nadaljevanje projekta je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti v zvezi s projektom bodo opredeljene v poslovno-finančnih načrtih za naslednja leta.

9.2.5 Tezno



Zemljišče ob Ulici heroja Nandeta - po prostorskih ureditvenih pogojih je za to območje možna gradnja večstanovanjskih stavb (vila bloki, stolpiči, lamelni bloki).

JMSS Maribor je v letu 2021 zamenjal del zemljišča v velikosti 6.144 m² (parcelna št. 354/6, k.o. Tezno) z MOM, ki izkazuje potrebe po izgradnji doma starostnikov.

Zemljišče v velikosti 3.445 m² (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za bodoče investicije JMSS Maribor za gradnjo stanovanj, najverjetneje oskrbovanih stanovanj.

9.3 Energetske sanacije objektov

JMSS Maribor ima v 100 % lasti več objektov, ki so primerni za izvedbo energetskih sanacij. Glede sanacije teh objektov se bo JMSS Maribor v prihodnosti opredeljeval v poslovno finančnih načrtih, in sicer glede na razpoložljiva finančna sredstva, pogoje razpisov in možnosti pridobivanja nepovratnih sredstev.

Dogoška cesta 73, 75, 77, 79, 79A, 79B, 79C, Maribor



Letnik gradnje 1996, skupno 94 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.300.000 €. Skladno z načrtovanimi aktivnostmi se bo sanacija izvajala postopoma po letih. V letu 2023 smo izvedli zamenjavo vseh dotrajanih oken in balkonskih vrat na objektih na

naslovih Dogoška cesta 73, 75 in 77, kjer se nahaja skupno 42 najemniških stanovanj. V letu 2024 je bila načrtovana zamenjava dotrajanih oken in balkonskih vrat tudi na ločenem objektu na naslovih Dogoška cesta 79, 79A, 79B in 79C, kjer je skupno 52 najemniških stanovanj. Zaradi vložene revizije javno naročilo ni bilo izvedeno, zato bo zamenjava oken predstavljena v leto 2025. V letu 2026 bo predvidoma sledila še zamenjava stavbnega pohištva na vetrolovih vseh vhodov na omenjenih lokacijah.

Ulica Veljka Vlahovića 23, 25, 27, 29, Maribor



Letnik gradnje 1999, skupno 61 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.000.000 €. V letu 2024 smo izvedli sanacijo treh povezovalnih hodnikov (gankov) med objektoma Ulica Veljka Vlahovića 25 in 27, ki nam bo služila kot podlaga za pridobitev strokovnih mnenj in analiz za izvedbo nadaljnjih potrebnih sanacijskih del v prihodnjih letih.

10 FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2025 - SPLOŠNI DEL

10.1 Celotno premoženje

TABELA 1: Celotno premoženje		1	2	3	4	5	6	7	8
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZA LETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
	7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.116.795	6.310.000	6.434.000	6.490.300	106	103	101	102
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.143.427	4.145.000	4.360.000	4.500.000	109	109	103	105
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.059.431	4.090.000	4.315.000	4.450.000	110	109	103	106
7102 a.	Prihodki od obresti	51.210	40.000	115.000	100.000	195	250	87	288
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodi)	4.008.221	4.050.000	4.200.000	4.350.000	109	107	104	104
714 2.	Drugi nedavčni prihodi	83.996	55.000	45.000	50.000	60	91	111	82
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	795.171	895.000	807.000	640.300	81	72	79	90
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	795.171	635.000	540.000	630.000	79	99	117	85
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	749.086	635.000	450.000	600.000	80	94	133	71
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	749.086	635.000	450.000	600.000	80	94	133	71
7200 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	46.085	0	90.000	30.000	65	0	33	0
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	46.085	0	90.000	30.000	65	0	33	0
722 2.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetnih osnovnih sredstev (a)	0	260.000	267.000	10.300	0	1	4	1
7221 a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0	260.000	267.000	10.300	0	4	4	103
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	1.178.197	1.270.000	1.267.000	1.350.000	115	106	107	100
740 1.	Transforni prihodi iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	1.178.197	1.270.000	1.267.000	1.350.000	115	106	107	100
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.178.197	1.270.000	1.250.000	1.340.000	114	106	107	98
a.	Tekoči transforni prihodi - subvencije najemnin	1.097.923	1.150.000	1.150.000	1.200.000	109	104	104	100
b.	Transforni prihodi iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
7403 1/b.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0	0	17.000	10.000	0	0	59	0
4 II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.862.205	6.483.000	6.382.000	13.450.000	277	207	211	98
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.819.687	3.131.000	3.052.000	3.885.000	138	124	127	97
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	889.921	955.000	920.000	1.200.000	135	126	130	96
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	143.988	180.000	151.000	200.000	139	111	132	84

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.710.546	1.920.000	1.910.000	2.375.000	139	124	124	99
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.387.524	1.580.000	1.580.000	1.930.000	139	122	122	100
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	211.341	235.000	235.000	260.000	123	111	111	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	661.845	720.000	720.000	900.000	136	125	125	100
c. Zavarovanje stanovanj	88.076	90.000	90.000	100.000	114	111	111	100
d. Ostali stroški stanovanj	378.567	485.000	485.000	600.000	158	124	124	100
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.288	25.000	25.000	30.000	129	120	120	100
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.407	25.000	25.000	40.000	164	160	160	100
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	308.263	310.000	310.000	415.000	135	134	134	100
a. Stroški poslovanja sklada	300.350	300.000	300.000	400.000	133	133	133	100
b. Varnost in zdravje pri delu	7.913	10.000	10.000	15.000	190	150	150	100
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.759	30.000	20.000	30.000	203	100	150	67
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	75.232	76.000	71.000	110.000	146	145	155	93
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	75.232	76.000	71.000	110.000	146	145	155	93
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	58.654	60.000	56.000	31.000	53	52	55	93
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "nakup Dvorakova ulica"	7.389	7.000	7.000	6.000	81	86	86	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.189	9.000	8.000	8.000	87	89	100	89
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0	0	0	15.000	0	0	0	0
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0	0	0	50.000	0	0	0	0
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.042.518	3.352.000	3.330.000	9.565.000	468	285	287	99
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.042.518	3.352.000	3.330.000	9.565.000	468	285	287	99
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	1.003.080	1.775.000	1.755.000	1.170.000	117	66	67	99
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	865.626	1.460.000	1.460.000	1.000.000	116	68	68	100
b. Investicijska oprema in informatika	104.970	245.000	245.000	100.000	95	41	41	100
c. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	1.479	30.000	10.000	20.000	1.352	67	200	33
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	31.005	40.000	40.000	50.000	161	125	125	100
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	378.599	511.000	510.000	405.000	107	79	79	100
B/1 Prenove in izboljšave neprifitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	378.599	511.000	510.000	405.000	107	79	79	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	0	0	0	0	0	0
b. Menjava stavbnega pohištva	299.548	440.000	440.000	370.000	126	84	84	100
c. Menjava plinskih pečic	85.051	70.000	70.000	35.000	41	50	50	100

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	660.839	1.066.000	1.065.000	7.990.000	1.209	750	750	100
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	660.839	1.066.000	1.065.000	7.990.000	1.209	750	750	100
a. Soseska "Študenti"	0	60.000	60.000	100.000	0	167	0	100
b. Vrbanška cesta 10	13.142	1.000	0	200.000	1.522	20.000	0	0
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	8.412	240.000	240.000	4.800.000	57.061	2.000	2.000	100
d. Nakup in gradnja "Starše"				2.600.000	0	0	0	0
e. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z interjavo)	639.285	765.000	765.000	290.000	45	38	38	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	1.254.590	-173.000	52.000	-6.959.700	-555	4.023	-13.384	-30
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	0	0	0	0	0
752 I. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	0	0	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	0	0	0	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	0	6.000.000	0	0	0	0
500 Najem kreditov	0	0	0	6.000.000	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	508.195	550.000	520.000	750.000	148	136	144	95
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	508.195	550.000	520.000	750.000	148	136	144	95
Odplačilo posojil	508.195	550.000	520.000	750.000	148	136	144	95
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-508.195	-550.000	-520.000	5.250.000	-1.033	-955	-1.010	95
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	746.395	-722.800	-468.000	-1.709.700	-229	237	365	65
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	1.486.203	2.232.560	2.232.560	1.764.560	119	79	79	100
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	2.232.560	1.509.760	1.764.560	54.860	2	4	3	117

10.2 Namensko premoženje

TABELA 2: Namensko premoženje		1	2	3	4	5	6	7	8
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZA LETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
71.	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.036.521	6.190.000	6.334.000	6.350.300	105	103	100	102
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.143.427	4.145.000	4.360.000	4.500.000	109	109	103	105
7101.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.059.431	4.090.000	4.315.000	4.450.000	110	109	103	106
7102a.	Prihodki od obresti	51.210	40.000	115.000	100.000	195	250	87	288
7103b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.008.221	4.050.000	4.200.000	4.350.000	109	107	104	104
7142.	Drugi nedavčni prihodki	83.996	55.000	45.000	50.000	60	91	111	82
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	795.171	895.000	807.000	640.300	81	72	79	90
7201.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	795.171	635.000	540.000	630.000	79	99	117	85
72001/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	749.086	635.000	450.000	600.000	80	94	133	71
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	749.086	635.000	450.000	600.000	80	94	133	71
72021/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	46.085	0	90.000	30.000	65	0	33	0
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	46.085	0	90.000	30.000	65	0	33	0
72212.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih osnovnih sredstev (a)	0	260.000	267.000	10.300	0	4	4	103
a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0	0	267.000	10.300	0	0	4	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.097.923	1.150.000	1.167.000	1.210.000	110	105	104	101
7401.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a) + (2/b)	1.097.923	1.150.000	1.167.000	1.210.000	110	105	104	101
74011/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.097.923	1.150.000	1.150.000	1.200.000	109	104	104	100
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	1.097.923	1.150.000	1.150.000	1.200.000	109	104	104	100
b.	Transferni prihodki iz proračuna MČM (sofinanciranje fasad)	0	0	0	0	0	0	0	0
74031/b.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0	0	17.000	10.000	0	0	59	0
4II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.782.026	6.363.000	6.282.000	13.310.000	278	209	212	99
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.771.992	3.081.000	3.002.000	3.815.000	138	124	127	97
4001.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	889.921	955.000	920.000	1.200.000	135	126	130	96
4012.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	143.988	180.000	151.000	200.000	139	111	132	84

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZALETO 2024	PFN ZALETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
4023. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.662.851	1.870.000	1.860.000	2.305.000	139	123	124	99
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.339.829	1.530.000	1.530.000	1.860.000	139	122	122	100
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	211.341	235.000	235.000	260.000	123	111	111	100
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	661.845	720.000	720.000	900.000	136	125	125	100
c. Zavarovanje stanovanj	88.076	90.000	90.000	100.000	114	111	111	100
d. Ostali stroški stanovanj	378.567	485.000	485.000	600.000	158	124	124	100
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	308.263	310.000	310.000	415.000	134	134	134	100
a. Stroški poslovanja sklada	300.350	300.000	300.000	400.000	133	133	133	100
b. Varnost in zdravje pri delu	7.913	10.000	10.000	15.000	190	150	150	100
C. Str. garancij, komisjskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.759	30.000	20.000	30.000	203	100	150	67
4034. Plačila domačih obresti (4/a)	75.232	76.000	71.000	110.000	146	145	155	93
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	75.232	76.000	71.000	110.000	146	145	155	93
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	58.654	60.000	56.000	31.000	53	52	55	93
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	7.389	7.000	7.000	6.000	81	86	86	100
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.189	9.000	8.000	8.000	87	89	100	89
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0	0	0	15.000	0	0	0	0
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0	0	0	50.000	0	0	0	0
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.010.034	3.282.000	3.280.000	9.495.000	472	289	289	100
4201. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.010.034	3.282.000	3.280.000	9.495.000	472	289	289	100
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)	970.596	1.705.000	1.705.000	1.100.000	113	65	65	100
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	865.626	1.460.000	1.460.000	1.000.000	116	68	68	100
b. Investicijska oprema in informatika	104.970	245.000	245.000	100.000	95	41	41	100
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	378.599	511.000	510.000	405.000	107	79	79	100
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	378.599	511.000	510.000	405.000	107	79	79	100
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0	1.000	0	0	0	0	0	0
b. Menjava stavbnega pohištva	293.548	440.000	440.000	370.000	126	84	84	100
c. Menjava pilinskih peči	85.051	70.000	70.000	35.000	41	50	50	100

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prerazporeditve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	660.839	1.066.000	1.065.000	7.990.000	1.209	750	750	100
C/1/1 gradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	660.839	1.066.000	1.065.000	7.990.000	1.209	750	750	100
a. "Soseska "Studenti"	0	60.000	60.000	100.000	0	167	167	100
b. Vrbanska cesta 10	13.142	1.000	0	200.000	1.522	20.000	0	0
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	8.412	240.000	240.000	4.800.000	57.061	2.000	2.000	100
d. Gradnja "Stariše"	0	0	0	2.600.000	0	0	0	0
e. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	639.285	765.000	765.000	290.000	45	38	38	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	1.254.495	-173.000	52.000	-6.959.700	-555	4.023	-13.384	-30
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)								
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB								
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0	200	0	0	0	0	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0	200	0	0	0	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	200	0	0	0	0	0	0
RAČUN FINANCIRANJA								
50 VII. ZADOLŽEVANJE		0	0	6.000.000	0	0	0	0
500 Najem kreditov		0	0	6.000.000	0	0	0	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	508.195	550.000	520.000	750.000	148	136	144	95
550 Odplačilo posojil	508.195	550.000	520.000	750.000	148	136	144	95
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-508.195	-550.000	-520.000	5.250.000	-1.033	-955	-1.010	95
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	746.300	-722.800	-468.000	-1.709.700	-229	237	365	65
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	1.486.298	2.232.560	2.232.560	1.764.560	119	79	79	100
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	2.232.560	1.509.760	1.764.560	54.860	2	4	3	117

10.3 Premožanje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor

	1	2	3	4	5	6	7	8
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2023	PFN ZA LETO 2024 (vključne prerazpore dltve)	OCENA REALIZACIJE PFN ZA LETO 2024	PFN ZA LETO 2025	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3	INDEKS 8=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV								
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
74 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
740 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
74011. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
a. Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	80.274	120.000	100.000	140.000	174	117	140	83
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	80.179	120.000	100.000	140.000	175	117	140	83
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	47.695	50.000	50.000	70.000	147	140	140	100
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.288	25.000	25.000	30.000	129	120	120	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.407	25.000	25.000	40.000	164	160	160	100
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	32.484	70.000	50.000	70.000	215	100	140	71
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	1.479	30.000	10.000	20.000	1.352	67	200	33
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	31.005	40.000	40.000	50.000	161	125	125	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	95	0	0	0	0	0	0	0
STANJE NARAČUNU 31.12. pretekega leta	-95	0	0	0	0	0	0	0
STANJE NARAČUNU 31.12. tekočega leta	0	0	0	0	0	0	0	0

Razlika nastaja zaradi plačil stroškov stanovanj v lasti občin ustanoviteljic, ki jih naknadno plačamo ali dobimo povrnjena s strani občin ustanoviteljic.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2025



KAZALO

1	UVOD	3
2	NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM	3
3	NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	5
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.2.1	Posamezni deli stavb	8
3.2.2	Stavbe z zemljišči	9
3.2.3	Zemljišča	10

1 UVOD

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023-ZORR – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredbu je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

2 NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM

V skladu z zakonom in uredbu je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €. V letu 2025 JMSS Maribor ne načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000 €, kot tudi ne prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000 €.

3 NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- načrt razpolaganja (prodaje) z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2025 znaša 1.187.610 € od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: 577.310 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 610.300 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 600.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 10.300 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 237.522 €, od tega 115.462 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 122.060 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Kot določa zakon, je orientacijska vrednost, vrednost določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

JMSS Maribor načrtuje nakup zemljišča s parcelno številko 84/16, katastrska občina 712 Starše, v velikosti 3.200 m², od Občine Starše. Za zemljišče je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 20 varovanih stanovanj in komunalne infrastrukture. Vrednost tega zemljišča s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem znaša 235.500 € brez DDV oziroma 287.310 € z DDV.

V Občini Miklavž na Dravskem polju JMSS Maribor načrtuje nakup stanovanjske stavbe, ID stavbe 708-894 v izmeri 129,80 m², garaže ID stavbe 708-903, v izmeri 14,00 m² in gospodarskega poslopja ID stavbe 708-900, v izmeri 168,80 m², vse na naslovu Mladinska ulica 9, Miklavž na Dravskem polju, s pripadajočim zemljiščem s parc. št. 825/1, k.o. 708 Skoke, v izmeri 1.078,00 m². Za ta nakup imamo v letu 2025 predvidena sredstva v višini 140.000 €.

Na območju MOM načrtujemo nakup zemljišča v lasti RS in v upravljanju Ministrstva za javno upravo s parc. št. 1364/4, k.o. 660 Studenci, v okvirni vrednosti 5.000 €.

Nadalje v MOM načrtujemo menjavo 1 stanovanja, ki je v zasebni lasti, s stanovanjem v lasti JMSS Maribor, in sicer stanovanjem št. 8, Gregorčičeva ulica 8, ID znak 657-1246-17, v skupni izmeri 62,50 m². Za to menjavo načrtujemo na odhodkovni (kakor tudi na prihodkovni) strani sredstva v višini 125.000 €. Na podlagi menjave bo JMSS Maribor pridobil razpoložljivo nepremičnino v lasti druge osebe. (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe). Iz naslova menjave JMSS Maribor v letu 2025 načrtuje odhodke v okvirni višini 125.000 €.

Prav tako načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 20.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 577.310 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor. Nepremičnine, ki bodo predmet prodaje, bo predhodno ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu, na spletnih oglasnikih) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, se predhodno ocenijo. Ocenjena vrednost predstavlja najmanj izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, se predhodno ocenijo. Ocenjena vrednost predstavlja najmanj izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Neposredna pogodba

Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, 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.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2025, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 610.300 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 600.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 10.300 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2025 in pri katerih ni posebej zavedena občina, se nahajajo na območju MOM.

3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2025. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2025:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	BARVARSKA ULICA 5	8	71,50	1800	657-1533-6	do celote (1/1)	69.600	973
2.	GREGORČIČEVA ULICA 8	8	62,50	1896	657-1246-17	do celote (1/1)	75.400	1.206
3.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	74.400	1.055
4.	KOROŠKA CESTA 11	1/4	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	61.000	1.046
5.	PREDILNIŠKA ULICA 3	5	77,10	1980	655-501-5	do celote (1/1)	73.100	948
6.	PREGLJEVA ULICA 12*	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	27.100	672
7.	PTUJSKA CESTA 112, MIKLAVŽ NA DRAVSKEM	2	48,80	1920	693-1869-2	do celote (1/1)	23.000	471
8.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2	78,50	1907	638-316-2	do celote (1/1)	42.000	535
9.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	70,70	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	75.500	1.068
10.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34*	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	27.559	629
11.	VALVASORJEVA ULICA 74	4	49,60	1900	660-297-4	do 1/3 od celote	10.200	617
12.	VOLODJEVA ULICA 19	4	39,20	1936	680-1564-4	do celote (1/1)	24.000	612
SKUPAJ							582.859	

* Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja

Seznam posameznih delov stavb – garaž, predvidenih za prodajo v letu 2025:

Zap. št.	Naslov	Dejanska raba	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	RUŠKA CESTA 71	garaža	13,90	1980	660-223-1	do celote (1/1)	4.100	295
2.	RUŠKA CESTA 71	garaža	13,90	1980	660-223-2	do celote (1/1)	4.100	295
SKUPAJ							8.200	

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2025:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	59,90	1907	681-331-3	do celote (1/1)	50.600	845
2.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	49.700	1.029
3.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	88.314	702
4.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	85.400	1.085
5.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	57.400	1.087
6.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	77.700	900
7.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	84.700	1.002
8.	PTUJSKA CESTA 112, MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	1	109,90	1920	693-1869-1	do celote (1/1)	38.000	346
SKUPAJ							531.814	

3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2025. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2025:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina tlorisa stavbe na parceli GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	OB DRAVI 1	165/1	681 165/1	4	120	1922	do celote (1/1)	148.140	1.235
2.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	do celote (1/1)	916.100 20.300	1.607 97
3.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1539	678 1539	2108	168	1915	do 10/16 od celote	56.700	540
SKUPAJ								1.141.240	

3.2.3 Zemljišča

V spodnjem seznamu je nabor zemljišč, predvidenih za menjavo in prodajo v letu 2025. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2025:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m ²)	Vrednost GURS solastniški delež 1/3 (€)	Lastniški delež	Vrednost na m ² (€)	Vrsta zemljišča
1.*	1211	659 TABOR	659 1211	963	10.300	do 1/3 od celote	32	stavbno zemljišče
SKUPAJ					10.300			

* Zemljišče je v solastnini z MOM (solastnica do 2/3 od celote), ki namera hkrati prodati svoj solastniški delež.