



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 0100-2/2025-3
Datum: 27. 3. 2025

GMS - 551

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 24. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Letno poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada
Maribor za leto 2024

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Irena Španinger, direktorica JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Letno poročilo JMSS
Maribor 2024.**

Letno poročilo 2024 vsebuje:

- Revizijsko poročilo 2024,
- Poročilo o delu 2024,
- Realizacijo finančnega načrta 2024,
- Računovodsko poročilo 2024 s priloženim inventurnim
elaboratom na dan 31.12.2024.

**Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2024, ki znaša
669.285,43 €, se v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih
(Uradni list RS, št. 77/08), nameni za financiranje delovanja
javnega sklada v tekočem poslovnem letu.**



Aleksander Saša Arsenovič
Župan

Priloge:
- podpisni list z gradivom

Dr. Samo Peter Medved
po pooblastilu

0100-2/2025-3 *0100-2/2025-3*



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI


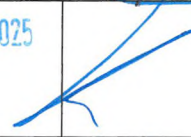
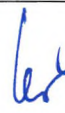
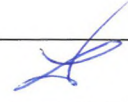
Številka: 0100-2/2025-3

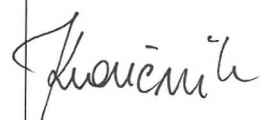
Datum: 27. 3. 2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 24. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Letno poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor za leto 2024
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Letno poročilo JMSS Maribor 2024 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	2.4.2025	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	07. 04. 2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Marija Kaučič Vodja urada po pooblastilu	UFP	7.4.2025	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	08-04-2025	
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		
-----------------------------------------------------------	-----------------	------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNO POROČILO 2024



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO REVIZORJA 2024



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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2024 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. decembra 2024 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR-ji uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ta tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bi odkrili pomembno napačne navedbe, ki je posledica prevare, je višje kot tveganje, ki je posledica napake, saj prevara lahko vključuje skrivno dogovarjanje, ponarejanje, namerne opustitve, napačne predstavitve ali izogibanje notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom, izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij, ki jih je pripravilo posloводство;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar pa kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;
- ovrednotimo celotno predstavitev, strukturo in vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

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

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33. do 35. omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI MEDOČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. 12. 2024 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 2.139.601 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 77.215.929 EUR. Tako znaša zadolženost 3% oziroma je za 47% odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%).

V letu 2024 sklad ni podeljeval stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem, zaradi česar mu ni potrebno oblikovati rezervacij za kritje morebitnih izgub v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

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

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

Kristina Dai
Pooblaščen revizorka



A handwritten signature in blue ink that reads 'Dai'.

V Mariboru, dne 24. 2. 2025



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU 2024

KAZALO

UVOD	3
1 PRIHODKI	7
1.1 Nedavčni prihodki	7
1.1.1 Prihodki od obresti	7
1.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	7
1.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem	7
1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	10
1.1.2.3 Zamenjave stanovanj	10
1.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem	11
1.1.2.5 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine	11
1.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem	12
1.1.2.7 Oddaja začasnih bivalnih enot in izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem	13
1.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem	14
1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja	14
1.1.2.10 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem	15
1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor	16
1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost	16
1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	21
1.1.2.14 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti	22
1.1.3 Drugi nedavčni prihodki	23
1.2 Kapitalski prihodki	23
1.2.1 Prodaja nepremičnin	23
1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi	23
1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi	24
1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	26
1.2.2 Prodaja zasedenih stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	26
1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme	26
1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	27
1.2.5 Denacionalizacijski postopki	27
1.3 Transforni prihodki	29
1.3.1 Subvencije najemnin	29
1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	29
2 ODHODKI	30
2.1 Tekoči odhodki	30
2.1.1 Izdatki za blago in storitve	30
2.1.1.1 Upravljanje stanovanj	30
2.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve	33
2.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	35

2.1.2	Plačila domačih obresti	37
2.2	Investicijski odhodki	37
2.2.1	Investicijsko vzdrževanje	37
2.2.1.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	37
2.2.1.2	Investicijska oprema – informatika	42
2.2.1.3	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	42
2.2.1.4	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	43
2.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	43
2.2.2.1	Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52	43
2.2.2.2	Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah	44
2.2.2.3	Menjava peči na različnih lokacijah	47
2.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	47
2.2.3.1	Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)	47
2.2.3.2	Vrbanska cesta 10	48
2.2.3.3	Gradnja Dvořakova ulica 5-7	48
2.2.3.4	Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	49
3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	50
4	RAČUN FINANCIRANJA	50
4.1	Zadolževanje	50
4.2	Odplačilo dolga	50
4.2.1	Odplačilo posojil	51
5	JAVNA NAROČILA	51
6	UREJANJE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA	57
7	POROČILO O IZVAJANJU KADROVSKEGA NAČRTA	59
8	STRUKTURA STANOVANJ V LASTI JMSS MARIBOR	60
9	SEJE NADZORNEGA SVETA	63

Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2024 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2024.

Glede na sprejet Poslovno finančni načrt 2024 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2024:

Zastavljeni cilji 2024	Realizacija ciljev 1.1.2024 - 31.12.2024
Objaviti razpis za dodelitev okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem.	Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen 16.9.2024. Prejeli smo 1.267 vlog.
Oddati v najem okvirno 50 stanovanj, od tega:	Oddanih je bilo 78 stanovanj v najem, od tega:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 40 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 neprofitno stanovanje po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2020, ▪ 51 neprofitnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov, morebitnih bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika in za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti stanovanj, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 neprofitnih stanovanj za potrebe menjave, ▪ 4 neprofitna stanovanja za potrebe preselitev v nadomestna stanovanja,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 stanovanje po razpisu za mlade in mlade družine, objavljenem v decembru 2024,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih stanovanj v najem. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 stanovanja po razpisu za oddajo tržnih stanovanj, objavljenem v januarju 2024 z mesečnimi osvežitvami nabora stanovanj, ▪ 7 stanovanj z neposredno pogodbo ZD dr. Adolfa Drolca Maribor, ▪ 1 stanovanje z neposredno pogodbo Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov,
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 oskrbovano stanovanje.
Reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18 prosilcem so bile začasne bivalne enote oddane na novo, ▪ 41 prosilcem so bile obstoječe najemne pogodbe podaljšane.

Zastavljeni cilji 2024	Realizacija ciljev 1.1.2024 - 31.12.2024
<p>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.</p>	<p>Preverili smo upravičenost do nadaljevanja neprofitnega razmerja za 226 obstoječih najemnikov. Izdanih je bilo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 192 odločb o nadaljevanju neprofitnega najemnega razmerja, ▪ 21 odločb o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja (sprememba v tržno najemnino), ▪ 12 sklepov o ustavitvi postopka, zoper 1 najemnika je bil pričet postopek odpovedi najemne pogodbe (zaradi lastništva primerne stanovanja).
<p>Redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.</p>	<p>JMSS je poslal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 503 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova najemnin v znesku 165.742,11 €, ▪ 230 opominov pred izvršbo iz naslova obratovalnih stroškov JMSS upravljanje v skupnem znesku 53.240,09 €, ▪ 222 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova prevzete in plačane subsidiarne odgovornosti lastnika za obratovalne stroške in stroške ogrevanja v znesku 94.703,24 €. <p>Izterjava d.o.o. je vložila:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 110 izvršb zoper najemnike in njihove poroke iz naslova obratovalnih stroškov in plačane subsidiarne odgovornosti v skupnem znesku 52.132,20 €, ▪ 74 izvršb zoper najemnike in njihove poroke iz naslova najemnin v skupnem znesku 40.900,78 €, ▪ 27 izvršb zoper najemnike in njihove poroke iz naslova najemnin, obratovalnih stroškov in plačane subsidiarne odgovornosti v skupnem znesku 19.862,99 €, ▪ 13 izvršb iz naslova sodnih stroškov v znesku 5.335,42 €.
<p>Nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor.</p>	<p>Upravljanje in obračun obratovalnih stroškov izvajamo od aprila 2022.</p> <p>V letu 2024 smo izdali 12 mesečnih obračunov najemnikom za obratovalne stroške v skupni višini 488.091,84 €.</p> <p>JMSS Maribor nadaljuje z dejavnostjo upravljanja večstanovanjskih stavb v svoji 100 % lasti.</p>

Zastavljeni cilji 2024	Realizacija ciljev 1.1.2024 - 31.12.2024
<p>Prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 800.000,00 € stanovanj in stanovanjskih stavb.</p>	<p>Po metodi javne dražbe in neposredne pogodbe smo za prodana stanovanja in stanovanjske stavbe prejeli kupnino v skupni višini 436.800,00 €, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ javna dražba (spletna), za prodajo ponujenih 4 stanovanj, po izklicni ceni 161.000,00 €; prodana 3 stanovanja po skupni ceni 203.500,00 €, ▪ po metodi neposredne pogodbe prejeti prihodki v višini 233.300,00 €, od tega iz naslova prodaje 1 stanovanja (sobe) 2.800,00 €, menjave 1 stavbe (brez zemljišč) in 1 stanovanja z MOM 230.000,00 € in prodaje skupnega dela stavbe 500,00 €, ▪ po metodi javnega zbiranja ponudb ni bilo izvedene prodaja.
<p>Izvesti nakup okvirno 2 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 stanovanje v Občini Rače – Fram, ▪ 1 stanovanje v Občini Duplek, <p>v skupni okvirni vrednosti 270.000,00 € oz. 135.000,00 €/enoto.</p>	<p>Za nakupe stanovanj so bile plačane kupnine v skupni višini 258.000,00 €, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ za nakup stanovanja v Občini Rače – Fram, v velikosti 79,4 m², za kupnino 110.000,00 €, ▪ za nakup poslovno-stanovanjske stavbe v Občini Duplek, s 5 posameznimi deli v skupni velikosti 214,6 m², za kupnino 148.000,00 €.
<p>Izvesti 2 menjavi nepremičnin z MOM v okvirni višini 480.000 €.</p>	<p>Sklenjena menjalna pogodba z MOM z dne 23.08.2024; JMSS Maribor pridobil 4 stanovanja v skupni vrednosti 498.000,00 € in odtujil stavbo s pripadajočimi zemljišči ter 1 stanovanje v skupni vrednosti 497.000,00 €. Plačilo razlike v višini 1.000,00 € je plačal JMSS Maribor.</p>
<p>Za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.</p>	<p>Za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7 je bila pridobljena dokumentacija potrebna za oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja je bila oddana 26.11.2024.</p>
<p>Podaljšati najem ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, do predvidoma dne 31.8.2024.</p>	<p>Z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor je bila sklenjena nova najemna pogodba za obdobje od 1.1.2024 do 31.8.2024, nato pa še za obdobje od 1.9.2024 do 31.12.2024, z mesečno najemnino 7.000,00 €.</p>
<p>Za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Vrbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.</p>	<p>Idejna zasnova s strani arhitekta Dušan Borak je bila izdelana v maju 2023. Za nadaljevanje vseh bodočih postopkov je predpogoj sprejetje OPN na MOM, katerega MOM načrtuje v začetku leta 2025.</p>

Zastavljeni cilji 2024	Realizacija ciljev 1.1.2024 - 31.12.2024
Izvesti obnove v predvidoma 60 stanovanjih.	Obnovitvena investicijska dela so zaključena v 65 stanovanjih.
Zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvo v okvirno 100-tih stanovanjih.	<p>V letu 2024 smo realizirali zamenjavo stavbnega pohištva v 101 stanovanjski enoti, od tega v:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ v 39-ih stanovanjih na različnih lokacijah, ▪ v 52-ih stanovanjih (vhodna vrata) na objektih Makedonska ulica 31 in Panonska ulica 5b, ▪ 10-ih stanovanjih (lesena okna) na objektu Mlinska ulica 34 pod pogoji in izdanim soglasjem ZVKD.
Zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 15 stanovanjih.	Zamenjava peči je realizirana v 14-ih stanovanjih.
Pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.	Oglede zasedenih stanovanj smo izvedli v skupno 523 enotah.
Zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvesti vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.	<p>Izvedena dela:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zaključena prenova strežniške infrastrukture. ▪ Izvedeno JN za nakup dokumentnega sistema. Projekt je v fazi implementacije. ▪ Digitalizacija procesa preveritve obstoječih najemnikov. ▪ Različne optimizacije poslovanja znotraj modula iNep in iSklad. ▪ Začetek uporabe »ticketing« sistema v modulu iFacilty za vodenje vzdrževalnih in interventnih del v sodelovanju z zunanjimi izvajalci. ▪ Izveden notranji in zunanji varnostni pregled s penetracijskim testiranjem z vključenimi tehnikami socialnega inženiringa.

1 Prihodki

V letu 2024 smo ustvarili 6.437.017,41 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 4.389.092,42 €, kapitalski prihodki 766.282,14 € in transferni prihodki 1.281.642,85 €.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 4.389.092,42 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (zajemajo sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let, prihodke iz naslova prefakturiranih stroškov in ostali prihodki).

1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 114.311,48 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih - EZR.

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

V letu 2024 smo prejeli 4.222.862,73 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti, prihodki od resnosti ponudb).

1.1.2.1 Oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Neprofitna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa. Točkovanje vlog se opravi na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014, 153/2021, 62/2023, 61/2024 in 108/2024). Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas. Najemnina je določena administrativno, in sicer na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021).

V letu 2024 smo na novo oddali 52 neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- **1 dodatno neprofitno stanovanje po razpisu iz leta 2020.**

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2020 skupaj v letih 2021, 2022, 2023 in 2024 oddali 110 neprofitnih stanovanj.

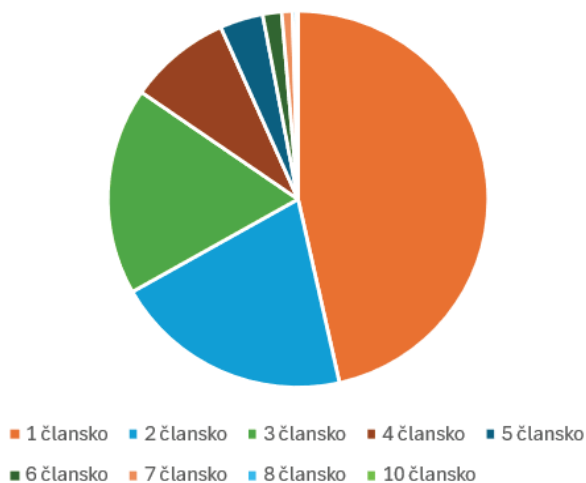
- **51 neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2022,** 86 upravičencev je dodelitev primerne neprofitnega stanovanja odklonilo.

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2022 skupaj v letih 2023 in 2024 oddali 80 neprofitnih stanovanj.

Z oddajo neprofitnih stanovanj po razpisu iz leta 2022 nadaljujemo tudi po 31.12.2024, do pravnomočnosti prednostnih list upravičencev po neprofitnem razpisu, objavljenem 16.9.2024, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi.

Na zadnji zaključen neprofitni razpis, objavljen leta 2022 je prispelo 1.106 vlog prosilcev, od katerih je bilo 871 upravičenih prosilcev.

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	780
Občina Hoče – Slivnica	30
Občina Rače – Fram	20
Občina Duplek	19
Občina Miklavž na Dravskem polju	19
Občina Starše	3
SKUPAJ:	871

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

Upravičenci po razpisu iz leta 2022, ki so jim bila do 31.12.2024 zagotovljena neprofitna stanovanja:

MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše	
LISTA A	38 (53 odstopov)	2 (5 odstopov)	2 (4 odstopi)	4 (1 odstop)	2 (0 odstopov)	3 (0 odstopov)
LISTA B	27 (18 odstopov)	1 (3 odstopi)	1 (1 upravičenec)	0 (2 odstopa)	/	/
SKUPAJ:	65	3	3	4	2	3

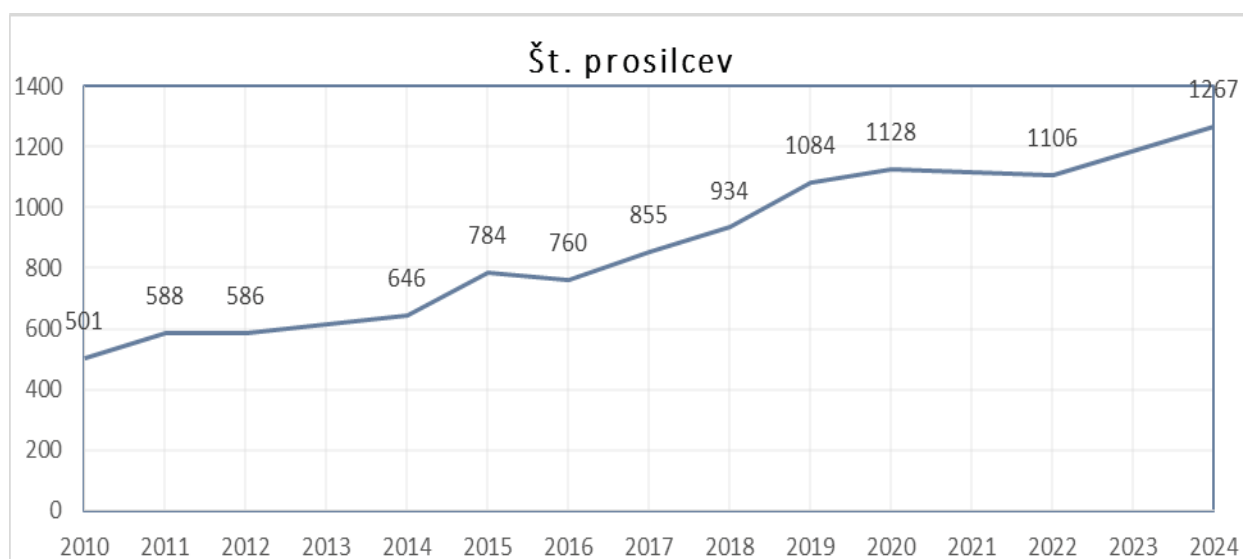
Do konca leta 2024 je bilo skupaj oddanih 80 stanovanj, nadaljevanje oddaje do pravnomočnosti prednostnih list po razpisu iz leta 2024, po zaključeni obnovi stanovanj v letu 2025.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj za zadnjih 10 let:

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
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	1.084	938	907	31	50	5,3
2020	1.128	974	934	40	110	11,3
2021	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2020					
2022	1.106	871	811	60	80*	9,2
2023	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2022					
2024	1.267**					

* Dodeljevanje stanovanj je v teku.

** Obdelava prispelih vlog v teku



Iz razpredelnice je razvidno, da število prosilcev narašča. Povpraševanje po neprofitnih stanovanjih je bistveno večje pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na

listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B (po večini gre za samske prosilce) bistveno večji od prosilcev na listi A, kjer prevladujejo družine. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo neprofitno stanovanje.

V mesecu septembru 2024 (16.9.2024 - 16.10.2024) je bil objavljen nov razpis za oddajo okvirno 50 neprofitnih stanovanj v najem. Na razpis se je prijavilo 1.267 prosilcev.

1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor je v letu 2024 izdal 2 novi mnenji o neprimernosti stanovanja in preselitvi v nadomestna stanovanja, in sicer za stanovanji št. 1 in 2 na naslovu Ptujška cesta 112, Miklavž na Dravskem polju.

V letu 2024 sta bila na podlagi izdanih odločb iz prejšnjih let v nadomestna stanovanja preseljena 2 najemnika, in sicer iz:

- stanovanja št. 1, Vrbanska cesta 101, Kamnica;
- stanovanja št. 2, Ptujška cesta 112, Miklavž na Dravskem polju.

Na podlagi prošnje po preselitvi Občine Rače – Fram in sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor z dne 19.4.2024 je bil iz stanovanja v lasti Občine Rače – Fram, Grajski trg 17, Rače, preseljen 1 najemnik v zanj ustreznejše stanovanje št. 8, na naslovu Mariborska cesta 34, Rače, v lasti JMSS Maribor.

Na podlagi odločbe v denacionalizacijskem postopku je bil iz stanovanja št. 5, Ulica škofa Maksimilijana Držečnika 4, Maribor, preseljen 1 najemnik v stanovanje št. 5, Prežihova ulica 7, Maribor.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 14 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujenih več nadomestnih stanovanj, vendar so jih zavrnili). Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

1.1.2.3 Zamenjave stanovanj

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor (MUV, št. 6/2021) je bilo v letu 2024 izdanih 15 novih pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj. Prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 24 zavrnilih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2024 realiziranih 9 zamenjav stanovanj.

Na podlagi menjalne pogodbe je bila opravljena preselitev 1 najemnika iz stanovanja št. 4, Ulica Moše Pijada 4, Maribor v stanovanje št. 1, Ljubljanska ulica 6, Maribor.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerega je bilo ob koncu leta 2024 uvrščenih 83 najemnikov.

1.1.2.4 Oddaja službenih stanovanj v najem

Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem v letu 2024 nismo izvedli.

V nadaljevanju podajamo pregled razpisov za oddajo službenih stanovanj za zadnjih 10 let:

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

* prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev

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

1.1.2.5 Oddaja stanovanj za mlade in mlade družine

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

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

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

V mesecu decembru 2024 je bil izveden Razpis za oddajo 3 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam. Na razpis je prispelo 5 vlog, pri čemer 1 prosilec ni izpolnjeval razpisnih pogojev, 1 prosilec je od vloge odstopil, 1 prosilec pa ni plačal varščine. Izmed 2 prosilcev, ki sta podala vlogo za isto stanovanje, je bilo slednje oddano prosilcu, ki je zbral večje število točk. Tako je bilo oddano 1 stanovanje.

Število oddanih stanovanj za mlade in mlade družine:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj
2018	1	16	3
2020	1	27	8
2021	1	13	7
2022	1	8	2
2023	1	2	1
2024	1	5	1

1.1.2.6 Oddaja tržnih stanovanj v najem

V mesecu januarju 2024 je bil objavljen razpis za oddajo tržnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2024. Seznam prostih tržnih stanovanj se je mesečno posodabljal. Na podlagi razpisa so bila oddana vsa 3 razpisana stanovanja.

JMSS Maribor je v letu 2024 izven razpisa po seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor za določen čas oddal 8 stanovanj s tržno najemnino, in sicer 7 stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor in 1 stanovanje Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.

Število oddanih tržnih stanovanj za zadnjih 10 let:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2015	0 (na razpis ni bilo prijavljenega prosilca)	0 (ni bilo razpisa)	0
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2019	0	0 (ni bilo razpisa)	0
2020	1	0 (ni bilo razpisa)	1

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2021	4	0 (ni bilo razpisa)	4
2022	1	0 (ni bilo razpisa)	1
2023	8	0 (ni bilo razpisa)	8
2024	11	0 (ni bilo razpisa)	11

Skladno s spremembo Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor v letu 2019 je najemnina za obnovljena in neobnovljena tržna stanovanja določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Tržna najemnina se 1x letno v mesecu juniju usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin, ob pogoju, da je od sklenitve najemne pogodbe minilo več kot leto dni, da se pri izračunu najemnine upošteva obstoječa najemnina, vključno z vsemi morebitnimi povišanji glede na rast življenjskih stroškov ter da se pri izračunu tržne najemnine ne upošteva negativni indeks rasti življenjskih potrebščin (vrednost 0).

1.1.2.7 Oddaja začasnih bivalnih enot in izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem je v letu 2024 opravila 10 rednih sej in 2 korespondenčni seji, pri čemer je na 4 sejah opravila terenske ogledе stanovanjskih razmer prosilcev.

V skladu z 88. členom SZ-1 (dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb) je komisija obravnavala 140 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 22 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer so 4 prosilci kasneje odklonili najem, tako da je bilo dejansko oddanih 18 začasnih bivalnih enot,
- 68 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 41 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 5 negativnih sklepov za podaljšanje bivanja v začasni bivalni enoti,
- 4 prosilci so si pred izdajo sklepa rešili stanovanjski problem.

Tako je bilo v letu 2024 na novo oddanih 18 začasnih bivalnih enot in 41 podaljšanj obstoječih najemov začasnih bivalnih enot.

V letu 2024 ni bilo izdanih novih odločb o izredni dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem zaradi varstva interesov otrok na podlagi mnenja centra za socialno delo v skladu z 2. odstavkom 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, temveč so bile prosilcem dodeljene začasne bivalne enote.

1.1.2.8 Oddaja oskrbovanih stanovanj v najem

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

Število oddanih oskrbovanih stanovanj za zadnjih 10 let:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2015	5	2	7
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	2	4
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	1	0	1
2023	0	3	3
2024	1	5	6

V letu 2024 je bilo oddanih 6 oskrbovanih stanovanj, in sicer 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor in 5 stanovanj v lasti NS PIZ. Prispelo je 40 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, od tega 2 prosilca nista izpolnjevala pogojev za najem oskrbovanega stanovanja, 3 prosilci niso dopolnili nepopolne vloge, 35 prosilcev je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2024 je bilo na navedenem seznamu 211 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem. Z liste upravičencev smo izbrisali 23 prosilcev, bodisi zaradi smrti bodisi so odstopili od vloge zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odhoda v dom starostnikov, drugačne rešitve stanovanjskega vprašanja ipd.

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

1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno z 2. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1C, Uradni list RS, št. 27/2017) je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen

tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v letu 2024 preverjal upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja za 226 obstoječih najemnikov in njihovih družinskih članov. Izdanih je bilo 192 odločb o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in 12 sklepov o ustavitvi postopka zaradi smrti najemnikov, izpraznitve stanovanj ali sodno odpovedanih najemnih pogodb. V preveritvi je bilo ugotovljeno, da 21 najemnikov ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno najemno razmerje, zato so bile tem najemnikom izdane odločbe o neizpolnjevanju pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja z določitvijo tržne najemnine. Zoper 1 najemnika je pričel postopek odpovedi najemne pogodbe.

Najemnikom, ki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitni najem (presejajo dohodkovni ali premoženjski cenzus) se prične obračunavati tržna najemnina, ocenjena po pooblaščenem ocenjevalcu. Tržna najemnina se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Zoper najemnike, ki imajo v lasti primerno stanovanje, JMSS Maribor prične s postopkom odpovedi najemne pogodbe.

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

JMSS Maribor je v letu 2024 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo pozitivno rešenih 212 vlog, ki so se nanašale na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja, spremembo podatkov o najemnikih oziroma uporabnikih stanovanja ali spremembo podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo skupaj 18 najemnih pogodb zaradi poplačila celotnega dolga (od tega 5 po sodno odpovedani pogodbi in pred vložitvijo izvršilnega predloga – prisilno izpraznitev in 13 pred izvršeno prisilno izpraznitvijo), 13 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 5 najemnih pogodb z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojence, 1 najemna pogodba po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 2 najemni pogodbi po 12. členu splošnih pogojev poslovanja – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka bodisi od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrenih je bilo 7 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 15 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.

- Pri Upravni enoti Maribor je bilo opravljenih 17 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 20 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 523 zasedenih stanovanj.
- Prejetih je bilo 32 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 16 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 10.269,04 €. Varščina je bila zadržana šestim najemnikom delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v skupni višini 3.699,76 € ter v celoti vrnjena desetim najemnikom v skupnem znesku 6.569,28 €.
- Obdelanih je bilo 174 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddani 84 stanovanj novim najemnikom in predanih 90 stanovanj lastniku po prenehanju najemnega razmerja.
- Sklenjenih je bilo 5 najemnih pogodb ali aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti SSRS, na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor

JMSS Maribor ima sklenjeno najemno pogodbo za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor, in sicer za določen čas do 30.6.2025, z možnostjo nadaljnjega podaljšanja glede na potek projekta izgradnje novih stanovanj na tej lokaciji. Mesečna najemnina znaša 7.000,00 €.

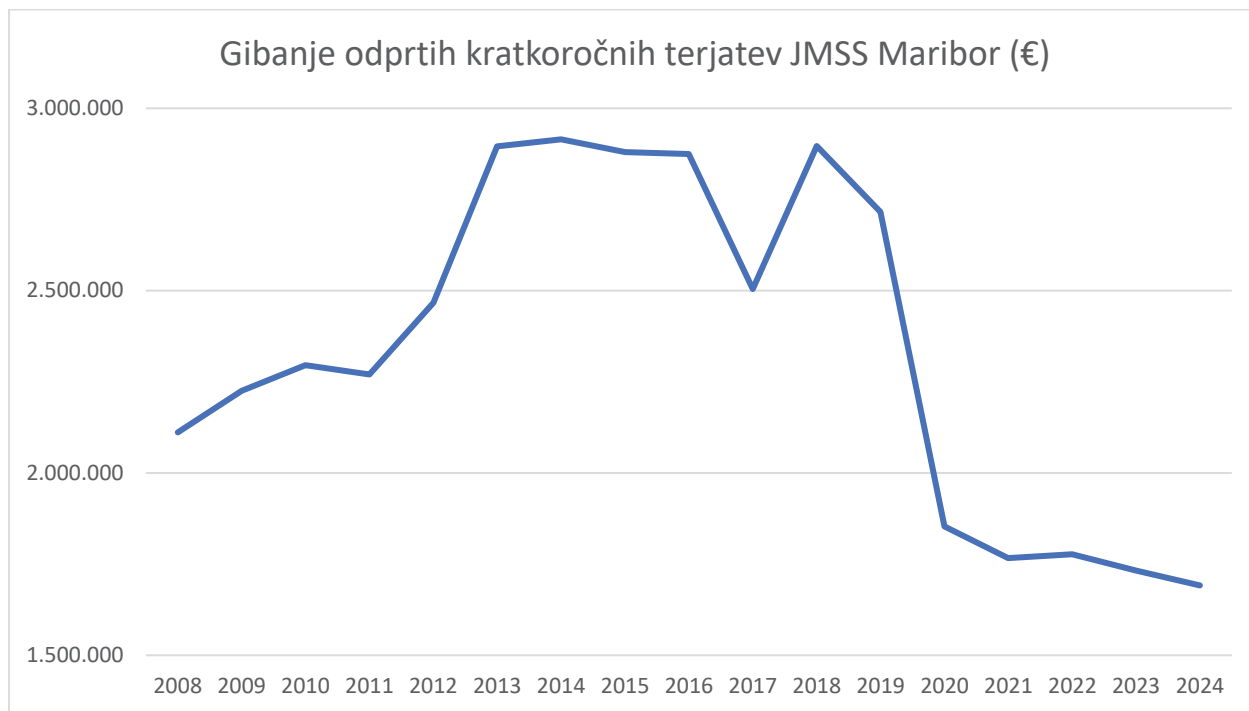
1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2024 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih terjatev v skupni višini 1.652.355,31 € (za primerjavo: 31.12.2023 v skupni višini 1.732.032,60 €).

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški najemnin, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 110.450,23 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 759.607,30 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 413.116,17 €,
- glavnice terjatev iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 18.966,48 €,
- glavnice terjatev še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 43.108,41 €,
- pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 217.953,28 €,

- neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 25.262,77 €,
- neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.617,92 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 35.029,50 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 27.243,25 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).



Opomba: Nenaden poskok v letu 2013 je predvsem posledica prevzetih terjatev po subsidiarni odgovornosti, nenaden padec v letu 2017 in 2018 je predvsem posledica odpisanih terjatev iz naslova osebnih stečajev in umrlih brez premoženja. V letu 2020 je nenaden padec predvsem posledica dviga denarja iz fiduciarnega računa v višini 691.000,00 €. V letu 2022 in 2023 se je povišal dolg iz še ne prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor za najemnike.

Najemnikom in porokom je bilo poslanih 955 opominov pred izvršbo na transakcijski račun za zapadle terjatve iz naslova najemnin, iz naslova obratovalnih stroškov JMSS Upravljanje in plačane subsidiarne odgovornosti lastnika upravnikom in dobaviteljem energentov.

S strani podjetja Izterjava d.o.o. so bile v letu 2024 je bilo skupaj vloženi 74 izvršb iz naslova dolga najemnin, 110 izvršb iz naslova dolga obratovalnih stroškov in stroškov prevzetih po subsidiarni odgovornosti lastnika do upravnika in dobaviteljev energentov, 27 izvršb skupaj za dolg najemnin in obratovalnih stroškov ter 13 izvršb iz naslova sodnih stroškov. Na dan 31.12.2024 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 443,999,54 € ter iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti skupni znesek v višini 359.743,37 €.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova glavnih najemnin:

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2014	286	180.685	1.127.158
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	83	18.030	528.161
2019	298	90.626	499.111
2020	83	21.269	456.598
2021	130	33.951	431.138
2022	259	96.137	445.317
2023	*200	82.135	464.086
2024	74	40.901	444.000

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova glavnih subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2014	106	69.485	497.787
2015	17	7.563	455.996
2016	*0	*0	600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	145	46.133	439.149
2019	160	49.477	512.919
2020	176	50.595	406.311
2021	104	35.372	395.838
2022	119	50.101	389.257
2023	**119	50.246	387.794
2024	110	23.337	359.743

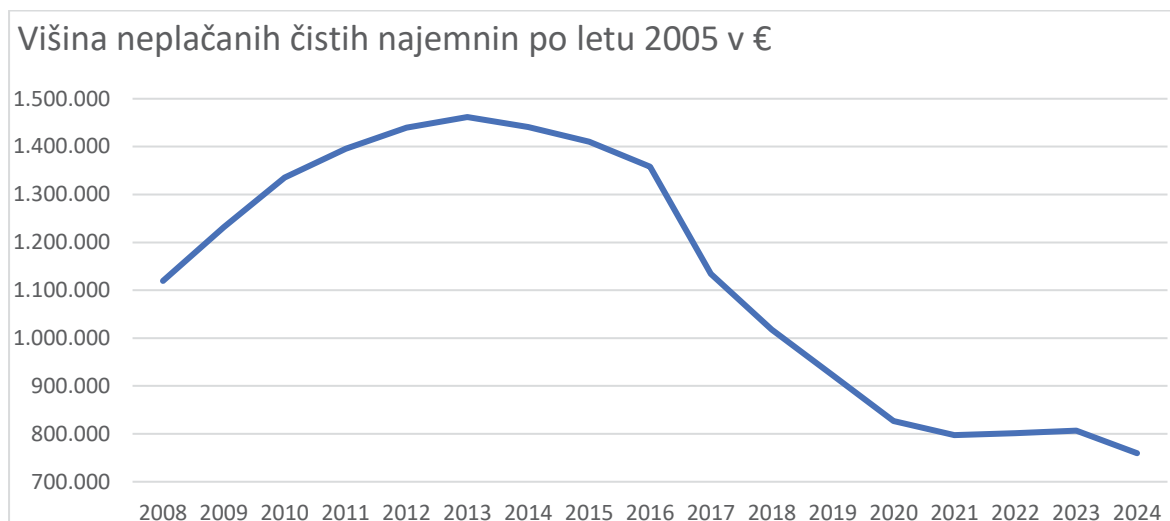
* V letu 2016 JMSS Maribor ni vlagal novih izvršb iz naslova subsidiarne odgovornosti za prevzete tekoče dolgove najemnikov, saj so bile terjatve prevzete šele v decembru 2016. Za vse plačane terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti v letu 2016 je JMSS Maribor vložil izvršbe v letu 2017.

Dolg najemnikov iz naslova 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	80.456	411.220
2024	109.894	413.116

Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin:

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25
31.12.2019	922.617	-95.150	-9,37
31.12.2020	826.734	- 95.883	-10,39
31.12.2021	797.679	-29.055	-3,51
31.12.2022	801.657	+3.978	+0,50
31.12.2023	806.182	+4.525	+0,56
31.12.2024	759.608	-46.5748	-5,78



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

Datum stanja	Odpis terjatev iz naslova čistih najemnin (skupaj)	Odpisi terjatev glavnice najemnin po smrti najemnika	Odpis terjatev glavnice najemnin po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja	Odpis terjatev iz naslova najemnin - preplačil in dolga v višini + - 5 €	Odpis zastaranih terjatev iz naslova najemnin
31.12.2014	57.018	57.018	/	/	/
31.12.2015	49.476	49.746	/	/	/
31.12.2016	38.751	38.751	/	/	/
31.12.2017	205.436	39.104	166.332	/	/
31.12.2018	120.527	5.338	115.189	/	/
31.12.2019	65.177	12.732	52.445	/	/
31.12.2020	67.503	26.585	40.935	-17	/
31.12.2021	58.669	27.426	14.287	/	16.956
31.12.2022	25.414	5.063	20.351	/	/
31.12.2023	39.008	13.040	25.968	/	/
31.12.2024	41.269	3.690	34.666		2.913

Po smrti najemnikov je bilo v letu 2024 skupaj odpisanih terjatev z naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) v višini 14.976,22 €. Skupaj vseh odpisanih terjatev iz naslova najemnega razmerja po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz

naslova osebnega stečaja v letu 2024 je bilo v višini 72.610,92 €. Prav tako smo v letu 2024 odpisali zastarane – neizterljive terjatve na podlagi sklepov sodišča v višini 2.913,00 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2024 znašajo 90.500,14 €.

1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2024 je bilo vročenih 116 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov ter 45 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja - grožnje, hrup, smrad, kopičenje stvari, nezakonito bivanje), skupaj tako 161 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe.

Vloženih je bilo 30 tožb ter 14 nalogov na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 37 sodnih odločb oziroma sklepov na izpraznitev, od tega največ zamudnih sodb (najemniki oziroma dolžniki na tožbo niso odgovorili). Sodne postopke na odpoved najemnih pogodb vodimo praviloma sami.

Na dan 31.12.2024 je bilo v teku še 7 tožb na odpoved najemne pogodbe.

Iz števila poslanih opominov oziroma pozivov in vloženih tožb na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja oziroma na izpraznitev stanovanja je razvidno, da se neplačevanje stroškov iz naslova najemnega razmerja nadaljuje. JMSS Maribor najemnike vztrajno opozarja na posledice neplačevanja, torej na vložitev tožbe na odpoved najemne pogodbe in posledično na izpraznitev stanovanja, ter jih po finančno pomoč napotuje na center za socialno delo ter nevladne organizacije.

Izziv, ki smo ga konec leta zaznali, je prejem sodnih odločb glede zagotavljanja pravice najemnikov do doma. V teh postopkih se sklad srečuje z izzivi, ki izhajajo iz sodnih odločb, katerih cilj je zaščita pravice najemnikov do spoštovanja doma. Sodišča v skladu z odločbo Ustavnega sodišča RS (Up-619/17-22) zahtevajo dodatne korake s strani sklada, kot je ponujanje alternativnih namestitev, kar pa v praksi postavlja JMSS Maribor v težek položaj, saj nima zadostnega fonda praznih stanovanj ali sredstev za financiranje takšnih ukrepov. Noben izmed teh postopkov še sicer ni pravnomočno zaključen.

Opazamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejemu opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti odpovedi najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Nenazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga. V letu 2024 jih je bilo skupaj 12, in sicer 5 sklenjenih najemnih pogodb pred vložitvijo izvršilnega predloga in 7 po vložitvi izvršilnega predloga na nedenarno terjatev izpraznitev nepremičnine.

JMSS Maribor praviloma sam vodi celoten postopek izpraznitve stanovanja, ki zajema pravdo, izvršbo in sodelovanje s sodnim izvršiteljem. V letu 2024 je JMSS Maribor vložil 30 izvršilnih predlogov na nadenarno terjatev, na podlagi katerih so bili izdani sklepi o izvršbi, ki predstavljajo pravno podlago za prisilno izselitev posameznega uporabnika stanovanja.

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 34 deložacij (za 22 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 5 deložacij, pri čemer je bila 1 enota prazna že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve. 24 deložacij je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga po sklepih o izvršbi ponovno sklenjenih 12 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2024 je bilo skupno aktivnih 41 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, dokler stranka ne poravna celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov vezanih na najemno razmerje oziroma se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2014 – 2024:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. 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	24
2022	39	7	32	17
2023	60	12	48	18
2024	34	5	24	12

1.1.2.14 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1A, po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravna najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in

storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav.

Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2024 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.7.2023 do 31.12.2023 in 1.1.2024 do 30.6.2024 v skupni višini 56.669,40 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. pa za obdobje 1.7.2023 do 31.12.2023 znesek v skupni višini 12.764,92 € in ostalim dobaviteljem (Plinarna d.d. in električna) v višini 2.116,13 €. Iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika za stanovanja v objektih v 100 % lasti JMSS Maribor, za katere JMSS Maribor obračunava obratovalne stroške, je sklad prevzel terjatve za obdobje od 1.9.2023 do 30.09.2024 v višini 38.343 €. Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2024 tako znaša 109.893,95 €.

1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 51.918,21 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 11.609,25 €, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 17.459,62 €, prihodke iz naslova vračil refundacije iz preteklega leta v višini 2.399,17 €, prihodke iz naslova povračil najemnikov (zadržane varščine, stroški uporabe stanovanj) v višini 12.333,18 € ter ostale manjše nedavčne prihodke.

1.2 Kapitalski prihodki

V letu 2024 smo realizirali 766.282,14 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 444.225,74 €,
- prihodki od prodaje druge opreme v višini 55.056,40 €.

1.2.1 Prodaja nepremičnin

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 444.225,74 €, od tega:

- po javni dražbi v višini 203.500,00 €,
- po neposredni pogodbi v višini 233.300,00 €.
- po javno zasebnem partnerstvu v višini 7.425,74 €.

1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne

dražbe. Odločitev o prodaji nepremičnin na javni dražbi se sprejme na podlagi izvedbe analize stanja, ki jo pripravi za ta namen imenovana »Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi«.

V letu 2024 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh.

V letu 2024 je bila izvedena 1 javna dražba. Prodane so bile 3 nepremičnine v skupni vrednosti 203.500,00 €.

JAVNA DRAŽBA (SPLETNA) 22.10.2024

Na javni dražbi so bile od skupno 4 nepremičnin v skupni vrednosti 223.000,00 €, prodane 3 nepremičnine oz. posamezni deli stavbe – stanovanja, v skupni vrednosti 203.500,00 €, kar znaša 42.500,00 € več, kot je bila njihova izklicna cena 161.000,00 €.

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

	Naslov	Št. stan.	Legala/ št. sob	Neto tlorisna površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	K.O.	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	PREDILNIŠKA ULICA 3	5	1. nad./ 2 sobno + kabinet	77,10	1936 (Pokraj. arhiv Maribor)	655 Melje	655-501-5	D	61.000	88.000	1.141
2.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2	visoko pritličje/2 sobno	78,50	1907 (GURS)	638 Krčevina	638-316-2	E	62.000	/	/
3.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	2. nad./ 3 sobno	70,70	1900 (GURS)	657 Maribor grad	657-2148-12	D	80.000	93.000	1.315
4.	VOLODJEVA ULICA 19	4	mansarda/ 1 sobno	39,20	1936 (GURS)	680 Tezno	680-1564-4	E	20.000	22.500	574
	SKUPAJ								161.000	203.500	

1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDLSL-1 (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023 – ZORR) in Uredbe o stvarnem premoženju države in

samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) se lahko neposredna pogodba za prodajo ali menjavo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklene v naslednjih primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €,
- 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 80.000,00 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

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

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

Skupni prihodki na podlagi neposredne pogodbe, t.j. menjave in prodaje nepremičnin (brez stavbnih zemljišč), so v letu 2024 znašali 233.300,00 €.

V letu 2024 je bila sklenjena neposredna prodajna pogodba za posamezni del stavbe - sobo na naslovu Cesta XIV. divizije 58, Maribor, v vrednosti 2.800,00 €.

Iz naslova neposredne pogodbe je bila z MOM sklenjena menjalna pogodba. Z menjalno pogodbo je JMSS Maribor menjal stavbo na naslovu Vrbanska cesta 101, Kamnica, v vrednosti 134.000,00 € (s pripadajočimi zemljišči v vrednosti 267.000,00 €) in stanovanje na naslovu Avtomobilska ulica 25 v vrednosti 96.000,00 €, skupaj v vrednosti 233.300,00 € (z zemljišči v skupni vrednosti 497.000,00 €), za 4 stanovanja v skupni vrednosti 498.000,00 €. Razliko med vrednostmi nepremičnin v višini 1.000,00 € je plačal JMSS Maribor.

Menjava zemljišč je podrobneje opisana v poglavju 1.2.4. Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

Nadalje je bila na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2024 izvedena prodaja solastniškega deleža na skupnem delu stavbe Koroška cesta 50 v skupni vrednosti 500,00 €.

Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi:

	Naslov	Št. stan.	Lega	Neto tlorisna površina (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Ocenjena vrednost (€)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58 (stanovanje – soba, dostopna skozi stanovanje drugega etažnega lastnika)	4	1. nad.	12,80	1937	681 Pobrežje	681-2020-4	1/1 do celote	G	2.000	2.800	219
2.	VRBANSKA CESTA 101, KAMNICA* (stanovanjsko – poslovna stavba)	1,2	P + 1	169,60 (stan. del stavbe 70,30 in poslovni del stavbe 89,55)	1907	636 Kamnica	636 102	1/1 do celote	F	134.000 (stan. del stavbe 77.000 in poslovni del stavbe 57.000)	134.000 (stan. del stavbe 77.000 in poslovni del stavbe 57.000)	790 (stan. del stavbe 1.095 in poslovni del stavbe 637)
3.	AVTOMOBILSKA ULICA 25* (stanovanje – v stavbi zavetišča za živali)	1	1. nad.	69,70	2009	680 Tezno	680-5170-1	1/1 do celote	C	96.000	96.000	1.377
4.	KOROŠKA CESTA 50 (skupne sanitarije)	10	1. nad.	1,30	1915	658 Koroška vrata	658-213-10	1/2	/	400 (za celoto 800)	500	769

* Menjalna pogodba med JMSS Maribor in MOM

1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

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

V letu 2024 je en najemnik podal vlogo za odkup deleža stanovanja ter poplačila preostalega dela kupnine, in sicer za stanovanje ID znak 657-2408-122, Mlinska ulica 26, Maribor, v lastniškem deležu 7/10. Vrednost kupnine za neplačane obroke po modelu javno-zasebnega partnerstva je znašala 7.425,74 €.

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

V letu 2024 ni bil izveden postopek prodaje zasedenega stanovanja po metodi javnega zbiranja ponudb.

Prodaja zasedenega stanovanja se sicer izvrši, skladno s splošnimi pogoji poslovanja sklada in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem ter na podlagi ekonomske utemeljenosti prodaje, praviloma po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme

V letu 2024 smo realizirali 55.056,40 € prihodkov od prodaje druge opreme, in sicer smo ZD dr. Adolfa Drolca Maribor oddali stanovanja s tržno najemnino za potrebe namestitve zdravnikov in njihovih družin iz

tujine. Pred oddajo stanovanj je JMSS Maribor le-te opremil s pohištvo in belo tehniko. Strošek kupnine in montaže pohištva ter bele tehnike je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor povrnil JMSS Maribor v celoti.

1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

V letu 2024 je JMSS Maribor sklenil z MOM menjalno pogodbo. Predmet menjalne pogodbe je bila med drugim naslednja nepremičnina v lasti JMSS Maribor:

- Stanovanjsko – poslovna stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica s parc. št. 16/3 (ID znak: parcela 636 16/3, v skupni izmeri 357,00 m²), s pripadajočimi zemljišči 16/12 (ID znak: parcela 636 16/12, v izmeri 2.827,00 m²), 16/16 (ID znak: parcela 636 16/16, v izmeri 8,00 m²) in 886/4 (ID znak: parcela 636 886/4, v izmeri 269,00 m²), vse k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461,00 m², ocenjene tržne vrednosti 401.000,00 €, od tega stanovanjski del stanovanjsko-poslovne stavbe 77.000,00 €, poslovni del stanovanjsko-poslovne stavbe 57.000,00 € in prosta zemljišča (parcele 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica) 267.000,00 €.

Menjalna pogodba, katere predmet je bilo še 1 stanovanje v lasti JMSS Maribor, je podrobneje opisana v poglavju 1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi.

Stavbna zemljišča:

	Naslov	Parc. št.	K.O.	ID znak	Prodana površina (m ²)	Lastniški delež	Ocenjena vrednost (€)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na m ² (€)
1.	Stavbna zemljišča v Kamnici	16/12 16/16 886/4	636 Kamnica	636 16/12 636 16/16 636 886/4	2.827 8 269 (skupaj 3.104)	do celote (1/1)	267.000	267.000	86

1.2.5 Denacionalizacijski postopki

V letu 2024 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, kjer bi ustanoviteljice JMSS Maribor postale lastnice stavb in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določilih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

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

V skladu s Sodbo Okrajnega sodišča v Slovenski Bistrici Opr. Št. P 7/2022 in Sodbo Višjega sodišča v Mariboru I Cp 883/2023 z dne 28.5.2024 so bile prodajne pogodbe sklenjene po določenih SZ za stanovanja na naslovu Krekova ulica 11 in Gregorčičeva ulica 14, Maribor, ugotovljene kot nične, za lastniške deleže 5/10.

UE Maribor je dne 23.12.2024 izdala Poročilo o ugotovljenem dejanskem in pravnem stanju in sicer, da se upravičencem v deležu do 1/2 od celote vrnejo stanovanja št. 6 in stanovanje št. 3, Krekova ulica 11, Maribor ter stanovanje št. 10 in stanovanje št. 11, Gregorčičeva ulica 14, Maribor.

UE Maribor je dne 4.11.2024 izdala delno odločbo o denacionalizaciji, s katero je upravičencem, v deležu 1/2 vrnilo stanovanje št. 2, Krekova ulica 11, Maribor.

Za stavbo **Gosposka ulica 32, Maribor**, je UE Maribor z odločbo z dne 10.8.2023 odločila, da se denacionalizacijskemu upravičencu vrne v naravi 1/2 stavbe Gosposka ulica 32, in sicer stanovanja št. 1, 3, 5, 6, 7, 8 v deležu do 1/2 in za stanovanji št. 2 ter 4 v deležu 1/2 izplača odškodnina v obliki odškodnine v obveznicah SDH. Slednji je dne 4.10.2023 zoper delno odločbo glede izplačila odškodnine sprožil pritožbo. Ministrstvo za naravne vire in prostor RS je dne 6.9.2024 izdalo Odločbo št. 4902-1/2013-MZIP-69, da se pritožba SDH zavrne.

Za stavbo **Koroška cesta 34, Maribor**, je Ministrstvo za kulturo septembra 2020 izdalo odločbo, da se upravičencu vrne premoženje na stavbi v deležu 298/1680, s pripadajočim delom na skupnih delih, prostorih in napravah te stavbe. Zoper izdano odločbo sta MOM in JMSS Maribor vložila tožbo na Upravno sodišče RS. JMSS Maribor je v tožbi navedel, da ni lastnik nepremičnine in zato ne more biti zavezanec za vračilo premoženja. Upravno sodišče je izdalo sklep, da se postopek zoper JMSS Maribor ustavi, ker se je z odločbo Ministrstva za kulturo določila denacionalizacijski upravičenki odškodnina, in sicer plačilo obveznosti Slovenskega državnega holdinga d.d. (v nadaljevanju: SDH). Ker se SDH z izplačilom odškodnine ni strinjal, je vložil zoper RS tožbo. Upravno sodišče je dne 13.4.2023 izdalo sodbo, s katero je tožbi ugodilo in odločbo Ministrstva za kulturo z dne 23.7.2020 delno odpravilo ter zadevo predmetnemu ministrstvu vrnilo v nov postopek.

Za stavbe **Grajski trg 7, Grajski trg 8 in Ulica Maksimilijana Držečnika 4, Maribor**, je Višje sodišče v Mariboru na podlagi odločbe Ustavnega sodišča RS odločilo, da se postopek glede vrnitve premoženja za predmetne stavbe obnovi. Stranke, ki so kupile stanovanja v navedenih stavbah, so v letu 2019 vložile na pristojno sodišče tožbo na ugotovitev lastninske pravice, podrejeno pa izbrisno tožbo zoper zemljiško knjižnega lastnika oziroma denacionalizacijskega upravičenca. Sodišče je septembra 2020 izdalo sodbo, s katero je tožbeni zahtevek zavrnilo. Zoper sodbo sta se MOM in JMSS Maribor kot stranski udeleženec pritožila. Višje sodišče v Mariboru je pritrdilo sodbi sodišča 1. stopnje. Stranke so vložile predlog za revizijo, vendar je Vrhovno sodišče RS odločilo, da se predlogu za revizijo ne ugodi. MOM in JMSS Maribor sta vložila ustavno pritožbo na Ustavno sodišče RS zoper sklep Vrhovnega sodišča RS v zvezi s sodbo Višjega sodišča. Ustavno sodišče je dne 4.3.2024 izdalo Sklep Up-253/22-8, da se ustavna pritožba zoper sklep Vrhovnega sodišča in zoper sodbo Višjega sodišča v Mariboru ne sprejme.

Nasprotni udeleženec postopka MOM in JMSS Maribor kot stranski intervenient ter predlagatelj obnov postopka so zoper Sklep Višjega sodišča v Mariboru z dne 11.7.2024 vložili revizijo. Vrhovno sodišče o zadevi še ni odločilo.

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

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

1.3 Transforni prihodki

V letu 2024 smo prejeli transfernih prihodkov v skupni višini 1.281.642,85 €.

1.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 1.181,460,41 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika znaša največ 85 % neprofitne najemnine.

1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in za zavarovanje stanovanj smo s strani občin ustanoviteljic v letu 2024 skupaj prejeli 70.152,48 €. In sicer:

- s strani MOM 66.272,22 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.266,71 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 757,58 €,
- s strani Občine Starše 517,11 €,
- s strani Občine Rače – Fram 585,66 € in
- s strani Občine Duplek 753,20 €.

V letu 2024 smo prejeli transferne prihodke iz proračuna MOM za sofinanciranje fasad v višini 12.284,35 €. Za namen obnove fasade na Domnovi ulici 18-20 smo s strani Eko Sklada prejeli transferne prihodke v višini 17.745,61 €.

2 Odhodki

V letu 2024 smo porabili sredstva v skupni višini 5.767.731,98 €. Za tekoče odhodke smo porabili 2.993.514,41 € in za investicijske odhodke 2.774.217,57 €.

2.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2024 porabili 2.993.514,41 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 904.940,48 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 149.356,46 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.871.252,41 € ter plačila domačih obresti v višini 67.965,06 €.

2.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2024 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.871.252,41 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja.

2.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2024 porabili sredstva v skupni višini 1.542.682,28 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 230.021,76 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 708.700,59 € (vključuje 285.779,13 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v višini 89.245,01 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 474.480,69 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 15.407,92 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 24.826,31 €.

2.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1 in 4. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi

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

V letu 2024 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika do 31.3.2025 za ceno 3.332,50 € brez DDV na mesec. Predmet pogodbe je upravljanje:

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

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Tamstan d.o.o., Ista d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o., Bam upravljanje d.o.o in drugi) smo v letu 2024 porabili sredstva v skupni višini 230.021,76 €.

2.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2024 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 708.700,59 €. V tekočem vzdrževanju zasedenih in praznih stanovanj so zajeta intervencijska popravila ter tekoča vzdrževalna dela, kar v večini predstavlja popravila strojnih in elektro instalacij, sanitarne opreme, izpraznitev in odvoz odpadka po deložacijah in podobno.

2.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v decembru 2022 zaradi poteka zavarovalnih pogodb objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 2 let od 1.1.2023 do 31.12.2024. Izbran ponudnik je bil Zavarovalnica Sava d.d. Z zavarovalnico Sava se je sklenil aneks za zavarovanje nepremičnin do 28.2.2025.

V letu 2024 smo za zavarovanje nepremičnin v lasti JMSS Maribor porabili 89.245,01 €.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 66 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, viharja ipd. 1 odškodninski zahtevek nam je zavarovalnica zavrnila zaradi neupravičenosti (npr. zavarovalnica ne krije stroškov vzdrževalnih del). Na podlagi sklenjenih poravnav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 17.459,62 €.

Prejeli smo 11 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb iz naslova odgovornosti zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb), padca snega na avtomobil, poškodbe zaradi padca drevesa na avtomobil ipd.

2.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2024 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 474.480,69 €.

Sredstva zajemajo stroške nezasedenih stanovanj, stroške cenitev, stroške notarskih storitev, stroške deložacij, stroške izvršiteljev, vračila varščin za stanovanja, stroške izdajanja položnic, stroške oglaševanja, stroške sodnih postopkov, stroške odvetniških storitev, stroške vpisa etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, stroški izdelave energetskih izkaznic.

Delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 55.972,16 €, kar predstavlja porabo v višini 11,8 % celotne postavke za leto 2024 (razliko med plačano subsidiarnostjo v višini 109.893,95 € in stanjem dolga v višini 55.972,16 € predstavljajo plačila stroškov s strani najemnikov).

Sodelovanje z nevladnimi organizacijami

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

JMSS Maribor je v letu 2024 nadaljeval s sodelovanjem z Društvom Kralji ulice, ki izvaja program oziroma dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom zajema predvsem naslednje aktivnosti:

- pomoč pri vselitvi oziroma preselitvi,
- opozarjanje na redno plačevanje položnic in možnost subvencionirane najemnine,
- razvijanje kompetenc za primerno vzdrževanje stanovanja in spoštovanje hišnega reda,
- opozarjanje na spoštovanje hišnega reda,
- razreševanje konfliktnih situacij v družini in v odnosih s tretjimi osebami,
- fizična pomoč pri odstranjevanju nakopičenih predmetov v stanovanjski enoti in okolici,
- materialna pomoč v obliki pohištva, obleke, otroških igrac, šolskih potrebščin,
- pomoč pri opremljanju in vzdrževanju stanovanj (manjša hišniška opravila),
- spremstvo na različne institucije, razvijanje komunikacijskih spretnosti.

V letu 2024 smo društvu za izvajanje programa oziroma dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 18.000,00 €. Društvu je bilo za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddanih 5 stanovanj, 1 začasna bivalna enota ter 2 garaži.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2024 porabili sredstva in dobili povrnjena v višini 15.407,92 €, in sicer;

- s strani MOM 12.396,56 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 971,91 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 581,26 €,
- s strani Občine Starše 396,74 €,
- s strani Občine Rače – Fram 483,63 € in
- s strani Občine Duplek 577,82 €.

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

2.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 24.826,31 €. Navedena sredstva smo dobili povrnjena s strani MOM.

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

2.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2024 smo za izdatke za blago in storitve porabili 306.187,91 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 301.068,69 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 5.119,22 €.

2.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 301.068,69 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2024, ki zajemajo izdatke za pisarniški material in storitve, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem informacijskih programov, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

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

V letu 2024 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2024 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oziroma spletno) iz naslednjih področij:

- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- napredovanje, ocenjevanje in delovna uspešnost javnih uslužbencev,
- javno naročanje,
- računovodstvo za javni sektor,
- korporativna varnost,
- vzdrževanje in gradnja v večstanovanjskih stavbah
- učinkovita komunikacija za uspešno izterjavo,
- preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma,
- aktualna delovnopravna vprašanja (pravica do odklopa),
- "Družini prijazno podjetje".

JMSS Maribor je imel v letu 2024 sklenjene:

- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski študij druge stopnje, smer »Poslovna informatika II«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program Menedžment pametnih mest;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava«;
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev strokovnih znanj za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo;
- 1 pogodbo o izobraževanju, s katero se omogoči dodatnih 10 dni (skupaj 20 dni) izobraževanja oziroma usposabljanja v tujini in doma.

2.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 5.119,22 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

Varno delo predstavlja prispevek k počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva na večjo storilnost s čim boljše izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev.

Varstvo pri delu izvajamo na podlagi veljavnih predpisov s področja varnosti in zdravja pri delu, varstva okolja in požarnega varstva. Pri tem sodelujemo z Ambulanto Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Varovanje d.o.o.

V letu 2024 smo v sodelovanju z Aktiva Varovanje d.o.o. izvajali ukrepe skladno z Revizijo izjave o varnosti z oceno tveganja IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16.

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

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo v letu 2024 napotili na obdobjni zdravniški pregled 1 zaposlenega. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo. Zato smo v ta namen v letu 2022 in 2023 kupili delovna oblačila (jakne, čevlje).

V letu 2024 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov.

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

2.1.1.3 Stroški garancij, komisij, poslovanja in ostali stroški namenskega premoženja

Postavko Stroški garancij, komisij, poslovanja in ostali stroški namenskega premoženja smo realizirali v višini 22.382,22 €. Sredstva smo porabili za stroške notranje in zunanje revizije poslovanja 15.798,00 €, stroške bančnih storitev 823,29 €, stroške povezane z zadolževanjem 1.116,33 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, OTP banki in ICS Ljubljana skupaj 1.449,00 €, stroške podaljšanja certifikata družini prijazno podjetje 1.586,00 €, stroške certifikata zaupanja vreden upravnik 122,00 € in druge izdatke v višini 1.487,60 €.

2.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

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



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

V letu 2024 je JMSS Maribor pridobil od Ekvilib Inštituta priznanje za 10 letno sodelovanje glede usklajevanje poklicnega in zasebnega življenja. V mesecu decembru je bil uspešno opravljen letni obisk revizorke s strani Ekvilib inštituta.

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

Zaradi pridobljenega certifikata DPP se med zaposlenimi kažejo pozitivni učinki, kar pripomore k večjemu zadovoljstvu, motivaciji ter pripadnosti zaposlenih. Zaposlenim se zaradi usklajevanje poklicnega in družinskega življenja omogoča tudi občasno delo od doma. Zadovoljni zaposleni so največ, kar si delodajalec lahko želi, saj so le zadovoljni zaposleni resnično učinkoviti na delovnem mestu.

2.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2024 nismo zabeležili nobenega obiska »varne točke«, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. Projekt "Maribor - Unicefovo varno mesto" v celoti podpiramo in smo zadovoljni s širjenjem mreže varnih točk v našem mestu.



2.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 67.965,06 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 53.480,75 €, za posojilo pri OTP banki (prej SKB banka) sredstva v višini 5.967,80 € in za posojilo pri banki INTESA SANPAOLO sredstva v višini 8.516,51 €.

2.2 Investicijski odhodki

V letu 2024 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 2.774.217,57 €.

Med investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.454.289,77 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 279.716,98 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 1.040.210,82 €.

2.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 1.454.289,77 €.

Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.245.386,57 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 178.984,95 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 4.628,95 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 25.289,30 €.

2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2024 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb porabil 1.245.386,57 €. Dela so bila naročena preko postopka javnega naročanja neposredno pri usposobljenih izvajalcih.

Domnova ulica 18-20, Maribor



Na objektu Domnova ulica 18-20 smo v letu 2023 pričeli z investicijskimi deli – toplotna izolacija fasade. Dela so bila zaključena januarja 2024. Na javni poziv EKO SKLAD-a št. 106FS-PO23 - Nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije za poslovne subjekte smo oddali vlogo, katera je bilo pozitivno rešena. Iz tega naslova smo prejeli nepovratne finančne

spodbude v višini 17.745,61 €. Vrednost investicije je znašala 121.184,41 €, od tega je bilo v letu 2024 porabljenih 65.704,23 €.

Irgoličeva ulica 12, Hoče



Julija 2024 smo zaključili rekonstrukcijo z energetske sanacije objekta na Irgoličevi ulici 12 v Hočah, ter v mesecu oktobru 2024 pridobili uporabno dovoljenje. Rekonstrukcija je obsegala celovito obnovo objekta (nove strojne in elektro inštalacije, tlaki, stavbno pohištvo, fasada itd.), vključno z zunanjo ureditvijo. Z rekonstrukcijo smo pridobili iz stanovanjske hiše z dvema stanovanjema, tri stanovanja, od tega je pritlično stanovanje primerno za bivanje invalida. Decembra 2024 smo oddali vlogo na javni poziv EKO SKLAD-a št. 118FS-PO24 – Nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije za poslovne subjekte. Vrednost investicije je znašala 227.241,27 €.

Makedonska ulica 31, Maribor



Decembra 2024 smo pričeli z načrtovano investicijo vgradnje zunanjega dvigala na Makedonski ulici 31, ki bo zaradi že več let zaznane potrebe po dostopnih stanovanjih za gibalno ovirane kakor tudi starejše osebe ključno prispevala k izboljšanju dostopnosti stanovanj. Objekt je v 100% lasti JMSS Maribor. Dokončanje del je načrtovano v prvi polovici leta 2025. Pridobljena ponudba za izvedbo investicije znaša 127.986,30 €.

Mlinska ulica 34, Maribor



JMSS Maribor je avgusta 2024 pristopil k obnovi fasade na hiši Mlinska 34, ki je del nepremične kulturne dediščine v Mariboru. S prenovo je bila fasada objekta povrnjena v prvotno obliko iz leta 1910, z ohranitvijo bogate ornamentike. Obnova je bila uspešno zaključena v skladu z vsemi kulturno-varstvenimi pogoji. JMSS Maribor je za obnovo fasade preko javnega razpisa Mestne občine Maribor za sofinanciranje nepremične kulturne dediščine v letu 2024 pridobil sredstva v višini 12.284,35 €. Prav tako je bilo na objektu zamenjano leseno

stavbno pohištvo na ulični strani, skladno s pogoji in izdanim soglasjem ZVKD. Decembra 2024 je bila oddana vloga na javni poziv EKO SKLADA št. 118FS-PO24 – Nepovratne finančne spodbude za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije za poslovne subjekte za stavbno pohištvo. Vrednost investicije fasade je znašala 67.256,82 €, vrednost investicije stavbnega pohištva je znašala 72.674,89 €.

Obnove so bile izvedene v skupaj 65 stanovanjih. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024.

Panonska ulica 5b, Maribor, stanovanje št. 36, površina 44,52 m²



V stanovanju je bilo v celoti zamenjano stavbno pohištvo, sanitarije so prenovljene, notranja vrata so obnovljena. Zamenjane so bile vodovodne in odtočne instalacije, prav tako so bila izvedena vsa slikopleskarska dela. Parketi so bili delno zamenjani, vsa grelna telesa so nadomeščena z novimi, prav tako stikala in vtičnice. Opravljene so bile meritve elektroinštalacij in kontrola delovanja sistema centralnega ogrevanja.

Vrednost obnove je znašala 22.325,89 € z DDV.

Pregljeva ulica 10, Maribor, stanovanje št. 4, površina 34,99 m²



Stanovanje je delno obnovljeno. Zamenjani so bili finalni tlaki, elektro in strojne inštalacije, celotne sanitarije so prenovljene. Izvedena so bila kompletna slikopleskarska dela, nameščena so nova grelna telesa, prav tako so bila izvedena druga manjša obrtniška dela. Opravljene so bile meritve elektroinštalacij. Stanovanje se nahaja v pritličju in je primerno za gibalno ovirane osebe.

Vrednost obnove je znašala 15.266,15 € z DDV.

Stantetova ulica 4, Maribor, stanovanje št. 5, površina 27,33 m²



Stanovanje je celovito obnovljeno. Zamenjani so vsi finalni tlaki, dotrajano stavbno pohištvo je nadomeščeno z novim, sanitarije so v celoti prenovljene, vključno s strojnimi inštalacijami. Izvedena so bila slikopleskarska dela ter manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice ter opravljene meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 16.092,14 € z DDV.

Ruska ulica 15, Maribor, stanovanje št. 11, površina 47,05 m²



Stanovanje je v celoti prenovljeno. Kopalnica je popolnoma obnovljena, finalni tlaki so zamenjani, prav tako so bila izvedena vsa slikopleskarska dela. Zamenjana so vsa notranja in vhodna vrata, nameščena so nova grelna telesa. Opravljena so bila manjša električarska dela, ki so vključevala zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice ter meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 16.042,62 € z DDV.

Železnikova ulica 22a, stanovanje št. 30, površina 59,09 m²



V stanovanju so sanitarije popolnoma obnovljene, finalni tlaki so obnovljeni in delno zamenjani, prav tako so izvedena vsa slikopleskarska dela. Vso notranje stavbno pohištvo je zamenjano, notranja senčila na oknih so nadomeščena z novimi. Zamenjani sta dve grelni telesi, opravljena pa so tudi manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice ter meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 19.259,73 € z DDV.

Prežihova ulica 7, Maribor, stanovanje št. 5, površina 35,86 m²



Stanovanje je delno obnovljeno. Vhodna vrata so zamenjana, obstoječi parketi so obnovljeni, keramika v kuhinji je zamenjana, prav tako so izvedena vsa slikopleskarska dela. Zamenjana je sanitarna oprema, opravljena pa so tudi manjša električarska dela, ki vključujejo zamenjavo stikal in vtičnic, zamenjavo elektro-omarice ter meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 6.169,05 € z DDV.

Ptujska cesta 112, Miklavž na Dravskem polju



Sanacija večstanovanjskega objekta na Ptujski cesti 112 v Miklavžu na Dravskem polju ni bila izvedena. Občina Miklavž na Dravskem polju je na podlagi pridobljenega strokovnega mnenja in podrobne finančne analize ugotovila, da je investicija nerentabilna, saj stroški prenove ne bi prinesli primerljive dodane vrednosti. Ugotovljeno je bilo, da objekt v trenutnem stanju ne izpolnjuje osnovnih zahtev glede stabilnosti, energetske učinkovitosti in funkcionalnosti, zato bi bili potrebni obsežni in dragi posegi. Skupna odločitev vseh vpletenih deležnikov je bila, da se objekt ne sanira.

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

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Sarajevska ulica	6	106	18.393,95 €
Cesta XIV. divizije	1	24	14.271,19 €
Borštnikova ulica	110	9	21.681,41 €
Koroška cesta	31	4	15.385,91 €
Pajkova ulica	29	21	14.423,30 €
Ulica Goceta Delčeva	19	213	15.332,23 €
Krekova ulica	12	6	10.641,00 €
Magdalenski trg	9	111	18.849,38 €
Greenwiška cesta	10a	82	22.061,56 €
Celjska ulica	10	112	14.742,32 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Sokolska ulica	44	14	14.617,37 €
Panonska ulica	5b	22	22.079,55 €
Makedonska ulica	31	33	19.177,03 €
Makedonska ulica	31	31	18.163,59 €
Majcigerjeva ulica	1	20	16.552,32 €
Zlatoličje	105	2	23.748,79 €
Bevkova ulica	1	84	15.081,91 €
Ruska ulica	12	428	18.581,06 €
Borštnikova ulica	63	109	20.500,63 €
Goriška ulica	13	12	12.257,87 €
Tomšičeva ulica	40	4	10.299,90 €
Štantetova ulica	6	3	11.366,48 €
Ulica Veljka Vlahoviča	25	28	11.510,09 €
Usnjarska ulica	3	1	24.667,25 €
Cesta k Dravi	6c	17	12.469,97 €
Železnikova ulica	20	45	10.435,13 €

2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2024 porabili 178.984,95 €. V znesku so zajeti nakupi računalniške opreme, programskih licenc, nakup dokumentnega sistema ter nakupi opreme pri oddaji stanovanj.

2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2024 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali in bili povrnjeni v višini 4.628,95 €, in sicer:

- s strani MOM 3.760,05 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 294,80 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 176,32 €,
- s strani Občine Starše 120,37 €,
- s strani Občine Rače – Fram 102,03 € in
- s strani Občine Duplek 175,38 €.

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

2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 2.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 25.289,30 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM.

2.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2024 za prenove in izboljšave stanovanj v okviru programa obnove objektov porabil 279.716,98 €.

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

Celovita energetska sanacija objektov na naslovih Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52 je bila zaključena že v letu 2020. JMSS Maribor je v februarju 2023 pripravil "Poročilo o zaključku operacije energetske prenove", ki smo ga posredovali na Ministrstvo za infrastrukturo.



Spremljanje operacije poteka v skladu s pogodbo o sofinanciranju operacije:

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

JMSS Maribor za spremljavo zaključene investicije v letu 2024 ni porabil sredstev.

2.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2024 smo realizirali zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva v skupaj v 101 stanovanjih v lasti JMSS Maribor v skupni vrednosti 228.437,44 €.

Od tega smo stavbno pohištvo zamenjali v:

- v 39-ih stanovanjih na različnih lokacijah,
- v 52-ih stanovanjih (vhodna vrata) na objektih Makedonska ulica 31 in Panonska ulica 5b,
- v 10-ih stanovanjih (lesena okna) na objektu Mlinska ulica 34 pod pogoji in izdanim soglasjem ZVKD.

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2024:

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Borštnikova ulica	11	1	6.744,35 €
Gospodsvetska cesta	11	1	1.258,69 €
Greenwiška cesta	12	95	1.704,89 €
Gunduličeva ulica	10	127	3.162,52 €
Kočevarjeva ulica	6a	103	914,80 €
Kočevarjeva ulica	6	27	914,85 €
Ljubljanska cesta	14	6	7.475,63 €
Ljubljanska cesta	16	4	3.786,53 €
Magdalenski trg	9	104	934,04 €
Magdalenski trg	7	14	843,27 €
Majcigerjeva ulica	8	417	924,38 €
Makedonska ulica	31	1	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	13	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	14	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	15	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	16	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	17	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	19	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	2	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	20	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	21	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	22	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	23	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	24	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	26	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	27	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	28	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	29	1.061,23 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Makedonska ulica	31	3	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	32	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	34	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	35	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	36	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	39	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	4	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	5	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	8	1.061,23 €
Makedonska ulica	31	9	1.061,23 €
Mariborska cesta	37	2	914,49 €
Mariborska cesta	37	4	914,49 €
Mariborska cesta	37	9	914,49 €
Meljska cesta	93	3	1.130,78 €
Mlinska ulica	26	113	2.362,14 €
Mlinska ulica	34	1	5.553,88 €
Mlinska ulica	34	10	6.745,74 €
Mlinska ulica	34	2	3.702,58 €
Mlinska ulica	34	3	6.007,71 €
Mlinska ulica	34	4	3.702,58 €
Mlinska ulica	34	5	7.184,42 €
Mlinska ulica	34	6	11.403,73 €
Mlinska ulica	34	7	5.897,33 €
Mlinska ulica	34	8	8.881,23 €
Mlinska ulica	34	9	13.595,68 €
Ob gozdu	4	1	914,84 €
Panonska ulica	5b	1	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	10	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	11	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	12	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	15	1.061,23 €
Panonska ulica	5b	17	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	18	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	2	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	21	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	23	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	24	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	25	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	26	1.140,33 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Panonska ulica	5b	28	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	3	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	30	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	40	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	42	1.061,23 €
Panonska ulica	5b	43	1.061,23 €
Panonska ulica	5b	44	1.061,23 €
Panonska ulica	5b	6	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	7	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	8	1.140,33 €
Panonska ulica	5b	9	1.140,33 €
Pregljeva ulica	14	15	900,52 €
Prušnikova ulica	28	211	3.085,25 €
Ruska ulica	12	423	2.837,81 €
Stantetova ulica	14	13	6.188,49 €
Stantetova ulica	16	101	1.371,25 €
Tomšičeva ulica	40	22	926,79 €
Tomšičeva ulica	40	25	926,79 €
Trčova	284	/	1.653,92 €
Ulica heroja Tomšiča	3	1	2.127,45 €
Ulica Staneta Severja	6	105	4.948,50 €
Ulica Staneta Severja	3	19	1.364,39 €
Ulica bratov Greifov	16	21	1.082,60 €
Ulica bratov Greifov	8	312	934,78 €
Ulica Veljka Vlahovića	75	6	2.233,82 €
Ulica Veljka Vlahovića	49	111	926,79 €
Vilharjeva ulica	1	1	938,75 €
Zdravkova ulica	14	106	4.092,50 €
Zdravkova ulica	16	209	4.092,50 €
Zrkovci	75	5	3.948,98 €
Zrkovci	75	8	3.876,32 €
Zrkovska cesta	12	16	1.073,19 €
Vrbanska cesta	28b	109	1.066,29 €

2.2.2.3 Menjava peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je skladno s PFN 2024 izvedel zamenjavo dotrajanih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi kotli v skupno 14 stanovanjih. V enem stanovanju smo zamenjali dotrajano električno peč z novo. Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2024 znašala 51.279,54 € (od tega so bila izplačana zadržana sredstva iz prejšnjih let v višini 6.270,27 €).

Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjani plinske peči v letu 2024:

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Tip peči	Vrednost z DDV
Borštnikova ulica	59	210	Bosch condens 2300W	3.029,59 €
Gorkega ulica	51	10	Viessmann vitodens 100w	4.371,35 €
Gorkega ulica	51	11	Viessmann vitodens 100w	4.293,17 €
Panonska ulica	5b	43	Bosch GC7000iW14P	3.833,27 €
Panonska ulica	5b	44	Bosch GC7000iW14P	3.833,27 €
Cesta zmage	113	3	Bosch GC 2300W	3.336,57 €
Kočevarjeva ulica	6a	126	Bosch GC 2300W	3.143,42 €
Koroška cesta	41	10	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.906,57 €
Smetanova ulica	38a	8	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.471,96 €
Gregorčičeva ulica	29a	106	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.908,87 €
Koroška cesta	31	4	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.512,20 €
Koroška cesta	31	17	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.517,95 €
Partizanska cesta	37	4	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.954,86 €
Ulica talcev	25	12	Viessmann Vitodens 050 w B0ka	2.896,22 €

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

V letu 2024 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 1.040.210,82 €.

2.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)

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



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

Poraba sredstev na postavki Soseska »Studenci« je v letu 2024 znašala 40.778,50 €.

2.2.3.2 Urbanska cesta 10

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

V letu 2023 smo pridobili idejno zasnovo izgradnje večstanovanjskega objekta. Podlaga za umestitev omenjenega večstanovanjskega objekta v prostor je sprejetje OPN, ki ga bo MOM sprejela predvidoma v začetku leta 2025.

Konec leta 2023 je JMSS Maribor zemljišče oddal v najem podjetju Mestne nepremičnine d.o.o. za obdobje 18 mesecev. Najemnik bo zemljišče oddajal v nadaljnji najem kot parkirišče.

V letu 2024 ni bilo porabe sredstev na postavki Urbanska cesta 10.

2.2.3.3 Gradnja Dvořakova ulica 5-7

Skladno z zadanim terminskim planom smo pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije v septembru 2021 pričeli s postopkom priprave in izvedbe arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za novogradnjo večstanovanjskega objekta Dvořakova ulica v Mariboru. V mesecu aprilu 2022 je bila izbrana najprimernejša arhitekturna rešitev, ki načrtuje gradnjo okvirno 60 stanovanj za mlade in mlade družine s stanovanjsko površino cca 6.000 m² (skupna površina cca. 8.600 m²). Predvidena novogradnja bo deljena na dva objekta, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim preходом v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se stanovanjski objekti dvigujejo od Verstovškove ulice (P + 3) do najvišje predpisane višine (P + 5) na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. V objektu sta predvideni tudi dve kletni etaži s pripadajočimi parkirnimi prostori.

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

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

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

JMSS Maribor je v letu 2022 pridobil tudi vse ustrezne podlage in smernice za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Javna razgrnitev OPPN je potekala od 28.12.2022 do 31.1.2023. OPPN za območje gradnje je bil potrjen na seji MOM 25.5.2023.

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

V letu 2024 je JMSS Maribor pridobil potrebno dokumentacijo za oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vloga je bila oddana novembra 2024.

JMSS Maribor je v letu 2024 za projekt Dvořakova ulica 5-7 porabil 234.432,32 €.

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

V letu 2024 je JMSS Maribor kupil:

- stanovanje št. 1, Nova ulica 9, Rače ID znak 716-338-1, v velikosti 79,4 m², za ceno 110.000,00 €;
- poslovno - stanovanjski objekt Zg. Korena 26a, Zg. Korena, ID znak stavbe 688-382, s 5 posameznimi deli stavbe, v skupni izmeri 214,6 m², ki leži na parc. št. 9/4, k.o. Zg. Korena, za ceno 148.000,00 €.
- stavbno zemljišče na parc. št.1364/4, k.o. Studenci, ID znak parcela 660 1364/4, v velikosti 48 m², za ceno 3.000,00 €.

V letu 2024 je JMSS Maribor prav tako pristopil k nakupu:

- parc. št. 708, k.o. Skoke, ID znak parcela 708 825/1, v velikosti 1.078 m², na kateri stoji stanovanjska stavba na naslovu Mladinska ulica 9, Dobrovce, Miklavž na Dravskem polju, kmetijski prostor (stavba št. 900, v velikosti 166,70 m² in stavba 912, v velikosti 32,00 m²) ter garaža (stavba 903, v velikosti 16,10 m²), za ceno 130.000,00 €. V letu 2024 je bila plačana samo delno ara v višini 6.000,00 €.

Kot je zapisano v poglavju 1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi, Prodaja nepremičnin je JMSS Maribor sklenil menjalno pogodbo z MOM, na podlagi katere je pridobil:

- stanovanje št. 104, Stantetova ulica 28, Maribor, ID znak: del stavbe 678-143-30, neto tlorisna površina 80,70 m², z atrijem v pritličju, ID znak: parcela 678 1009/18, v izmeri 24 m²;
- stanovanje št. 27, Ulica Staneta Severja 15, Maribor, ID znak: del stavbe 678-1817-27, neto tlorisna površina 60,50 m²;
- stanovanje št. 610, Ulica Veljka Vlahovića 87, Maribor, ID znak: del stavbe 681-586-610, neto tlorisna površina 63,10 m²;
- stanovanje št. 216, Vrazova ulica 56, Maribor, ID znak: del stavbe 681-965-216, neto tlorisna površina 60,60 m².

Skupna vrednost nepremičnin znaša 498.000,00 €.

Z menjalno pogodbo je JMSS Maribor menjal stanovanje na naslovu Avtomobilska ulica 25, Maribor in stanovanjsko – poslovno stavbo na naslovu Vrbanska cesta 101, Kamnica, s pripadajočimi nezazidanimi

stavbnimi zemljišči, v svoji lasti, v vrednosti 497.000,00 €. Nepremičnine so se menjale, z doplačilom razlike 1.000,00 € s strani JMSS Maribor.

Odhodki iz naslova menjave nepremičnin znašajo 498.000,00 €.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč (vključno z menjavo) znašali 765.000,00 €.

3 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb izkazujemo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Gre zgoj za dolžnike. V letu 2024 do realizacije ter prihodkov ni prišlo.

4 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2024 izkazuje odplačila dolga glavnice v višini 517.209,91 €.

4.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2024 ni zadolževal.

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

S 1.9.2024 sta se SKB d.d. in NOVA KBM d.d. združili v novo banko OTP banka d.d. Kreditne pogodbe sklenjene pri SKB banki je prevzela OTP banka. JMSS Maribor sklenjen kredit pri SKB banki od septembra 2024 vodi pod novim partnerjem in sicer OTP banka d.d.

4.2 Odplačilo dolga

V JMSS Maribor smo odplačali dolg v skupni višini 517.209,91 € in zajema odplačilo posojil, in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 364.611,55 €,
- glavnice posojila OTP banki v višini 79.265,04 €,
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v višini 73.333,32 €.

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

4.2.1 Odplačilo posojil

Pregled stanja posojil na dan 31.12.2024:

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2024	Povprečna mesečna glavnica v letu 2024	Povprečne mesečne obresti v letu 2024	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	792.618,32	30.384,29	4.456,73	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let OTP BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650,00	462.379,00	6.605,42	497,31	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000,00	880.000,04	6.111,11	709,71	Fiksna 0,92 / letna
SKUPAJ		4.492.650,00	2.134.997,36	43.100,82	5.663,73	

5 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnem naročanju (ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/2015, Uradni list Evropske unije, št. 307/2015, 307/2015, 337/2017, 337/2017, Uradni list RS, št. 14/2018, 69/2019 - skl. US, Uradni list Evropske unije, št. 279/2019, 279/2019, Uradni list RS, št. 49/2020 - ZIUZEOP, 80/2020 - ZIUOOPE, 152/2020 - ZZUOOP, 175/2020 - ZIUOPDVE, 15/2021 - ZDUOP, 112/2021 - ZNUPZ, 206/2021 - ZDUPŠOP, 121/2021, Uradni list Evropske unije, št. 398/2021, 398/2021, Uradni list RS, št. 10/2022, 74/2022 - odl. US, 100/2022 - ZNUZSZS, 141/2022 - ZNUNBZ, 158/2022 - ZNPOVCE, 28/2023, 88/2023 - ZOPNN-F, 95/2023 - ZIUOPZP, 131/2023 - ZORZFS) smo na Portalu javnih naročil v letu 2024 objavili naslednja javna naročila:

- Izbira izvajalca za nakup, implementacijo in vzdrževanje dokumentarnega sistema. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno januarja 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Naročilo ni bilo oddano, saj je edina prejeta ponudba presega zagotovljena sredstva.
- Izbira izvajalca za obnovo 27 stanovanj. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno februarja 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 8 sklopov, oddano je bilo naslednjim ponudnikom:

Sklop	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € brez/z DDV v €
SKLOP 1	Sašo LAH s.p.	48.042,71 52.606,77
SKLOP 2	SENMED d.o.o.	53.792,28 58.902,55
SKLOP 3	SENMED d.o.o.	67.671,50 74.100,29

Sklop	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € brez/z DDV v €
SKLOP 4	SENMED d.o.o.	51.694,37 56.605,34
SKLOP 5	Sašo LAH s.p.	48.417,92 53.017,62
SKLOP 6	SENMED d.o.o.	43.161,49 47.261,83
SKLOP 7	SENMED d.o.o.	52.964,85 57.996,51
SKLOP 8	SENMED d.o.o.	45.624,08 49.958,37

H Gradbeni pogodbi sklenjeni z izvajalcem SENMED d.o.o. je bil sklenjen aneks za podaljšanje roka izvedbe del.

- Izbira izvajalca za izvajanje intervencijskih strojno inštalacijskih del in drugih manjših vzdrževalnih gradbeno obrtniških del. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno februarja 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 4 sklope, oddano je bilo naslednjim ponudnikom:

Sklop	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € brez/z DDV
SKLOP 1 INTERVENCIJE, VZDRŽEVALNA DELA IN DRUGA MANJŠA POPRAVILA	Nenad KRSTIĆ s.p.	113.640,00 124.495,18
SKLOP 2 STAVBNO POHIŠTVO	Sašo LAH s.p.	21.525,00 23.588,63
SKLOP 3 ELEKTRIČARSKA DELA	Ni bilo ponudb	/
SKLOP 4 TLAKARSKA DELA	Sašo LAH s.p.	26.750,00 30.624,00

- Izbira izvajalca za nakup, implementacijo in vzdrževanje dokumentarnega sistema – ponovitev postopka. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno marca 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku AVTENTA d.o.o. za pogodbeno vrednost 109.260,00 € brez DDV oz. 133.297,20 € z DDV.
- Izbira izvajalca za zamenjavo lesenega stavbnega pohištva in obnovo fasade na Mlinski ulici 34, Maribor. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno aprila 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 2 sklopa, oddano je bilo naslednjima ponudnikoma:

Sklop	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € (brez/z DDV)
SKLOP 1 STAVBNO POHIŠTVO	AJM OKNA-VRATA-SENČILA d.o.o.	66.411,96 72.721,10
SKLOP 2 FASADA	PROSLIK d.o.o.	61.421,75 67.256,82

- Izbira izvajalca za izdelavo popisov gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno aprila 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku ENERGETSKA IZKAZNICA, d.o.o. za pogodbeno vrednost 79.800,00 € brez DDV oz. 97.356,00 € z DDV.
- Izbira izvajalca za sanacijo povezovalnih hodnikov na objektu Ulica Veljka Vlahoviča 23-29, Maribor. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno aprila 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo ni bilo oddano, saj je edina prejeta ponudba presegala zagotovljena sredstva naročnika.
- Na podlagi javnega naročila Izbira izvajalca za menjavo plinskih in električnih peči v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor, upošteva okoljske zahteve, ki je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno februarja 2023 smo na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov v letu 2024 oddali naslednje naročilo:

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)
1.	Menjava peči v petih stanovanjih	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.	17.680,95 19.360,64

- Izbira izvajalca za sanacijo povezovalnih hodnikov na objektu Ulica Veljka Vlahoviča 23-29, Maribor – ponovitev postopka. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno junija 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku HIPOX d.o.o. za pogodbeno vrednost 114.365,94 € brez DDV oz. 125.230,70 € z DDV.
- Izbira izvajalca za menjavo plinskih in električnih peči v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor, upošteva okoljske zahteve. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno julija 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo se ni oddalo, saj edina prejeta ponudba ni bila dopustna.
- Izbira izvajalca za menjavo plinskih in električnih peči v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor, upošteva okoljske zahteve – ponovitev postopka. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno avgusta 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Skladno z odločitvijo o izbiri strank okvirnega sporazuma se je okvirni sporazum sklenil za obdobje do 31.12.2025, in sicer z naslednjimi strankami:

Št.	Naziv strank okvirnega sporazuma
1.	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.
2.	BIAKOM d.o.o.
3.	KOPUN SIMTO d.o.o.

V letu 2024 je naročnik na podlagi teh sklenjenih okvirnih sporazumov oddal naslednja naročila:

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)
1.	Menjava peči v dveh stanovanjih	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.	5.917,80 6.479,99
2.	Menjava plinskih peči v stanovanjih Koroška cesta 41/10 in Smetanova ulica 38A/8	BIAKOM d.o.o.	4.911,90 5.378,53
3.	Menjava plinskih peči v stanovanjih na Gregorčičevi ulici 29A/106 ter Koroški cesti 31/4 in 31/17	BIAKOM d.o.o.	7.250,25 7.939,02
4.	Menjava plinskih peči v stanovanjih na Partizanski cesti 37/4 in Ulici talcev 25/12	BIAKOM d.o.o.	5.343,45 5.851,08

- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na Dogoški cesti 79,79a,79b in 79c v Mariboru. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno avgusta 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo se ni oddalo, saj je naročnik zavrnil vse prejete ponudbe in odločil, da bo postopek ponovil.
- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na različnih lokacijah. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno septembra 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 2 sklopa, oddano je bilo naslednjima ponudnikoma:

Sklop	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € (brez/z DDV)
Sklop 1 okna in balkonska vrata	REMOPLAST d.o.o.	55.717,45 61.010,61
Sklop 2 vrata	AJM OKNA -VRATA-SENČILA d.o.o.	27.056,21 29.626,55

- Izbira izvajalca za rekonstrukcijo in dograditev osebne dvigala k objektu Makedonska ulica 31 v Mariboru. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno oktobra 2024 in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo se ni oddalo, saj naročnik ni prejel nobene dopustne ponudbe.
- Izbira izvajalca za zavarovanje nepremičnega premoženja v lasti in upravljanju JMSS Maribor za obdobje dveh let. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno novembra 2024 in sicer po

postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo se ni oddalo, saj je naročnik pred potekom roka za oddajo ponudb sprejel odločitev o ustavitvi postopka.

- Izbira izvajalca za rekonstrukcijo in dograditev osebnega dvigala k objektu Makedonska ulica 31 v Mariboru – ponovitev postopka. Naročilo je bilo izvedeno po konkurenčnem postopku s pogajanjem, pri čemer je naročnik k sodelovanju povabil gospodarski subjekt BB Isabelis NIVAL, d.o.o., s katerim je sklenil pogodbo s skupno pogodbeno vrednostjo 116.882,47 € brez DDV oz. 127.986,30 € z DDV.
- Na podlagi javnega naročila Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v delih stavb in stavbah v lasti in upravljanju JMSS Maribor, ki je bil na Portalu javnih naročil objavljen novembra 2023 je naročnik sklenil okvirne sporazume za obdobje do 31.12.2025 z naslednjimi ponudniki:

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

V letu 2024 je naročnik na podlagi teh sklenjenih okvirnih sporazumov oddal naslednja naročila:

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)
1.	Obnova stanovanja na Krekovi ulici 12/6	Sašo Lah s.p.	9.717,81 10.641,00
2.	Obnova dveh stanovanj	GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.	5.615,00 6.148,43
3.	Obnova dveh stanovanj	Sašo Lah s.p.	6.363,66 6.968,21
4.	Obnova enega stanovanja	Sašo Lah s.p.	5.633,84 6.169,05
5.	Obnova dveh stanovanj	GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.	3.520,72 3.855,19
6.	Obnova terase Pod vinogradi 17, Maribor	SENMED d.o.o.	14.354,34 15.718,00
7.	Obnova stanovanja na Turnerjevi ulici 18, Maribor	Sašo Lah s.p.	7.455,79 8.164,09

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)
8.	Obnova dveh stanovanj	BSB INŽENIRING d.o.o.	15.358,53 16.817,59
9.	Obnova dveh stanovanj	Sašo Lah s.p.	16.817,59 16.680,43
10.	Obnova dveh stanovanj	Sašo Lah s.p.	7.684,10 8.414,09
11.	Obnova dveh stanovanj	Sašo Lah s.p.	12.961,00 14.192,30
12.	Sanacija balkona	DARJAN LETNIK S.P.	1.303,68 1.427,53
13.	Sanacija balkona	DARJAN LETNIK S.P.	2.530,52 2.770,92
14.	obnova terase in balkonov na objektu Starše 12a	DARJAN LETNIK S.P.	2.774,60 3.038,19
15.	Trganje parketa in odstranitev cementnega estriha v stanovanju št. 43 na Železnikovi ulici 20 v MB	Ni bilo ponudb	/
16.	Trganje parketa in odstranitev cementnega estriha v stanovanju št. 43 na Železnikovi ulici 20 v MB	SENMED d.o.o.	1.575,69 1.725,38
17.	Obnova enega stanovanja	GRADNJE LAMUT INŽINERINING d.o.o.	4.018,14 4.399,86
18.	Dodatna dela za obnovo terase in balkonov na objektu Starše 12a	DARJAN LETNIK S.P.	1.992,90 2.182,23
19.	GOI dela v enem stanovanju (Zlatoličje 105-2)	Sašo Lah s.p.	21.688,39 23.748,79
20.	GOI dela v enem stanovanju (Cesta k Dravi 6C - 17)	Sašo Lah s.p.	11.388,10 12.469,97
21.	GOI dela v enem stanovanju (Ulica Kneza Koclja 26-6)	Sašo Lah s.p.	4.900,60 5.366,16
22.	Obnova kopalnice in menjava radiatorjev v stanovanju št. 44, Ferkova 18, Maribor	Sašo Lah s.p.	8.161,78 8.937,15
23.	Obnova kopalnice in menjava vhodnih vrat v stanovanju št. 105, Cesta zmage 92, Maribor	Sašo Lah s.p.	5.498,22 6.020,55
24.	Obnova dveh kopalnic v stanovanjih Tomšičeva ulica 40/25 in Betnavska cesta 112/106	Sašo Lah s.p.	10.068,37 11.024,87
25.	Obnova dveh kopalnic v stanovanjih Ulica Staneta Severja 3/19 in 4/3	Sašo Lah s.p.	10.877,54 11.910,91
26.	Obnova dveh kopalnic v stanovanjih Koroška cesta 50-5 in Industrijska ulica 20 - 7	ALEŠ MULEC s.p.	11.792,40 12.912,68
27.	Obnova stanovanja na Shakespearovi ulici 2/14, Maribor	Sašo Lah s.p.	2.446,86 2.679,31

V skladu z internimi Navodili o vodenju postopkov, ki urejajo javna naročila pod mejno vrednostjo za uporabo ZJN-3 (t.i. evidenčna javna naročila) smo v letu 2024 oddali:

- na področju blaga 103 naročila v skupni vrednosti 129.387,66 € brez DDV;
- na področju storitev 179 naročil v skupni vrednosti 436.319,99 € brez DDV;
- na področju gradenj 52 naročil v skupni vrednosti 205.187,20 € brez DDV.

6 Urejanje zemljiškoknjžnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1, Uradni list RS, št. 34/2017) se je JMSS Maribor na podlagi izdanih sklepov v letu 2024 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov v stavbah:

- ID znak 659-2592-4, ID znak 659-2592-10, Delavska ulica 20, Maribor,
- ID znak 678-119-141, ID znak 678-119-157, ID znak 678-119-169, ID znak 678-119-183, Kardeljeva ulica 58-62, Maribor,
- ID znak 659-195-4, Gorkega ulica 6, Maribor.

Nadalje so bili izdani Sklepi o določitvi pripadajočega zemljišča za stavbe Ulica heroja Bračiča 18 in 20, Vošnjakova ulica 25, Ulica heroja Šlandra 25 in 27, Prušnikova ulica 24-52, Nasipna ulica 96, vse Maribor.

Na podlagi izbrisnega dovoljenja SSRS smo izbrisali hipoteke na stavbi Makedonska ulica 31, Maribor. Pridobili smo soglasje BKS Banka glede prenosa hipotek in dovoljenje za vpis Akta o oblikovanju etažne lastnine na stavbi Ulica Veljka Vlahovića 23-29, Maribor.

Zaradi poplačila dolga smo izdali izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na stavbi Gospejna ulica 11, Maribor, v korist Medobčinskega društva slepih in slabovidnih.

Uredili vpis služnosti, in sicer:

1. Na podlagi služnostne pogodbe Mariborski Vodovod d.o.o. - JMSS Maribor vpis služnosti na parc. št. 580, k.o. 696 Spodnje Hoče, Irgoličeva ulica 12, Hoče.
2. Na podlagi služnostne pogodbe Irena Zapletal Ribarič - JMSS Maribor, vpis služnosti na parc. št. 580, k.o. 696 Spodnje Hoče, izgradnja kanalizacije, vpis služnosti na parc. št. 581, k.o. 696 Spodnje Hoče, pravica hoje in vožnje.
3. Na podlagi služnostne pogodbe MOM - JMSS Maribor z dne 26.8.2024 vpis služnosti uporabe nujne intervencijske poti na delu parc. št. 2277/2, k.o. 660 Studenci.
4. Na podlagi služnostne pogodbe MOM - JMSS Maribor vpis stvarne služnosti za namen navpične izvedbe gradbene jame z injektiranjem na delu parc. št. 2813/1 in parc. št. 258, k.o. 659 Tabor.
5. Na podlagi služnostne pogodbe MOM - JMSS Maribor vpis stvarne služnosti za potrebe novogradnje večstanovanjskega objekta Dvořakova na delu parc. št. 2813/2, k.o. 659 Tabor.

Na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin iz leta 2001 in aneksov k pogodbi se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavb:

1. ID znak 681-2059-4, Ob gozdu 2, Maribor (na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin 2001),
2. ID znak 659-184-109, Magdalenski trg 9, Maribor (na podlagi Aneksa št. 1 k Pogodbi o prenosu nepremičnin),
3. ID znak 659-184-111, Magdalenski trg 9, Maribor (na podlagi Aneksa št. 1 k Pogodbi o prenosu nepremičnin),
4. ID znak 677-844-218, Lackova cesta 43b, Maribor (na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin),

5. ID znak 680-2317-3, Dogoška cesta 59, Maribor (na podlagi Aneksa št. 3 k Pogodbi o prenosu nepremičnin),
6. ID znak 681-1761-20, Železnikova ulica 22a, Maribor (na podlagi Aneksa št. 3 k Pogodbi o prenosu nepremičnin),
7. ID znak 681-2059-19, Ob Gozdu 2, Maribor (na podlagi Aneksa št. 1 k Pogodbi o prenosu nepremičnin),
8. ID znak 657-889-12, Mladinska ulica 7, Maribor (na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin).

Na podlagi sklenjenih pogodb in pogodb o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavb:

1. ID znak 678-733-116, Letonjeva ulica 6, Maribor (na podlagi prodajne pogodbe iz leta 2001),
2. ID znak 678-2381-3, Borštnikova ulica 67, Maribor (na podlagi pogodbe o uskladitvi ZK stanja),
3. ID znak 678-199-227, Kardeljeva cesta 73, Maribor (na podlagi prodajne pogodbe iz leta 2001, sklepa o dedovanju in Pogodbe o prenosu nepremičnin).

Na podlagi izvedene parcelacije in sklenjene Pogodbe o uskladitvi zemljiško knjižnega stanja, sklenjene z MOM, se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik parc. št. 1521/1, k.o. 657 Maribor grad.

V skladu s Pogodbo o izvajanju geodetskih storitev in storitev vzpostavitve etažne lastnine je geodetsko podjetje Serdo Bubič s.p. opravilo vpis stavb v kataster stavb in pripravilo akte o oblikovanju etažne lastnine.

JMSS Maribor se je kot lastnik vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavb:

- celotna stavba Livadna ulica 34, Maribor (4 posamezni deli),
- celotna stavba Koroška cesta 41, Maribor (8 posameznih delov),
- celotna stavba Gosposka ulica 7, Maribor (5 posameznih delov),
- celotna stavba Slovenska ulica 11, Maribor (4 posamezni deli - 2 v lasti MOM in 2 v lasti občin ustanoviteljic).

Postopek vzpostavitve etažne lastnine za Pobreško cesto 9 in Ptujsko cesto 55, Maribor, še ni zemljiškoknjižno zaključen.

Uredil se je vpis stavbe Šentiljska cesta 15, Maribor, v kataster stavb.

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

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

7 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2024 zaposlenih 31 javnih uslužbencev (na dan 31.12.2023 je bilo zaposlenih 30 javnih uslužbencev), od tega:

- 1 za določen čas nadomeščanja porodniške odsotnosti;
- 4 za krajši delovni čas zaradi materinstva.

Zaposlitve 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

Število zaposlenih po notranjih organizacijskih enotah na dan 31.12.2023 in 31.12.2024:

Sektor	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2024	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2023	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2024
VODSTVO	2	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	6 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	6 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	8 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva)
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	7 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	8 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	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)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2023 in 31.12.2024:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2024	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2023	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2024
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)	1
TARIFNI RAZRED VII/1	5	5	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)
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)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	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)

8 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

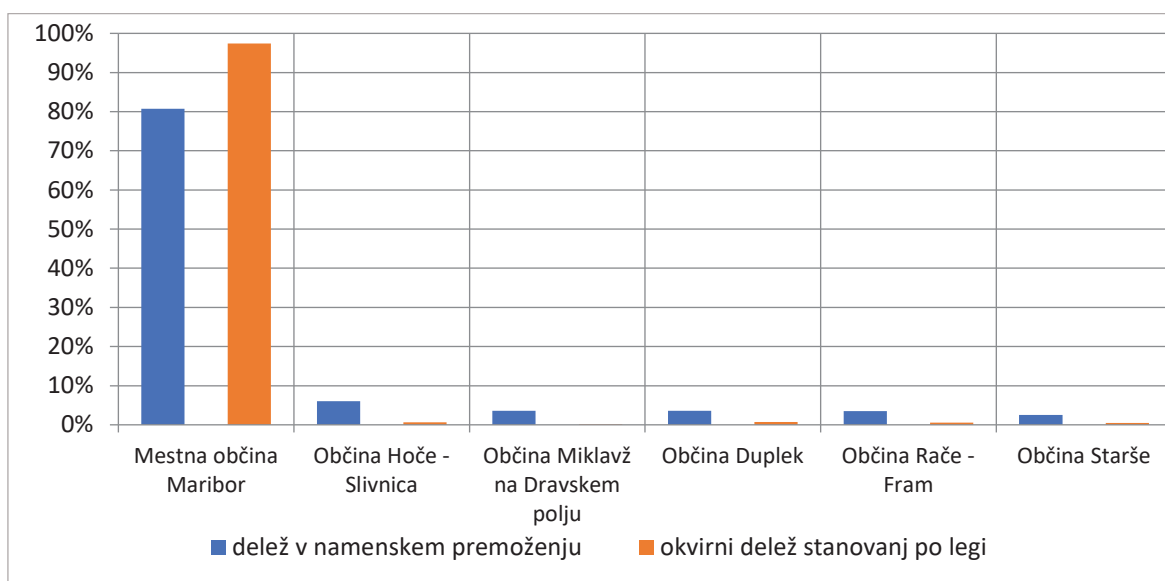
Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2024:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.808
Tržno	96
Začasna bivalna enota	60
Namensko za mlade	19
Službeno	19
Javno zasebno partnerstvo	17
Oskrbovano	13
SKUPAJ	2.032

Legatostanovanj na dan 31.12.2024:

Legatostanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.948	95,86
Občina Hoče – Slivnica	20	0,98
Občina Duplek	19	0,94
Občina Rače – Fram	19	0,94
Občina Starše	17	0,84
Občina Miklavž na Dravskem polju	9	0,44
Skupaj	2.032	100,00

Deležibčin ustanoviteljic v namenskem premoženju in legatostanovanj na 31.12.2024:



Vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, ob koncu leta 2024 znaša 139.812.323,00 €, od tega:

- nepremičnine, ki jih je ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, v vrednosti 130.959.044,00 €,
- denar, vrednostni papirji, terjatve in drugo finančno premoženje po knjigovodski vrednosti v znesku 8.853.279,00 €.

Vrednost namenskega premoženja iz Bilance stanja na dan 31.12.2024 znaša 77.215.929,05 €.

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

Leto	Število stanovanj	Sprememba fonda glede na predhodno leto (%)
2015	2.149	
2016	2.115	- 1,58
2017	2.080	- 1,65
2018	2.056	- 1,15
2019	2.056	0,00
2020	2.045	- 0,54
2021	2.035	- 0,49
2022	2.036	+ 0,05
2023	2.032	- 0,20
2024	2.032	0,00

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Neprofitne najemnine so bile zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/2021), ki je uveljavila postopen dvig neprofitnih najemnin do leta 2023, in sicer se je vrednost točke dvignila iz 2,63 € na 3,50 €. SZ-1E uveljavlja tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se je prvič uveljavilo z marcem 2024. Nadalje je bila septembra 2021 sprejeta nova Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021), ki spreminja višino neprofitne najemnine za stanovanja v najemu, zaradi vpliva lokacijskega faktorja posamezne nepremičnine.

Navedeno povečanje ne zadošča za financiranje gradenj novih neprofitnih stanovanj. Povprečna neprofitna najemнина na JMSS Maribor je v decembru 2024 znašala 3,64 €/m² in zagotavlja le sredstva za investicijsko vzdrževanje obstoječega fonda stanovanj. Za izgradnjo neprofitnih stanovanj bo v prihodnosti potrebno na ravni države zagotoviti sistemski vir financiranja.

9 Seje nadzornega sveta

V letu 2024 je bilo izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna.

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor v letu 2024 je bila naslednja:

- Gorazd Škrabar – predsednik,
- Drago ŽURA – namestnik predsednika,
- mag. Mateja CEKIČ – članica,
- Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica,
- Primož BAUMAN – član,
- Mateja FREŠER – članica,
- Ivan PIŠEK – član.

V navedeni sestavi so bile v letu 2024 izvedene naslednje seje:

6. redna seja dne 5.3.2024, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Letno poročilo 2023, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Redna delovna uspešnost in ocena direktorice JMSS Maribor za leto 2023 ter predlog mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da s predlaganim soglašajo.
- Oddaja stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca z namenom namestitve zdravnikov iz tujine.
- Odpoved najemne pogodbe iz razloga lastništva primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe.

3. korespondenčna seja 19.4.2024 – 25.4.2024, na kateri je nadzorni svet obravnaval:

- Seznanitev z Letnim načrtom dela notranje revizije v letu 2024.
- Prevzem najemnika stanovanja v lasti Občine Rače – Fram.

7. redna seja dne 13.6.2024, na kateri je nadzornega sveta med drugim obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2024 do 1.5.2024, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanja 2024.
- Podaljšanje najema ZD dr. Adolfa Drolca za Dvořakovo ulico 5, Maribor.
- Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebnem stečajju in pokojnih najemnikov do 31.5.2024.
- Oddaja stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca z namenom namestitve zdravnikov iz tujine.

8. redna seja dne 24.10.2024, na kateri je nadzorni svet med drugim obravnaval:

- Poslovno finančni načrt 2025 in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, katerima je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ju predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Oddaja službenega stanovanja v najem (sklep ni bil sprejet).

- Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebnem stečaju in pokojnih najemnikov do 30.9.2024.
- Anketa zadovoljstva z upravljanjem JMSS Maribor.

9. redna seja dne 17.12.2024, na kateri je nadzorni svet med drugim obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2024 do 1.11.2024, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Podaljšanje najema za stanovanje Društvu Kralji ulice.
- Določitev plače direktorice JMSS Maribor.
- Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebnem stečaju, pokojnih najemnikov in neizterljivih terjatev.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 2024

KAZALO

1	Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2024	2
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	3
1.1.1	Prihodki	3
1.1.1.1	Nedavčni prihodki	3
1.1.1.2	Kapitalski prihodki	3
1.1.1.3	Transforni prihodki	4
1.1.2	Odhodki	4
1.1.2.1	Tekoči odhodki	5
1.1.2.2	Investicijski odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	6
1.3	Račun financiranja	6
1.3.1	Zadolževanje	6
1.3.2	Odplačilo dolga	7
1.4	Presežek prihodkov nad odhodki	7
2	Prerazporeditev sredstev	8
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2024 – Tabele	11
3.1	Celotno premoženje	11
3.2	Namensko premoženje	14
3.3	Premoženje v upravljanju – skupna	17
3.3.1	Premoženje v upravljanju – razdeljeno po občinah ustanoviteljicah	18

1 Poročilo o realizaciji rebalansa finančnega načrta za leto 2024

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2024 je naslednji:

		PFN ZA LETO 2024	REALIZACIJA PFN 2024	INDEKS
a)	Bilanca prihodkov in odhodkov			
I.	Prihodki	6.310.000,00	6.437.017,41	102
II.	Odhodki	6.483.000,00	5.767.731,98	89
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-173.000,00	669.285,43	
b)	Račun finančnih terjatev in naložb			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	200,00	0,00	0
V.	Dana posojila	0,00	0,00	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	200,00	0,00	0
c)	Račun financiranja			
VII.	Zadolževanje	0,00	0,00	0
VIII.	Odplačilo dolga	550.000,00	517.209,91	94
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	-550.000,00	-517.209,91	94
X.	Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-722.800,00	152.075,52	
XI.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.231.041,63	2.383.117,15	
XII.	Stanje na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti	1.518,42	15.266,16	
XIII.	Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2024	2.232.560,05	2.398.383,31	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2024 izkazana v višini 6.437.017,41 €, kar predstavlja 102 % glede na sprejet Poslovno finančni načrt za leto 2024 (v nadaljevanju: Finančni načrt za leto 2024), ter na odhodkovni strani 5.767.731,98 € oziroma 89 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024.

Proračunski presežek za leto 2024 je znašal 669.285,43 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računih povečalo za 152.075,52 €. Po prištetem stanju sredstev na računu s strani upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 15.266,16 € dobimo stanje sredstev na računih, na dan 31.12.2024, katero znaša 2.398.383,31 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2024 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 6.437.017,41 € prihodkov, od tega 6.366.864,93 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 70.152,48 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija PFN 2024 (€)
1.1.1.	Prihodki	6.437.017,41
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	4.389.092,42
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	766.282,14
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.281.642,85

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki. Ti znašajo skupaj 4.389.092,42 €, kar predstavlja 106 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024.

V letu 2024 je JMSS Maribor realiziral 114.311,48 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od sredstev na računih - EZR ter zamudne obresti.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 4.222.862,73 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki iz naslova nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, varščine za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti, prihodki od resnosti ponudb).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2024 realizirali v višini 51.918,21 € in se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklega leta, prihodke iz naslova povračil najemnikov (zadržane varščine, stroški uporabe stanovanj) ter ostali manjši nedavčni prihodki.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin), prihodki od prodaje opreme ter prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo).

V letu 2024 smo realizirali 766.282,14 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje (menjave) stanovanj 444.225,74 €, prihodki od prodaje opreme 55.056,40 € ter prihodki od prodaje zemljišč 267.000,00 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transference prihodkov je v letu 2024 znašala 1.281.642,85 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram, transferne prihodke iz proračuna MOM za sofinanciranje fasade na Mlinski 34 ter transferne prihodke od občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije ter transferne prihodke iz drugih javnih skladov (Eko sklad). Realizacija predstavlja 101 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024. Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram iz naslova subvencioniranja najemnin, so bili realizirani v višini 1.181.460,41 €. Transferne prihodke iz proračuna MOM za sofinanciranje fasad so bili realizirani v višini 12.284,35 €, transforni prihodki iz drugih javnih skladov za sofinanciranje obnov fasade pa v višini 17.745,61 €. Skupni transforni prihodki občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 70.152,48 €. In sicer:

- s strani MOM 66.272,22 €,
- s strani Občine Hoče – Slivnica 1.266,71 €,
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 757,58 €,
- s strani Občine Starše 517,11 €,
- s strani Občine Rače – Fram 585,66 € in
- s strani Občine Duplek 753,20 €.

1.1.2 Odhodki

V letu 2024 je bilo realiziranih skupaj 5.767.731,98 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 5.697.579,50 € in odhodki za premoženje v upravljanju 70.152,48 €.

		Realizacija PFN 2024 (€)
1.1.2	Skupaj odhodki	5.757.731,98
1.1.2.1	Tekoči odhodki	2.993.514,41
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	904.940,48
1.1.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	149.356,46
1.1.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	1.871.252,41
1.1.2.1.4	Plačila domačih obresti	67.965,06
1.1.2.2	Investicijski odhodki	2.774.217,57
1.1.2.2.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	2.774.217,57

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2024 smo realizirali tekoče odhodke v višini 2.993.514,41 €, kar predstavlja 96 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavljata strošek rednega vzdrževanja stanovanj in ostali stroški stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2024 načrtovali sredstva v višini 955.000,00 € in jih realizirali v višini 904.940,48 €, kar predstavlja 95 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2024 realizirali 149.356,46 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 1.871.252,41 €, kar predstavlja 97% glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024. Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 230.021,76 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 708.700,59 € (vključuje 285.779,13 € mesečnih plačil prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 89.245,01 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški izterjave, stroški antideložacijske dejavnosti, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti, stroški plačila davkov, stroški pošiljanja pošte ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 474.480,69 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 15.407,92 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 24.826,31 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 306.187,91 €, od tega 301.068,69 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 5.119,22 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so notranja in zunanja revizija poslovanja 15.798,00 €, stroški bančnih storitev 823,29 €, stroški povezani z zadolževanjem 1.116,33 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager. OTP banki in ICS Ljubljana skupaj 1.449,00 €, podaljšanje certifikata družini prijazno podjetje 1.586,00 €, strošek certifikata zaupanja vreden upravnik 122,00 € in drugi izdatki. Skupaj je realizirano 22.382,22 €.

Za plačila domačih obresti za najeta posojila smo v letu 2024 porabili sredstva v višini 67.965,06 €, od tega obresti od posojila refinanciranja 2019 v višini 53.480,75 €, obresti od posojila za Dvorakovo ulico v višini 5.967,80 € in obresti od posojila Puhova ulica 8.516,51 €, kar skupaj predstavlja 89 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2024 smo realizirali investicijske odhodke v višini 2.774.217,57 €, kar predstavlja 83 % glede na sprejet Finančni načrt za leto 2024. Kot investicijske odhodke imamo opredeljen nakup in gradnjo osnovnih sredstev, kamor uvrščamo podskupino Investicijsko vzdrževanje, podskupino Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj ter podskupino Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih stavb (vključno z menjavo).

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 1.454.289,77 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 1.245.386,57 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 178.984,95 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 4.628,95 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 25.289,30 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 279.716,98 € in predstavljajo menjavo stavbnega pohištva v višini 228.437,44 € in menjavo plinskih peči v višini 51.279,54 €.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 1.040.210,82 €, od tega nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo) v višini 765.000,00 €, Soseska Studenci v višini 40.778,50 € ter gradnja Dvorakova ulica 5-7 v višini 234.432,32 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb smo v letu 2024 načrtovali 200 € za vračila danih posojil, kar zajema obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu. Obročne kupnine za stanovanja (dolžniki), prodana po Stanovanjskem zakonu, v obdobju od 1.1.2024 do 31.12.2024 niso bile realizirane.

1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2024 izkazuje neto odplačilo dolga v višini 517.209,91 €.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se v letu 2024 ni zadolževal.

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

S 1.9.2024 sta se SKB d.d. in NOVA KBM d.d. združili v novo banko OTP banka d.d.. Kreditne pogodbe sklenjene pri SKB banki je prevzela OTP banka. JMSS Maribor sklenjen kredit pri SKB banki od septembra 2024 vodi pod novim partnerjem in sicer OTP banko d.d.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v letu 2024 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 517.209,91 € in sicer:

- glavnice posojila BKS v višini 364.611,55 €,
- glavnice posojila OTP banki v višini 79.265,04 € in
- glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO v višini 73.333,32 €.

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

1.4 Presežek prihodkov nad odhodki

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

JMSS Maribor v letu 2024 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 669.285,43 €. S presežkom prihodkov pokrivamo tudi odplačila glavnice najetih kreditov. Sklad izkazuje neto odplačilo dolga v višini 517.209,91 €. JMSS Maribor za leto 2024 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 152.075,52 €, po prišteten stanju sredstev na računu upravljanja s stanovanji v 100 % lasti v višini 15.266,16 €, dobimo stanje razpoložljivih sredstev na računih v višini 2.398.383,31 €.

Sklad izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov. JMSS Maribor je realiziral presežek prihodkov nad odhodki predvsem zaradi višjih prihodkov iz naslova obresti EZR ter višjih prihodkov iz naslova prodaje osnovnih sredstev in opreme. Prav tako je večja realizacija na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov. Na odhodkovni strani je nižja realizacija odhodkov na postavkah Menjava stavbnega pohištva, Menjava plinskih peči ter Investicijska opreme in informatika.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu s Finančnim načrtom za leto 2024 pooblaščenca, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta odloča o prerazporeditvah znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovane porabe v sprejetem Finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2024.

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

JMSS Maribor je od sprejetja Finančnega načrta za leto 2024 sprejel sedem sklepov o prerazporeditvi odhodkov v skupni višini 411.000,00 €. Prerazporeditve za leto 2024 predstavljajo znotraj bilance odhodkov 6,34 % načrtovanih odhodkov. Podrobneje smo prerazporeditve odhodkov opredelili v naslednji tabeli:

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	22.2.2024	»Ostali stroški stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 500.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 485.000 € 	»Investicijska oprema in informatika« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 130.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 145.000 € 	Sredstva so bila namenjena za nakup stanovanjske opreme na naslovu Gosposka ulica 24/2 za namen tržnega najema stanovanja s strani ZD Adolfa Drolca Maribor.	15.000 €
2.	25.3.2024	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 1.300.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 25.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 1.275.000 € 	»Investicijska oprema in informatika« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 145.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 25.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 170.000 € 	Sredstva so bila namenjena za nakup stanovanjske opreme na naslovu Engelsova ulica 42, stanovanje št. 17 in Tomšičeva ulica 40, stanovanje 22 za namene tržnega najema stanovanja s strani ZD Adolfa Drolca Maribor.	25.000 €
3.	3.6.2024	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 1.275.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 1.260.000 € 	»Investicijska oprema in informatika« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 170.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 185.000 € 	Sredstva so bila namenjena za nakup stanovanjske opreme na naslovu Turnerjeva ulica 18, stanovanje št. 5, za namene tržnega najema stanovanja s strani ZD Adolfa Drolca Maribor	15.000 €

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
4.	22.7.2024	<p>»Vrbanska cesta 10«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 60.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 59.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 1.000 € 	<p>»Soseska Studenci«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 1.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 59.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 60.000 € 	Sredstva smo prerazporedili za potrebe začetka postopkov v zvezi s pridobivanjem ustreznih podlag za izdelavo OPPN-ja, na zemljišču ob Korenčanovi ulici na Studencih v Mariboru.	59.000 €
5.	25.9.2024	<p>»Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 500.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 60.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 440.000 € 	<p>»Investicijska oprema in informatika«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 185.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 60.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 245.000 € 	Sredstva smo prerazporedili za namen tržnega najema stanovanj s strani ZD Maribor na spodnjih naslovih: Tomšičeva ulica 40/ 4, Magdalenski trg 9/111, Vrbanska cesta 28a/20 Engelsova ulica 42/ 5.	60.000 €
		<p>»Gradnja Dvorakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 440.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 200.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 240.000 € 	<p>»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 1.260.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 200.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 1.460.000 € 	Sredstva smo namenili za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.	200.000 €
6.	2.10.2024	<p>»Plače in drugi izdatki zaposlenim«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 990.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 975.000 € 	<p>»Nadomestilo za upravljanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 220.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 15.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 235.000 € 	Sredstva smo prerazporedili zaradi ocene realizacije do konec leta.	15.000 €
		<p>»Plače in drugi izdatki zaposlenim«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 975.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 20.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 955.000 € 	<p>»Tekoče vzdrževanje stanovanj«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 700.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 20.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 720.000 € 	Sredstva smo prerazporedili zaradi ocene realizacije do konec leta.	20.000 €

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
7.	3.12.2024	»Nadomestilo za upravljanje stanovanj« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 235.000 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 2.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 233.000 € 	»Stroški poslovanja sklad« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2024) 300.000 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 2.000 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 302.000 € 	Sredstva smo prerazporedili zaradi ocene realizacije do konec leta.	2.000 €
Skupaj odhodki:			PFN 2024 10 % = 648.300 €		411.000 € (6.34 %)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2024 – Tabele

3.1 Celotno premoženje

TABELA 1:
Celotno premoženje

	1		2		3		5
	REALIZACIJA PFN 2023	REALIZACIJA PFN 2024	PFN ZALETO 2024 (vključene prezporeditve)	REALIZACIJA PFN 2024	INDEKS 5=3/2		
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.116.794,91	6.310.000,00	6.310.000,00	6.437.017,41	102		
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.143.427,38	4.145.000,00	4.145.000,00	4.389.092,42	106		
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.059.431,49	4.090.000,00	4.090.000,00	4.337.174,21	106		
7102 a. Prihodki od obresti	51.210,04	40.000,00	40.000,00	114.311,48	286		
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.008.221,45	4.050.000,00	4.050.000,00	4.222.862,73	104		
714 2. Drugi nedavčni prihodki	83.995,89	55.000,00	55.000,00	51.918,21	94		
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1)	795.170,98	895.000,00	895.000,00	766.282,14	86		
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a)	749.085,48	895.000,00	895.000,00	499.282,14	56		
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	749.085,48	635.000,00	635.000,00	444.225,74	70		
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	749.085,48	635.000,00	635.000,00	444.225,74	70		
7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme	46.085,50	0,00	0,00	55.056,40	0		
b. Prihodki od prodaje druge opreme	46.085,50	0,00	0,00	55.056,40	0		
7221 1/c. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z me njavo)	0,00	260.000,00	260.000,00	267.000,00	103		
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.178.196,55	1.270.000,00	1.270.000,00	1.281.642,85	101		
740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)	1.178.196,55	1.270.000,00	1.270.000,00	1.281.642,85	101		
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.178.196,55	1.270.000,00	1.270.000,00	1.263.897,24	100		
a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	1.097.922,39	1.150.000,00	1.150.000,00	1.181.460,41	103		
b. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	80.274,16	120.000,00	120.000,00	82.436,83	69		
7403 1/b. Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0,00	0,00	0,00	17.745,61	0		
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	4.862.205,02	6.483.000,00	6.483.000,00	5.767.731,98	89		
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.819.687,33	3.131.000,00	3.131.000,00	2.993.514,41	96		
400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	889.920,57	955.000,00	955.000,00	904.940,48	95		
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	143.988,54	180.000,00	180.000,00	149.356,46	83		

	1	2	3	5
	REALIZACIJA PFN 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prelazporeditve)	REALIZACIJA PFN 2024	INDEKS 5=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV			
402 3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.710.546,26	1.871.252,41	97
A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.387.524,81	1.542.682,28	98
a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	211.341,74	233.000,00	99
b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	661.844,76	720.000,00	98
c.	Zavarovanje stanovanj	88.076,27	90.000,00	99
d.	Ostali stroški stanovanj	378.567,10	485.000,00	98
e.	Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.287,73	25.000,00	62
f.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.407,21	25.000,00	99
B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	308.262,48	306.187,91	98
a.	Stroški poslovanja sklada	300.349,85	302.000,00	100
b.	Varnost in zdravje pri delu	7.912,63	10.000,00	51
C.	Sr. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	14.768,97	22.382,22	75
403 4.	Plačila domačih obresti (4/a)	75.231,96	76.000,00	89
4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c)	75.231,96	76.000,00	89
a.	Oplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	58.663,50	60.000,00	89
b.	Oplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	7.389,13	7.000,00	85
c.	Oplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	9.189,33	9.000,00	95
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.042.517,69	2.774.217,57	83
420 1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.042.517,69	2.774.217,57	83
A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	1.003.079,70	1.454.289,77	82
a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	865.625,41	1.460.000,00	85
b.	Investicijska oprema in informatika	104.969,70	245.000,00	73
c.	Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	1.479,65	30.000,00	15
d.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	31.004,94	40.000,00	63
B.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	378.598,58	511.000,00	55
B/1.	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	378.598,58	511.000,00	55
a.	Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0,00	1.000,00	0
b.	Menjava stavbnega pohištva	293.547,82	440.000,00	52
c.	Menjava plinskih peči	85.050,76	70.000,00	73

	1	2	3	5
	REALIZACIJA PFN 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prezaporeditve)	REALIZACIJA PFN 2024	INDEKS 5=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	660.839,41	1.066.000,00	1.040.210,82	98
C/1. Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	660.839,41	1.066.000,00	1.040.210,82	98
a. Soseska "Studentci"	0,00	60.000,00	40.778,50	68
b. Vrbanška cesta 10	13.142,35	1.000,00	0,00	0
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	8.411,90	240.000,00	234.432,32	98
d. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	639.285,16	765.000,00	765.000,00	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	1.254.589,89	-173.000,00	669.285,43	
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0,00	200,00	0,00	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0,00	200,00	0,00	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0,00	200,00	0,00	0
RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0,00	0,00	0,00	0
500 Najem kreditov	0,00	0,00	0,00	0
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	508.194,82	550.000,00	517.209,91	94
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	508.194,82	550.000,00	517.209,91	94
Odplačilo posojil	508.194,82	550.000,00	517.209,91	94
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-508.194,82	-550.000,00	-517.209,91	94
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	746.395,07	-722.800,00	152.075,52	-21
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	2.232.560,05	2.232.560,05	2.232.560,05	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	2.232.560,05	1.509.760,05	2.398.383,31	159

3.2 Namensko premoženje

	1		2		3		5
	REALIZACIJA PFN 2023	REALIZACIJA PFN 2024	PFN ZALETO 2024 (vključene pre razporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2024	INDEKS 4=3/2		
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV						
7 I.	6.036.520,75	6.190.000,00	6.366.864,93	103			
71	4.143.427,38	4.145.000,00	4.389.092,42	106			
710 1.	4.059.431,49	4.090.000,00	4.337.174,21	106			
7102 a.	51.210,04	40.000,00	114.311,48	286			
7103 b.	4.008.221,45	4.050.000,00	4.222.862,73	104			
714 2.	83.995,89	55.000,00	51.918,21	94			
72	795.170,98	895.000,00	766.282,14	86			
720 1.	795.170,98	895.000,00	499.282,14	56			
7200 1/a.	749.085,48	635.000,00	499.282,14	79			
a.	749.085,48	635.000,00	444.225,74	70			
7202 1/b.	46.085,50	0,00	55.056,40	0			
b.	46.085,50	0,00	55.056,40	0			
7221 1/b.	0,00	260.000,00	267.000,00	103			
74	1.097.922,39	1.150.000,00	1.211.490,37	105			
740 1.	1.097.922,39	1.150.000,00	1.211.490,37	105			
7401 1/a.	1.097.922,39	1.150.000,00	1.193.744,76	104			
a.	1.097.922,39	1.150.000,00	1.181.460,41	103			
b.	0,00	0,00	12.284,35	0			
7403 1/b.	0,00	0,00	17.745,61	0			
4 II.	4.782.025,49	6.363.000,00	5.697.579,50	90			
40	2.771.992,39	3.081.000,00	2.953.280,18	96			
400 1.	889.920,57	955.000,00	904.940,48	95			
401 2.	143.988,54	180.000,00	149.356,46	83			

	1	2	3	5
	REALIZACIJA PFN 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prezaporeditve)	REALIZACIJA PFN 2024 31.12.2024	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
402 3.	1.662.851,32	1.870.000,00	1.831.018,18	98
A.	1.339.829,87	1.528.000,00	1.502.448,05	98
a.	211.341,74	233.000,00	230.021,76	99
b.	661.844,76	720.000,00	708.700,59	98
c.	88.076,27	90.000,00	89.245,01	99
d.	378.567,10	485.000,00	474.480,69	98
B.	308.262,48	312.000,00	306.187,91	98
a.	300.349,85	302.000,00	301.068,69	100
b.	7.912,63	10.000,00	5.119,22	51
C.	14.758,97	30.000,00	22.382,22	75
403 4.	75.231,96	76.000,00	67.965,06	89
4/a.	75.231,96	76.000,00	67.965,06	89
a.	58.653,50	60.000,00	53.480,75	89
b.	7.389,13	7.000,00	5.967,80	85
c.	9.189,33	9.000,00	8.516,51	95
42	2.010.033,10	3.282.000,00	2.744.299,32	84
420 1.	2.010.033,10	3.282.000,00	2.744.299,32	84
A.	970.595,11	1.705.000,00	1.424.371,52	84
a.	865.625,41	1.460.000,00	1.245.386,57	85
b.	104.969,70	245.000,00	178.984,95	73
B.	378.598,58	511.000,00	279.716,98	55
B/1	378.598,58	511.000,00	279.716,98	55
a.	0,00	1.000,00	0,00	0
b.	293.547,82	440.000,00	228.437,44	52
c.	85.050,76	70.000,00	51.279,54	73

3.3 Premoženje v upravljanju – skupna

TABELA 3:
Premoženje v upravljanju

	1	2	3	4
	REALIZACIJA PFN 2023	PFN ZALETO 2024 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA PFN 31.12.2024	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	80.274,16	120.000,00	70.152,48	58
74	80.274,16	120.000,00	70.152,48	58
740	80.274,16	120.000,00	70.152,48	58
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	80.274,16	120.000,00	70.152,48	58
a.	80.274,16	120.000,00	70.152,48	58
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	80.179,53	120.000,00	70.152,48	58
40	47.694,94	50.000,00	40.234,23	80
402 1.	23.287,73	25.000,00	15.407,92	62
2.	24.407,21	25.000,00	24.826,31	99
42	32.484,59	70.000,00	29.918,25	43
420 1.	1.479,65	30.000,00	4.628,95	15
2.	31.004,94	40.000,00	25.289,30	63
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRAMANJKLJAJ) (I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	94,63	0,00	0,00	0
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	94,63	0,00	0,00	0
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0

3.3.1 Premoženje v upravljanju – razdeljeno po občinah ustanoviteljicah

TABELA 4:
Premoženje v upravljanju razdeljeno po občinah

	1		2		3		3a		3b		3c		3d		3e		3f		
	REALIZACIJA PFN 2023	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024 (vključno ne preračunovane)	REALIZACIJA PFN 31.12.2024	REALIZACIJA PFN 2024 MOM	REALIZACIJA PFN 2024 HOČE-SLIVNICA	REALIZACIJA PFN 2024 MIKLAVŽ	REALIZACIJA PFN 2024 STARŠE	REALIZACIJA PFN 2024 RAČE-FRAM	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024	REALIZACIJA PFN 2024
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV																			
7i. SKUPAJ PRIHODKI (74)	80.274,16	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
74	80.274,16	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
740	80.274,16	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
74011. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	80.274,16	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
a. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	80.274,16	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
4ii. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	80.179,53	120.000,00	70.152,48	66.272,22	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11	585,66	1.266,71	757,58	517,11
40	47.694,94	50.000,00	40.234,23	37.222,87	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74
4021. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	23.287,73	25.000,00	15.407,92	12.396,56	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74	483,63	971,91	581,26	396,74
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.407,21	25.000,00	24.826,31	24.826,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42	32.484,59	70.000,00	29.918,25	29.049,35	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37
4201. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	1.479,65	30.000,00	4.628,95	3.760,05	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37	102,03	294,80	176,32	120,37
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	31.004,94	40.000,00	25.289,30	25.289,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
iii. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	94,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(i. - ii.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)	94,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STANJE NA RAČUNU 31.12.2023	94,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO 2024

KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Osnovni podatki o skladu	3
1.3	Organi sklada	4
1.4	Poslanstvo	4
1.5	Vizija	5
1.6	Poslovni cilji	5
2	Računovodsko poročilo	5
2.1	Uvod in vsebina računovodskega poročila	5
2.2	Pravne podlage	6
2.3	Računovodske usmeritve	7
2.4	Računovodski izkazi	11
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	11
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	19
2.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	24
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	25
2.4.5	Ločeno spremljanje poslovanja	26
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	26
2.4.7	Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje	27
3	Poročanje po ZJS-1	28
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	28
5	Odnosi s povezanimi strankami	28
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	28

KAZALO TABEL

Tabela 1: Amortizacijske stopnje	9
Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €	13
Tabela 3: Terjatve po zapadlosti	15
Tabela 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	17
Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov	18
Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov	24
Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2024	25
Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2024 v skladu z 9. i. členom ZJF	25
Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga	25
Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2024	26
Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2024	27
Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2024	27

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25.4.2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o Stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30.12.1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

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

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj. JMSS Maribor prav tako upravlja s stanovanji torej z objekti kjer ima 100% delež lastništva.

1.2 Osnovni podatki o skladu

Naziv in sedež:	Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor) Grajski trg 1, 2000 Maribor
Telefon:	02 250 63 10
E-pošta:	info@jmss-mb.si
Spletna stran:	www.jmss-mb.si
Matična številka:	5805295000
Davčna številka:	21002266
Statistična razvrstitev:	68.200
Podračuni pri UJP:	
	012706520971127
	012706950971157
	012706000002072
	045150000844117 – gotovinski račun

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2024 139.812.323,00 €.

Dejavnost sklada je:

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

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila na dan 31.12.2024 naslednja:

Gorazd Škrabar – predsednik,
Drago ŽURA – namestnik predsednika,
Mateja CEKIĆ – članica,
Tatjana KRAMARIČ PETEK – članica,
Primož BAUMAN – član,
Mateja FREŠER – članica,
Ivan PIŠEK – član.

V letu 2024 so bile izvedene 4 seje Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna. Seje so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2024 v poglavju Seje nadzornega sveta.

Uprava

Direktorica: Irena ŠPANINGER

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

- novih tehnoloških postopkov pri vzdrževanju stanovanj;
- finančnih virov za gradnjo stanovanj na državni oziroma evropski ravni;
- rešitev, povezanih s skladno oskrbo s stanovanji za vse kategorije prosilcev iz vseh občin ustanoviteljic;
- ustreznih arhitekturnih rešitev pri gradnji najemnih stanovanj, ki bodo ob primerni ceni zagotavljale funkcionalne rešitve z zagotovitvijo kvalitete bivanja najemnikov in tehnološke rešitve, ki bodo nudile enostavni način vzdrževanja stanovanj.

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

2 Računovodsko poročilo

2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava. Pri

vodenju poslovnih knjig, vrednotenju računovodskih postavk in kontroliranju se uporabljajo predpisi navedeni v nadaljevanju.

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

- Bilanca stanja,
- Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje,
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb,
- Izkaz računa financiranja,
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov,
- Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,
- Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil,
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,
- Poročilo o popisu – Elaborat.

Vrednosti v poročilu se na podlagi 3. člena Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 81/2024) izkazujejo v evrih s centi.

2.2 Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17, 13/18, 195/20, 18/23 in 76/23);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 133/23 in 81/24);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 133/23 in 81/24);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 133/23 in 19/24);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08, 8/10, 61/20, in 206/21).

2.3 Računovodske usmeritve

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

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

Odhodki se razčlenjujejo na tekoče odhodke, odhodke tekočih transferjev, investicijske odhodke, odhodke investicijskih transferov in plačila sredstev v proračun EU. Tekoči odhodki so odhodki, ki zajemajo plačila, nastala zaradi stroškov dela, stroškov materiala in drugih izdatkov za blago in storitve ter sredstva, izločena v proračunske sklade. Odhodki tekočih transferov so plačila, za katere plačniki v povračilo ne dobijo materiala oziroma blaga ali storitve. Uporaba teh sredstev mora biti pri prejemniku tekoče ali splošne narave in ne investicijske. Investicijski odhodki so plačila, namenjena pridobitvi opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev, kot tudi za investicijsko vzdrževanje in obnove zgradb ter pomembnejših opredmetenih osnovnih sredstev. Podrobnejša opredelitev odhodkov, ki se uvrščajo v posamezno vrsto odhodkov, je podana z nazivi kontov, določenimi s pravilnikom o enotnem kontnem načrtu.

Opredmetena osnovna sredstva

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter

neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

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

Opredmetena osnovna sredstva se vrednotijo po nabavni vrednosti oziroma po ocenjeni vrednosti, če nabavna vrednost ni znana.

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

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

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

JMSS Maribor je v letu 2024 na podlagi spremembe 7. člena Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava sprejel nove usmeritve knjiženja obnov stanovanj in skupnih delov. Glavna sprememba se glasi: «Pozneje nastali stroški, povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost, če povečujejo njegove prihodnje gospodarske koristi».

Do sedaj je sklad knjižil obnove stanovanj in skupnih delov preko zmanjšanja popravka vrednosti stanovanj.

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

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

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

Tabela 1: Amortizacijske stopnje

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

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

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

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

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

Terjatve

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

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

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

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

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

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

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 407.563,55 € se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2025.

Obveznosti

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

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

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 1.692.543,84 € in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 77.215.929,05 €.

2.4 Računovodski izkazi

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

Izkaze prilagamo v prilogah računovodskega poročila:

- **Bilanca stanja,**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2024 do 31.12.2024,**
- **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb,**
- **Izkaz računa financiranja,**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov,**
- **Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,**
- **Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil,**
- **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,**
- **Poročilo o popisu – Elaborat.**

2.4.1 Pojasnila k bilanci stanja

2.4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 79.593.476,28 € po stanju na dan 31.12.2024. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 79.556.115,36 €.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 59.066,65 €, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 78.264.262,80 €. Nepremičnine pa predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 2.592.516,59 € ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS,
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 74.337.337,75 € v lasti JMSS ter
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 1.334.408,46 € v lasti občin ustanoviteljic.

Nabavna vrednost opredmetenih osnovnih sredstev gradbenih objektov, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 26.571,09 €.

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 153.700,19 €, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 263.025,13 €.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 121.627,23 € in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 121.627,23 €. JMSS Maribor ima na dan 31.12.2024 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,4070 % delež v osnovnem kapitalu.

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

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja JMSS Maribor vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. JMSS Maribor za vsako leto posebej sklene z Mestno občino Maribor Pogodbo o financiranju.

Povečanje nabavne vrednosti v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 2.302.791,28 € od tega povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 2.165.597,40 € (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti), povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 42.462,06 €, povečanje nabavne vrednosti drugih opredmetenih osnovnih sredstev v višini 37.736,19 €, povečanje nabavne zemljišč v višini 3.000,00 € in povečanje nabavne vrednosti dolgoročnih premoženjskih pravic v višini 53.995,63 €.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2024 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.727.818,27 €, za opremo 35.426,72 € ter za dolgoročne premoženjske pravice 7.678,34 €.

Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin in druge opreme. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2024 so zapisana v Poročilu o delu 2024, v poglavju Prodaja nepremičnin na javni dražbi, neposredna pogodba in javno – zasebno partnerstvo.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 994.819,41 €. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP) ter dolgoročne terjatve za rezervni sklad.

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

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 37.360,92 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, terjatev rezervnega sklada ter drugih dolgoročnih terjatev ne delimo na ročnost. Izkazan znesek v bilanci stanja tako predstavlja 39.164,63 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, 915.293,86 € terjatev rezervnega sklada ter 3.000,00 € drugih dolgoročnih terjatev. Skupaj 957.458,49 €.

Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2024	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na 31.12.2024
085	Dolg. terjatve JZP, RS, druge	1.051.301,86	296.094,50	352.576,95	994.819,41
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja JZP				-37.360,92
085	Stanje v bilanci stanja 31.12.2024				957.458,49

2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 4.565.805,71 € po stanju na dan 31.12.2024. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 37.360,92 €. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 4.603.166,63 €. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v skupni višini 2.398.225,28 € (1.000 € predstavlja depozit pri BKS banki, 2.397.225,28 € znašajo sredstva na transakcijskih računih);
- **gotovine v blagajni** v višini 158,03 €;
- **kratkoročnih terjatev** do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 105.265,48 €, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Fursa v višini 29.221,97 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 10.584,43 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za obresti EZR v višini 7.128,18 €;
 - terjatve do Občine Miklavž na Dravskem polju za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 90,88 €;

- o terjatve do Občine Duplek za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 90,40 €;
- o terjatve do Občine Starše za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 62,03 €;
- o terjatve do Občine Hoče – Slivnica za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 151,96 €;
- o terjatve do Občine Rače – Fram za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 73,71 €;
- o terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini 5.420,23 €;
- o terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 793,98 €;
- o terjatve do Občine Miklavž na Dravskem polju za subvencije v višini 1.154,63 €;
- o terjatve do Občine Hoče – Slivnica za subvencijo v višini 2.113,10 €;
- o terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 565,89 €;
- o terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov v višini 2.064,00 €;
- o terjatve do OŠ Rače v višini 353,16 €;
- o terjatve do SNG Maribor v višini 2.380,31 €;
- o terjatve do ZD Adolfa Drolca Maribor v višini 43.016,62 €.
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 0,65 € ki se nanašajo na obresti iz naslova obresti o depozita.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.654.592,72 €, medtem pa ko so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 37.360,92 € in tako so izkazana v višini 1.691.953,64 € ter se nanašajo na:
 - o terjatev do ZZZS za refundirane zahtevke v višini 2.237,41 €;
 - o terjatve za najemnine in pripadajoče stroške, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 110.450,23 €
 - o terjatve za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 759.607,30 €,
 - o terjatve za glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 413.116,17 €,
 - o terjatve za glavnice iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 18.966,48 €
 - o terjatve za glavnice še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 43.108,41 €
 - o terjatve za pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 217.953,28 €,
 - o terjatve za neplačane obratovalne stroške začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 25.262,77 €,
 - o terjatve za neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 1.617,92 €,
 - o terjatve za neplačane kupnine po SZ v višini 35.029,50 € in
 - o ostale terjatve do najemnikov v višini 27.243,25 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).
 - o kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2025, znaša 37.360,92 € in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša pa se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2025.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepih za njih poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2024 v poglavjih:

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

Tabela 3: Terjatve po zapadlosti

TERJATVE	ZNESEK
Terjatve zapadle pred 31.12.2015	888.593,08
Terjatve zapadle na dan 31.12.2016	78.569,80
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	106.319,79
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	136.188,08
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	20.111,33
Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	18.087,16
Terjatve zapadle na dan 31.12.2021	19.379,82
Terjatve zapadle na dan 31.12.2022	30.580,15
Terjatve zapadle na dan 31.12.2023	52.955,10
Terjatve, zapadle na dan 31.12.2024	284.417,66
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2024	19.390,75
SKUPAJ:	1.654.592,72

V letu 2024 je bilo po pokojnih najemnikih, ki v zapuščinskih zadevah niso imeli premoženja, odpisanih 14.976,22 € terjatev. Od tega je bilo po smrti najemnikov odpisanih 3.689,86 € za terjatve glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano prevzeto in plačano subsidiarno odgovornost lastnika iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov.

Na dan 31.12.2024 je iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja najemnikov odpisan znesek v višini 72.610,92 €, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 34.666,01 €. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano prevzeto in subsidiarno odgovornost lastnika s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

Prav tako smo v letu 2024 odpisali neizterljive terjatve iz naslova najemnin pred letom 2005, na podlagi sklepov sodišč – zastaranje, v višini 2.913,00 €.

Skupaj odpisane terjatve v letu 2024 v višini 90.500,14 €.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 407.563,55 €. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2025, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.4.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2024 znašajo 2.182.688,86 €, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.724.372,50 € zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 541.683,64 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija pa se nanaša na:

- **obveznosti za varščine** v višini 4.867,80 €, ki se nanašajo na vplačana sredstva za resnost ponudbe na podlagi javnega naročila in bo vrnjeno po poteku roka v letu 2025;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 85.866,45 €, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2024 in so bile poravnane v januarju 2025;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 256.981,01 €, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2025 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2024);
- **obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja** v višini 77.401,47 €;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 43.435,01 €, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova prispevkov na plače in obveznosti iz naslova NUSZ z rokom zapadlosti v letu 2025;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 16.989,65 €, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 5.543,64 €, druge obveznosti do Mestne občine Maribor v višini 4.363,84 €, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 110,47 €, obveznost do Ministrstva za digitalno preobrazbo v višini 195,06 €, obveznosti do Fursa za DDPO po obračunu 2023 v višini 6.654,80 €, obveznost do Občine Rače-Fram v višini 22,63 €, obveznost do Občine Duplek v višini 22,69 €, obveznost do Občine Miklavž na Dravskem polju v višini 22,81 €, obveznost do Občine Starše v višini 15,57 € ter obveznost do Občine Hoče - Slivnica v višini 38,14 €. Navedene obveznosti zapadejo v letu 2025;
- **obveznosti do financerjev** v višini 541.683,64 €. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša se na odplačilo anuitet v letu 2025 za najete kredite;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 4.603,63 €, predstavlja obveznost za obresti najetih kreditov z rokom zapadlosti v letu 2025;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.692.543,84 €. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2024 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 15,57 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.4.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2024 znašajo 81.976.593,13 €, v bilanci stanja pa so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 81.434.909,49 €. Razlika znaša 541.683,64 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 994.819,41 €. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 76.525,55 €, dolgoročne terjatve za rezervni sklad v višini 915.293,86 € ter na dolgoročno neplačane prihodke v višini 3.000,00 €;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 77.215.929,05 €;

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

KONTO	DEBET	KREDIT
KONTO 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	DEBET	KREDIT
Otvoritev	139.812.323,00	
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		139.812.323,00
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	12.407.613,89	
Odplačilo najetih kreditov		517.209,91
Vračilo prejetih varščin		10.269,04
Prejem varščin	19.905,83	
Dolgoročna obveznost- BRANDA	1.355,73	
REZUTAT 2024 - PRESEŽEK		152.075,52
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	11.749.320,98	
KONTO 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	48.482.148,91	
AM stanovanj	3.727.818,27	
Zmanjšanje stanovanj	423.231,44	
Izločitev zemljišč	465.600,00	
Nakup zemljišč		3.000,00
Povečanje stanovanj (vložitve in vlaganja)		2.165.597,40
Nove nabave opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev		181.289,71
Amortizacija opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev	43.105,06	
Prodaja opreme	55.056,40	
STANJE KONTA 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	50.847.072,97	
SKUPAJ SKUPINA 94:		77.215.929,05

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 2.134.997,36 € in se nanašajo:
 - na prejeto posojilo BKS banke v višini 792.618,32 €;
 - na prejeto posojilo OTP banke v višini 462.379,00 €;
 - na prejeto posojilo banke INTESA SANPAOLO v višini 880.000,04 €;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2025 skupaj znaša 541.683,64 € in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 1.593.313,72 €.

Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov

Datum / doba najetja posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2024	Povprečna mesečna glavnica v letu 2024	Povprečne mesečne obresti v letu 2024	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANKA	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	792.618,32	30.384,29	4.456,73	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let OTP BANKA	Gradnja stanovanj – Dvořakova 5 - 7	792.650,00	462.379,00	6.605,42	497,31	Fiksna 1,25 / letno
27.10.2021 15 let BANKA INTESA SANPAOLO	Nakup stavbnega zemljišča - Puhova ulica - Maribor	1.100.000,00	880.000,04	6.111,11	709,71	Fiksna 0,92 / letna
SKUPAJ		4.492.650,00	2.134.997,36	43.100,82	5.663,73	

- **druge dolgoročne obveznosti** v skupni višini 296.438,85 € predstavljajo prejete varščine najemnikov stanovanj v višini 332.016,81 € in druge dolgoročne obveznosti do drugih v višini - 35.577,96 € (znesek predstavlja obveznosti iz naslova podarjenega stanovanja);
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v višini 1.334.408,46 € predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor.

2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 2.424.173,91 €. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri OTP banki višini 462.379,00 €, BKS banki v višini 792.618,32 € ter banki INTESA SANPAOLO v višini 880.000,04 €. Izkazan znesek v višini 289.176,55 € se nanaša na garancije za odpravo napak in dobro izvedbo posla.

2.4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

2.4.2.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2024 realiziral 6.437.017,41 € nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale spremembe na področju obresti EZR, večje realizacije na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 114.311,48 €;
- prihodke od premoženja v višini 4.222.862,73 €;
- druge nedavčne prihodke v višini 51.918,21 €.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2024 doseženi so:

- **prihodki od obresti v višini 114.311,48 €.** V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 17.738,21, prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 56,43 €, prihodki od obresti EZR v višini 89.306,69 € ter drugi prihodki iz naslova obresti in obresti po subsidiarnosti v višini 7.210,15 €.
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 4.222.862,73 €.** Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja ter prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 4.124.937,40 € ter prihodke od uporabnin po JZP 35.594,44 €. Znesek 62.330,89 € predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova resnosti ponudb ter prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti.

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 51.918,21 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 11.609,25 €, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 17.459,62 €, prihodke iz naslova vračil refundacije iz preteklega leta v višini 2.399,17 €, prihodke iz naslova povračil najemnikov (zadržane varščine, stroški uporabe stanovanj) v višini 12.333,18 € ter ostale nedavčne prihodke v višini 8.116,99 € (vračila sredstev iz naslova upravljanja za nabavo goriva v višini 3.330,18 €, povračilo stroškov zaposlenih za strokovno usposabljanje v višini 2.640,00 €, vračila po dobropisih v višini 414,80 €, plačilo služnosti v višini 1.479,90 € in ostali manjši prihodki v višini 252,11 €)

2.4.2.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2024 doseženi v višini 766.282,14 €, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb**, prihodki po javni dražbi, prihodki po neposredni prodaji in prihodki po javno – zasebnem partnerstvu, prihodki od odkupa po JZP

skupaj v znesku 444.225,74. €. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2024 prikazuje prihodke v višini 203.500,00 €.

- **prihodki od prodaje druge opreme** skupaj v višini 55.056,40 €.
- **prihodki od prodaje stavbnih zemljišč** skupaj v višini 267.000,00 €.

Višja realizacija kapitalskih odhodkov se nanaša na prihodke iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.

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

2.4.2.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 1.281.642,85 € in sicer:

Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti v skupni višini 1.263.897,24 €:

- 1.181.460,41 € predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 40.234,23 € predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;
- 29.918,25 € predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;
- 12.284,35 € predstavljajo investicijski transferi s strani MOM- sofinanciranje obnove fasade na Domnovi ulici 18-20.

Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov:

- 17.745,61 € predstavljajo prejeta sredstva s strani Eko sklada- obnova fasade Domnova ulica 18 - 20.

2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2024 smo imeli 2.993.514,41 € tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 904.940,48 €;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 149.356,46 €;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.871.252,41 €;
- plačila domačih obresti v višini 67.965,06 €.

2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim v letu 2024 znašajo 904.940,48 € in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 750.851,89 €;
- regres za letni dopust v višini 37.921,91 €;
- povračila in nadomestila v višini 52.975,50 €;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 62.306,93 €;
- druge izdatke zaposlenim v višini 884,25 € (jubilejne nagrade, nadomestilo za delo od doma).

2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2024 znašajo 149.356,46 € in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 74.268,96 €;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 59.552,81 €;
- prispevek za zaposlovanje v višini 588,74 €;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 838,51 €;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 14.107,44 €.

2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2024 znašajo 1.871.252,41 € in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 182.294,12 €

- pisarniški material in storitve znaša 5.148,72 €;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 17.185,91 €;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 4.913,46 €;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 10.984,23 €;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.041,23 €;
- stroški oglaševalskih storitev znašajo 4.255,24 €;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 7.823,24 €;
- računalniške storitve 111.602,43 €;
- izdatki za reprezentanco znašajo 4.530,22 €;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 13.809,44 €.

b) Posebni material in storitve v višini 15.612,44 €

- drobno orodje in naprave znašajo 7.849,14 €;
- geodetske storitve znašajo 7.763,30€.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 244.303,73 €

- električna energija znaša 15.700,41 €;
- poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 20.571,11 €;
- poraba plina znaša 16.291,34 €;
- voda in komunalne storitve znašajo 38.547,67 €;
- telefon in internet znašajo 14.604,86 €;
- mobitel znaša 2.111,80 €;
- RTV prispevek znaša 176,02 €;
- poštnina in kurirske storitve znašajo 42.228,11 €;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 6.403,96 €;
- ostali obratovalni stroški znašajo 87.668,45 €.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 5.974,60 €

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 590,98 €;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 393,67 €;
- stroški nakupa vinjete v višini 117,50 €;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 704,05 €;
- stroški najema vozil v višini 4.021,33 €;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 147,07 €.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 5.217,94 €

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 598,09 €;
- stroški prevoza v državi v višini 3.132,06 €;
- hotelske in restavracijske storitve v državi v višini 1.367,70€;
- drugi izdatki za službena potovanja v višini 120,09 €.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 813.488,90 €

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 431.932,43 €;
- zavarovalne premije za objekte v višini 95.777,34 €;
- plačilo mesečnih prispevkov za rezervni sklad v višini 285.779,13 €.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 76.052,54 €

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 34.913,17 €;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 29.943,43 €;
- najem programske računalniške opreme v višini 11.195,94 €.

h) Drugi operativni odhodki v višini 528.308,14 €

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 10.843,57 €;
- stroški nagrade za obvezno prakso v višini 40,74 €;

- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.245,76 €;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 7.625,36 €;
- odvetniške storitve v višini 10.956,67 €;
- notarske storitve v višini 6.873,63 €;
- stroški zemljiške knjige v višini 4.407,11 €;
- stroški cenitev v višini 10.278,50 €;
- stroški popisov GOI del v višini 43.338,06 €;
- stroški strokovnih mnenj – revizije v višini 16.698,56 €;
- članarine v višini 1.498,00 €;
- stroški točkovanja v višini 610,00 €;
- stroški storitev plačilnega prometa ter bančni stroški v višini 823,29 €;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 1.116,33 €;
- stroški plačila davkov v višini 73.758,23 €;
- stroški varstva pri delu v višini 5.119,22 €;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 241.585,83 €;
- vračilo kavcij v višini 12.167,19 €;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 25.965,23 €;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 18.000,00 €;
- stroški izdelave energetskih izkaznic v višini 3.876,63 €;
- stroški strokovnega usposabljanja zaposlenih v višini 9.180,00 €;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 7.316,46 €;
- stroški najemnin parkirnih mest v višini 1.275,00 €;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v višini 5.872,08 €;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.586,00 €;
- stroški povrnitev vlaganj v stanovanja najemnikom v višini 528,13 €;
- stroški predavanja za zaposlene v višini 587,60 €;
- stroški izdelav ključev in imenskih tablic v višini 336,41 €;
- stroški plačila NUSZ- ustanoviteljice in MOM v višini 2.643,24 €;
- stroški vloge Certifikata zaupanja vreden upravnik ter stroški ankete v višini 161,81 €;
- stroški obdarovanja otrok zaposlenih v višini 900,00 € ter
- stroški vračila prejetih plačil za denacionalizacijska stanovanja v višini 1.093,50 €.

2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 67.965,06 €, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri OTP banki v višini 5.967,80 €, pri BKS banki v višini 53.480,75 in pri banki INTESA SANPAOLO v višini 8.516,51 €.

2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v višini 2.774.217,57 €. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgradb in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 762.000,00 €;
- nakup opreme (mobiteli) v višini 1.554,30€;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 128.899,05 € (oprema za stanovanja in programska oprema);
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 84.250,32 €;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.530.912,16 €;
- nakup zemljišč v višini 3.000,00 €;
- nakup nematerialnega premoženja v višini 48.531,60 € (licenčna programska oprema);
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija v višini 215.070,14 €.(147.620,00 €- projektna dokumentacija Dvorakova ulica 5-7, 38.979,00 € strokovne podlage za OPPN Stanovanjska soseska Studenci).

Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2024	Leto 2023
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.767.731,98	4.862.205,02
1. Tekoči odhodki	2.993.514,41	2.819.687,33
2. Tekoči transferi	0,00	0,00
3. Investicijski odhodki	2.774.217,57	2.042.517,69

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

Sklad izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov.

JMSS Maribor je realiziral presežek prihodkov nad odhodki predvsem zaradi višjih prihodkov iz naslova obresti EZR ter višjih prihodkov iz naslova prodaje osnovnih sredstev in opreme. Prav tako je večja realizacija na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov. Na odhodkovni strani je nižja realizacija odhodkov na postavkah Menjava plinskih peči, Menjava stavbnega pohištva ter Investicijska oprema in informatika. Realiziran je bil presežek v višini 669.285,43 €, od tega je sklad odplačal obveznosti iz naslova najetih kreditov ter izkazal povečanje sredstev na računih v višini 152.075,52 €. Stanje sredstev na računih na dan 31.12.2024 znaša 2.398.383,31 €.

2.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

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

JMSS Maribor v letu 2024 ni prejel vračila danih posojil, prav tako ni dajal posojil.

2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

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

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 364.611,55 €, pri OTP bank v višini 79.265,04 € ter pri banki Intesa Sanpaolo v višini 73.333,32 €. Skupni znesek odplačil v letu 2024 znaša 517.209,91 €.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2024 povečanje sredstev na računih v višini 152.075,52 €.

Za leto 2024 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9. i. členom Zakona o javnih financah (ZJF), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 8) zmanjša za neplačane obveznosti (konti skupin 20, 21, 22, 23, 24, in konti skupine 97). Ugotovljen je bil primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu (ZFisP).

Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2024

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
71	Nedavčni prihodki	4.389.092,42
72	Kapitalski prihodki	766.282,14
74	Transforni prihodki	1.281.642,85
75	Prejeta vračila danih posojil	0,00
	Prihodki in drugi prejemki	6.437.017,41
40	Tekoči odhodki	2.993.514,41
42	Investicijski odhodki	2.774.217,57
50	Zadolževanje	0,00
55	Odplačila dolga	517.209,91
	Odhodki in drugi izdatki	6.284.941,89
	Rezultat 31.12.2024	152.075,52

Tabela 8: Rezultat poslovanja v letu 2024 v skladu z 9. i. členom ZJF

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
	Rezultat 31.12.2024	152.075,52
20, 21, 22, 23, 24,	Kratkoročne obveznosti	485.541,39
97	Dolgoročne obveznosti	296.438,85
	Rezultat po 9.i. členu ZJF	- 629.904,72

Tabela 9: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2024	Realizacija 2023
Zadolževanje	0	0
Odplačilo dolga	517.209,91	508.194,82

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

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

oziroma

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

ter

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

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

Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2024 znaša 77.215.929,05 €. Na dan 31.12.2024 je JMSS Maribor zadolžen za 2.134.997,36 €, kar glede na stanje namenskega premoženja znaša 2,76 %.

2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja

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

2.4.6 Upravljanje z namenskim premoženjem

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2024 139.812.323 €. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 10: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2024¹

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	139.812.323,00
940301, 94030 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-62.596.393,95
SKUPAJ		77.215.929,05

¹ Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 4.

Tabela 11: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – Vpisan kapital v sodni register po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2024

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7218	112.859.086,00
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0283	8.428.313,00
OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	3,6201	5.061.300,00
OBČINA DUPEK	3,5997	5.032.791,00
OBČINA RAČE - FRAM	3,5481	4.960.636,00
OBČINA STARŠE	2,482	3.470.197,00
SKUPAJ	100	139.812.323,00

Tabela 12: Rekapitulacija stanja kontov skupine 94 – po posameznih občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2024

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7218	62.330.087,81
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0283	4.654.807,85
OBČINA MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	3,6201	2.795.293,85
OBČINA DUPEK	3,5997	2.779.541,80
OBČINA RAČE - FRAM	3,5481	2.739.698,38
OBČINA STARŠE	2,482	1.916.499,36
SKUPAJ	100	77.215.929,05

2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

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

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2024 (Mestna občina Maribor);**

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1.januarja do 31.decembra 2024 in sicer:**

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

JMSS Maribor je v letu 2024 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

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

4 Vložene tožbe zoper JMSS Maribor

Pravdne zadeve na dan 31.12.2024 imamo odprte pri Odvetniku Gerlovič ter odvetniku Planinšec, kjer vodimo po 1 zadevi. JMSS Maribor sam vodi 7 zadev v zvezi s tožbami na odpoved najemne pogodbe in ostale pravdne postopke. Zaradi zagotavljanja varstva osebnih podatkov seznam zadev vodimo na sedežu sklada.

5 Odnosi s povezanimi strankami

V letu 2024 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2024 ni prišlo do pomembnega dogodka v sklopu spremembe vrednosti namenskega premoženja.

Maribor, dne 26.2.2025

Pripravila:

Mateja Žgur

Svetnik za stanovanjske zadeve – Vodja službe

Direktorica:
Irena ŠPANINGER

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2024 - 31.12.2024

Osnovni podatki	
Vrsta:	Proračunski uporabnik - drugi
Šifra prorač. upor.	97110
Šifra dejavnosti	68.200
Matična številka	5805295000
Ime poslovnega subjekta	JMSS MARIBOR
Sedež (ulica, hišna številka in kraj)	Grajski trg 1, 2000 MARIBOR
Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance	Mateja Žgur
Telefonska številka za komunikacijo v zvezi s predložitvijo bilance	022506328
Elektronski naslov kontaktne osebe	mateja.zgur@jmss-mb.si
Elektronski naslov uporabnika portala	mateja.zgur@jmss-mb.si
Vodja poslovnega subjekta	Irena Španinger
Kraj	Maribor

Obdobje poročanja	
od	1.1.2024
do	31.12.2024

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000**Bilanca stanja
na dan 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	79.556.115,36	82.103.610,00
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	137.139,33	85.382,00
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	78.072,68	72.633,00
02	NEPREMIČNINE	004	130.681.338,80	129.754.869,00
03	POPRAVEK VREDNOSTI ZGRADB	005	52.417.076,00	48.913.707,00
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	472.200,72	409.245,00
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	318.500,53	292.356,00
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627,23	121.627,00
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0,00	0,00
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	957.458,49	1.011.183,00
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0,00	0,00
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	4.603.166,63	4.537.810,00
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVI VREDNOSTNI PAPIRJI	013	158,03	339,00
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.398.225,28	2.232.221,00
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0,00	0,00
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0,00	0,00
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NACRTA	017	105.265,48	37.749,00
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0,00	0,00
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0,65	0,00
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.691.953,64	1.774.551,00
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	407.563,55	492.950,00
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0,00	0,00
	C) ZALOGE	023	0,00	0,00
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0,00	0,00

Bilanca stanja na dan 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0,00	0,00
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0,00	0,00
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA	027	0,00	0,00
34	PROIZVODI	028	0,00	0,00
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0,00	0,00
36	ZALOGE BLAGA	030	0,00	0,00
37	DRUGE ZALOGE	031	0,00	0,00
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	84.159.281,99	86.641.420,00
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	033	2.424.173,91	2.828.629,00
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	2.724.372,50	2.786.300,00
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	4.867,80	4.599,00
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	85.866,45	79.836,00
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	334.382,48	404.431,00
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	43.435,01	44.372,00
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	16.989,65	36.641,00
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	541.683,64	519.651,00
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	4.603,63	6.301,00
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.692.543,84	1.690.469,00
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0,00	0,00
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	81.434.909,49	83.855.120,00
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0,00	0,00
91	REZERVNI SKLAD	046	0,00	0,00
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	994.819,41	1.051.302,00
93	REZERVACIJE	048	0,00	0,00
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	77.215.929,05	78.922.560,00
9410	Skład premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva	050	0,00	0,00
9411	Skład premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za finančne naložbe	051	0,00	0,00
9412	Presežek prihodkov nad odhodki	052	0,00	0,00
9413	Presežek odhodkov nad prihodki	053	0,00	0,00
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.593.313,72	2.132.556,00

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	296.438,85	285.447,00
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.334.408,46	1.463.255,00
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0,00	0,00
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0,00	0,00
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0,00	0,00
	I. PASIVA SKUPAJ	060	84.159.281,99	86.641.420,00
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	061	2.424.173,91	2.828.629,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov
od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	6.437.017,41	6.116.795,00
	TEKOČI PRIHODKI	102	4.389.092,42	4.143.427,00
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0,00	0,00
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0,00	0,00
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0,00	0,00
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0,00	0,00
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0,00	0,00
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0,00	0,00
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0,00	0,00
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0,00	0,00
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	4.389.092,42	4.143.427,00
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	4.337.174,21	4.059.431,00
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0,00	0,00
7102	Prihodki od obresti	143	114.311,48	51.210,00
7103	Prihodki od premoženja	144	4.222.862,73	4.008.221,00
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0,00	0,00
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0,00	0,00
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0,00	0,00
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	51.918,21	83.996,00
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	766.282,14	795.171,00
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	499.282,14	795.171,00
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	444.225,74	749.086,00
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0,00	0,00
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	55.056,40	46.085,00
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0,00	0,00
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0,00	0,00
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	267.000,00	0,00
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0,00	0,00
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	267.000,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0,00	0,00
73	PREJETE DONACIJE	166	0,00	0,00
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0,00	0,00
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0,00	0,00
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0,00	0,00
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0,00	0,00
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0,00	0,00
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0,00	0,00
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0,00	0,00
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0,00	0,00
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	1.281.642,85	1.178.197,00
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.281.642,85	1.178.197,00
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0,00	0,00
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	1.263.897,24	1.178.197,00
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0,00	0,00
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	17.745,61	0,00
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0,00	0,00
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0,00	0,00
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0,00	0,00
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0,00	0,00
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0,00	0,00
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0,00	0,00
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0,00	0,00
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	0,00	0,00
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0,00	0,00
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	5.767.731,98	4.862.205,00
40	TEKOČI ODHODKI	222	2.993.514,41	2.819.687,00
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	904.940,48	889.921,00
4000	Plače in dodatki	224	750.851,89	723.214,00
4001	Regres za letni dopust	225	37.921,91	36.487,00
4002	Povračila in nadomestila	226	52.975,50	55.222,00
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	62.306,93	53.958,00
4004	Sredstva za nadurno delo	228	0,00	163,00
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0,00	0,00
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	884,25	20.877,00
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	149.356,46	143.988,00
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	74.268,96	71.375,00
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	59.552,81	58.084,00
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	588,74	598,00
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	838,51	821,00
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	14.107,44	13.110,00
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.871.252,41	1.710.546,00
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	182.294,12	174.178,00
4021	Posebni material in storitve	239	15.612,44	41.325,00
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	244.303,73	215.791,00
4023	Prevozni stroški in storitve	241	5.974,60	4.564,00
4024	Stroški službenih potovanj	242	5.217,94	6.074,00
4025	Tekoče vzdrževanje	243	813.488,90	767.140,00
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	76.052,54	50.161,00
4027	Kazni in odškodnine	245	0,00	0,00
4029	Drugi operativni odhodki	247	528.308,14	451.313,00
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	67.965,06	75.232,00
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0,00	0,00
4031	Plačila obresti od kreditov bankam	250	67.965,06	75.232,00
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0,00	0,00
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	0,00	0,00
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0,00	0,00
4035	Plačila obresti subjektom, vključenim v sistem EZR	931	0,00	0,00
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4040	Plačila obresti od kreditov mednarodnim finančnim institucijam	255	0,00	0,00
4041	Plačila obresti od kreditov tujim vladam	256	0,00	0,00
4042	Plačila obresti od kreditov tujim bankam in finančnim institucijam	257	0,00	0,00
4043	Plačila obresti od kreditov drugim tujim kreditodajalcem	258	0,00	0,00
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0,00	0,00
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA UPRAVLJAVCA EZR PRETEKLEGA LETA	932	0,00	0,00
409	REZERVE	260	0,00	0,00
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0,00	0,00
4091	Proračunska rezerva	262	0,00	0,00
4092	Druge rezerve	263	0,00	0,00
4093	Sredstva za posebne namene	264	0,00	0,00
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0,00	0,00
41	TEKOČI TRANSFERI	266	0,00	0,00
410	SUBVENCije	267	0,00	0,00
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0,00	0,00
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0,00	0,00
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0,00	0,00
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	271	0,00	0,00
4110	Transferi nezaposlenim	272	0,00	0,00
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0,00	0,00
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0,00	0,00
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0,00	0,00
4114	Pokojnine	276	0,00	0,00
4115	Nadomestila plač	277	0,00	0,00
4116	Boleznine	278	0,00	0,00
4117	Štipendije	279	0,00	0,00
4119	Drugi transferi posameznikom	280	0,00	0,00
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0,00	0,00
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	282	0,00	0,00
4130	Tekoči transferi občinam	283	0,00	0,00
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0,00	0,00
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0,00	0,00
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0,00	0,00
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0,00	0,00
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0,00	0,00
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0,00	0,00
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0,00	0,00
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0,00	0,00
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0,00	0,00
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0,00	0,00
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	2.774.217,57	2.042.518,00
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	2.774.217,57	2.042.518,00
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	762.000,00	639.285,00
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0,00	0,00
4202	Nakup opreme	299	1.554,30	53.984,00
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	128.899,05	50.986,00
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	84.250,32	0,00
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.530.912,16	1.265.966,00
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	3.000,00	0,00
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	48.531,60	0,00
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	215.070,14	32.297,00
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0,00	0,00
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0,00	0,00
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0,00	0,00
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0,00	0,00
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0,00	0,00
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0,00	0,00
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0,00	0,00
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0,00	0,00
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0,00	0,00
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0,00	0,00
4320	Investicijski transferi občinam	917	0,00	0,00
4321	Investicijski transferi javnim skladom in javnim agencijam	918	0,00	0,00
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0,00	0,00
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0,00	0,00
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU	921	0,00	0,00
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	922	0,00	0,00
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0,00	0,00
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka (BND)	924	0,00	0,00
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0,00	0,00
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0,00	0,00
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	669.285,43	1.254.590,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	0,00	0,00
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	28	29
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB	301	0,00	0,00
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0,00	0,00
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0,00	0,00
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0,00	0,00
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0,00	0,00
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0,00	0,00
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0,00	0,00
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0,00	0,00
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0,00	0,00
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0,00	0,00
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij in javnih zavodov	311	0,00	0,00
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0,00	0,00
751	ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB	313	0,00	0,00
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0,00	0,00
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v finančnih institucijah	315	0,00	0,00
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v privatnih podjetjih	316	0,00	0,00
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev doma in v tujini	317	0,00	0,00
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0,00	0,00
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0,00	0,00
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0,00	0,00
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB	321	0,00	0,00
440	DANA POSOJILA	322	0,00	0,00

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0,00	0,00
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0,00	0,00
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0,00	0,00
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0,00	0,00
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0,00	0,00
4405	Dana posojila občinam	328	0,00	0,00
4406	Dana posojila v tujino	329	0,00	0,00
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0,00	0,00
4408	Dana posojila javnim agencijam in javnim zavodom	331	0,00	0,00
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0,00	0,00
441	POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB	333	0,00	0,00
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0,00	0,00
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0,00	0,00
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0,00	0,00
4413	Skupna vlaganja	337	0,00	0,00
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0,00	0,00
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0,00	0,00
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	340	0,00	0,00
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0,00	0,00
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade, javne agencije in finančne družbe	342	0,00	0,00
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0,00	0,00
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI	344	0,00	0,00
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0,00	0,00
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0,00	0,00
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0,00	0,00
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	348	0,00	0,00
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	349	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2024 - 31.12.2024**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	0,00	0,00
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	0,00	0,00
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0,00	0,00
5001	Najeti krediti pri bankah	354	0,00	0,00
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0,00	0,00
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	0,00	0,00
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0,00	0,00
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0,00	0,00
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0,00	0,00
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0,00	0,00
5012	Najeti krediti pri tujih bankah in finančnih institucijah	361	0,00	0,00
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0,00	0,00
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0,00	0,00
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	517.209,91	508.195,00
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	517.209,91	508.195,00
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0,00	0,00
5501	Odplačila kreditov bankam	367	517.209,91	508.195,00
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0,00	0,00
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0,00	0,00
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0,00	0,00
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0,00	0,00
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0,00	0,00
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0,00	0,00
5512	Odplačila dolga tujim bankam in finančnim institucijam	374	0,00	0,00
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0,00	0,00
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0,00	0,00
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	0,00	0,00

Izkaz računa financiranja
od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	517.209,91	508.195,00
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	152.075,52	746.395,00
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) PRIHODKI OD POSLOVANJA	600	0,00	0,00
760	PRIHODKI IZ JAVNIH FINANC IN NEJAVNIH VIROV ZA OPRAVLJANJE JAVNE SLUŽBE	601	0,00	0,00
	POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG	602	0,00	0,00
	ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG	603	0,00	0,00
761	PRIHODKI OD PRODAJE PROIZVODOV, BLAGA IN STORITEV NA TRGU	604	0,00	0,00
762	B) FINANČNI PRIHODKI	605	0,00	0,00
763	C) DRUGI PRIHODKI	606	0,00	0,00
	Č) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	607	0,00	0,00
del 764	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	608	0,00	0,00
del 764	DRUGI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI PRIHODKI	609	0,00	0,00
	D) CELOTNI PRIHODKI	610	0,00	0,00
	E) STROŠKI BLAGA, MATERIALA IN STORITEV	611	0,00	0,00
del 466	STROŠKI PRODANIH ZALOG	612	0,00	0,00
460	STROŠKI MATERIALA	613	0,00	0,00
461	STROŠKI STORITEV	614	0,00	0,00
	F) STROŠKI DELA	615	0,00	0,00
del 464	PLAČE IN NADOMESTILA PLAČ	616	0,00	0,00
del 464	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	617	0,00	0,00
del 464	DRUGI STROŠKI DELA	618	0,00	0,00
462	G) AMORTIZACIJA	619	0,00	0,00
463	H) REZERVACIJE	620	0,00	0,00
465	J) DRUGI STROŠKI	622	0,00	0,00
467	K) FINANČNI ODHODKI	623	0,00	0,00
468	L) DRUGI ODHODKI	624	0,00	0,00
	M) PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	625	0,00	0,00
del 469	ODHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	626	0,00	0,00
del 469	OSTALI PREVREDNOTOVALNI POSLOVNI ODHODKI	627	0,00	0,00
	N) CELOTNI ODHODKI	628	0,00	0,00
	O) PRESEŽEK PRIHODKOV	629	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi

ČLENITEV PODSKUPIN KONTOV	NAZIV PODSKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	P) PRESEŽEK ODHODKOV	630	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitve	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	2.362.925,30	899.670,26	106.771,86	0,00	259.574,63	92.578,07	68.621,88	1.334.408,46	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	704	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	705	2.362.925,30	899.670,26	106.771,86	0,00	259.574,63	92.578,07	68.621,88	1.334.408,46	0,00	0,00
F. Oprema	706	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	127.886.571,24	48.379.026,00	2.302.791,28	7.960,57	1.108.806,20	219.974,76	3.770.923,33	77.142.621,18	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	85.382,04	72.632,68	53.995,63	0,00	2.238,34	2.238,34	7.678,34	59.066,65	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	712	3.055.116,59	0,00	3.000,00	0,00	465.600,00	0,00	0,00	2.592.516,59	0,00	0,00
E. Zgradbe	713	124.336.827,45	48.014.037,39	2.165.597,40	0,00	623.725,17	200.493,73	3.727.818,27	74.337.337,75	0,00	0,00
F. Oprema	714	392.055,16	275.165,93	42.462,06	7.960,57	17.242,69	17.242,69	35.426,72	115.964,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	17.190,00	17.190,00	37.736,19	0,00	0,00	0,00	0,00	37.736,19	0,00	0,00
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	720	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	721	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	722	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe	800	121.627,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.627,23	0,00	121.627,23	0,00
A. Naložbe v delnice	801	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Naložbe v deleže	806	121.627,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.627,23	0,00	121.627,23	0,00
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	121.627,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.627,23	0,00	121.627,23	0,00
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe	814	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti	819	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Dolgoročno dana posojila	820	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom in zasebnikom	821	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem in družbam v lasti države ali občin	823	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnam države	826	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B. Dolgoročne finančne naložbe v vrednostne papirje	829	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Domači vrednostni papirji	830	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Tuji vrednostni papirji	831	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
III. Skupaj	836	121.627,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.627,23	0,00	121.627,23	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 26.02.2025

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

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

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

JMSS Maribor je v letu 2024 izvajal notranji finančni nadzor na področju investicijskega vzdrževanja v letu 2022 ter preveritvi obračuna in izplačila plač in drugih izplačil zaposlenim v letu 2023.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| a) na celotnem poslovanju, | <input type="radio"/> |
| b) na pretežnem delu poslovanja, | <input checked="" type="radio"/> |
| c) na posameznih področjih poslovanja, | <input type="radio"/> |
| d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi, | <input type="radio"/> |
| e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi | <input type="radio"/> |

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

Naziv in sedež zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:

Revizor, Polona Gostan s.p.

Navedite matično številko zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:

3896196000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

- DA
 NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja je:

19.02.2025

- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

Pojasnilo k točki 6:

Pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ omogoča zagotavljanje notranjega revidiranja z lastno notranjerevizijsko službo, s skupno notranjerevizijsko službo ali z zunanjim izvajalcem notranjerevizijskih storitev (10. do 12. člen, Uradni list RS, št. 72/2002 in 97/23).

Lastne notranjerevizijske službe so dolžni ustanoviti predlagatelji finančnih načrtov po drugem odstavku 19. člena ZJF (npr. ministrstva). Lastna notranjerevizijska služba slednjih je tudi lastna notranjerevizijska služba tistih njihovih organov v sestavi, ki nimajo svoje lastne notranjerevizijske službe. Skupna notranjerevizijska služba je lahko ustanovljena v okviru enega proračunskega uporabnika ali kot samostojna strokovna služba proračunskih uporabnikov in izvaja notranje revidiranje na podlagi aktov o ustanovitvi in poslovanju, ki določajo tudi pravice in obveznosti ustanoviteljev, ki so sopodpisniki teh aktov ali so pristopili k skupni notranjerevizijski službi kasneje na podlagi mandatnih pogodb. V primeru, da proračunski uporabnik ni podpisnik aktov skupne notranjerevizijske službe, ni podpisal mandatne pogodbe oziroma skupna notranjerevizijska služba nima pravne podlage za vključitev proračunskega uporabnika v svoje revizijsko okolje, proračunski uporabnik nima zagotovljenega notranjega revidiranja s strani skupne notranjerevizijske službe. Proračunski uporabniki, razen tistih, ki so v skladu z ZJF dolžni ustanoviti lastno notranjerevizijsko službo, si lahko zagotovijo notranje revidiranje svojega poslovanja tudi na podlagi oddaje javnega naročila zunanjemu izvajalcu notranjerevizijskih storitev. Vsi proračunski uporabniki so dolžni zagotoviti funkcijo notranjega revidiranja in sicer, če odhodki v finančnem načrtu presegajo 2.086.463 evrov, vsakoletno, drugače pa na tri leta.

V letu 2024 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

JMSS Maribor je v letu 2024 nadaljeval s posodabljanjem informacijske tehnologije. Obnovili smo strežniško infrastrukturo, da izboljšamo zmogljivost in varnost naših sistemov. Nova infrastruktura omogoča hitrejšo obdelovanje podatkov, večjo skalabilnost in podporo za najnovejšo tehnologije. Posodobil se je Register tveganj ter izvedla notranja revizija poslovanja.

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Irena Španinger

Datum podpisa predstojnika:

26.02.2025

Datum oddaje:

26.02.2025

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2024 (MOM)		
	SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	1.334.408,46
02	NEPREMIČNINE	2.210.122,53
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	875.714,07
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	53.510,61
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	53.510,61
	I. AKTIVA SKUPAJ	1.387.919,07
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	53.510,61
28	NEPLAČANI PRIHODKI	53.510,61
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	1.334.408,46
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.334.408,46
	I. PASIVA SKUPAJ	1.387.919,07

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE MOM		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	66.272,22
74	TRANSFERNI PRIHODKI	66.272,22
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	66.272,22
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	66.272,22
4	II. SKUPAJ ODHODKI	66.272,22
40	TEKOČI ODHODKI	37.222,87
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	37.222,87
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	14.622,41
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	5.218,95
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	17.381,51
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	29.049,35
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	29.049,35
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	29.049,35
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE OBČINA HOČE - SLIVNICA		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	1.266,71
74	TRANSFERNI PRIHODKI	1.266,71
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	1.266,71
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	1.266,71
4	II. SKUPAJ ODHODKI	1.266,71
40	TEKOČI ODHODKI	971,91
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	971,91
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	269,22
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	409,17
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	293,52
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	294,80
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	294,80
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	294,80
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA MIKLAVŽ		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	757,58
74	TRANSFERNI PRIHODKI	757,58
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	757,58
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	757,58
4	II. SKUPAJ ODHODKI	757,58
40	TEKOČI ODHODKI	581,26
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	581,26
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	161,01
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	244,71
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	175,54
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	176,32
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	176,32
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	176,32
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA STARŠE		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	517,11
74	TRANSFERNI PRIHODKI	517,11
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	517,11
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	517,11
4	II. SKUPAJ ODHODKI	517,11
40	TEKOČI ODHODKI	396,74
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	396,74
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	109,89
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	167,03
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	119,82
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	120,37
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	120,37
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	120,37
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE OBČINA RAČE - FRAM		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	585,66
74	TRANSFERNI PRIHODKI	585,66
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	585,66
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	585,66
4	II. SKUPAJ ODHODKI	585,66
40	TEKOČI ODHODKI	483,63
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	483,63
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	133,96
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	203,61
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	146,06
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	102,03
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	102,03
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Prpravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA DUPLEK		
od 1. januarja do 31. decembra 2024		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	753,20
74	TRANSFERNI PRIHODKI	753,20
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	753,20
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	753,20
4	II. SKUPAJ ODHODKI	753,20
40	TEKOČI ODHODKI	577,82
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	577,82
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	160,06
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	243,26
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	174,50
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	175,38
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	175,38
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	175,38
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

ELABORAT

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po
stanju na dan 31.12.2024 za JMSS Maribor

Februar 2025

KAZALO

INVENTURNI ELABORAT	3
1 ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV	4
1.1 Seznam opreme za odpis (040* na dan 31.12.2024 v €) bo izveden v letu 2025 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	4
1.2 Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2024 v €) bo izveden v letu 2025 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	4
2 ODPISI TERJATEV	5
2.1 Odpisi terjatev za umrle najemnike v letu 2024:	5
2.2 Odpisi terjatev za najemnike po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v letu 2024	6
2.3 Odpisi neizterljivih terjatev pred letom 2005 v letu 2024	8
3 POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2024 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR	9
4 PREDLOG SKLEPA	13

INVENTURNI ELABORAT

Na podlagi Pravilnika o računovodstvu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, sprejetega dne 1.1.2024, direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, Irena Španinger, dipl. ekon., spec. izdaja sklep o imenovanju komisije za:

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

I. Za popis se imenuje komisija v sestavi:

- Suzana RECEK – predsednica
- Tina PETEK – članica
- Miha KAMPLET – član

II. Popis se opravi v obdobju od 13. januarja 2025 do 24. januarja 2025.

1 Odpis osnovnih sredstev**1.1 Seznam opreme za odpis (040* na dan 31.12.2024 v €) bo izveden v letu 2025 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.**

Zap. št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	4-51	54-1e18gm delovna miza	159,90	159,90	0,00
2.	4-109	Art.2871 maui	121,85	121,85	0,00
3.	2005-52	Pred.2pred.40*62*56h hl	208,88	208,88	0,00
4.	2010-18	Stol 30*30*70	151,90	151,90	0,00
5.	4-204	P4-vgradna omara	1.907,86	1.907,86	0,00
6.	2015-5	Monitor dell u2414h	258,99	258,99	0,00
7.	0405813-12	Monitor ig ips255 led	152,80	152,80	0,00
8.	040584	Monitor led lg	143,99	143,99	0,00
9.	2014-14	Monitor led lg	178,55	178,55	0,00
10.	2018-20	Dell lcd monitor	203,77	203,77	0,00
11.	2016-15	Fotoaparatus canon ixus	398,67	398,67	0,00
12.	2019-8	HP laserski tiskalnik	640,55	640,55	0,00
13.	2018-27	Prenosnik thinkpad e580	1.076,38	1.076,38	0,00
14.	0405816-12	Računalnik el 7500w7	717,40	717,40	0,00
15.	0405817	Računalnik el 7500w7	717,40	717,40	0,00
16.	2018-28	Računalnik hp 44090n g3	964,90	964,90	0,00
17.	2018-29	Računalnik hp 440pon g3	964,91	964,91	0,00
18.	2016-11	Računalnik z	855,97	855,97	0,00
19.	2022-18	Samsung galaxy a52s	295,20	295,20	0,00
	Skupaj		10.119,87	10.119,87	0,00

1.2 Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2024 v €) bo izveden v letu 2025 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	041789	Delovni stol 1500	126,27	126,27	0,00
2.	Di2022-5	D-ležišče p100	88,45	88,45	0,00
3.	Di2022-5a	D-ležišče p100	88,45	88,45	0,00
4.	Di2020-20	Elektronika t2	38,00	38,00	0,00
5.	Di2020-42	Imilab spletna kamera	37,19	37,19	0,00
6.	Di2019-8	Lenovo essential	47,82	47,82	0,00
7.	Di2021-6	Lenovo laser wireless	27,82	27,82	0,00
8.	Di2020-17	Nahrbtnik poslovni	34,06	34,06	0,00
9.	041813	Pralni stroj 6120 v	233,39	233,39	0,00
10.	Di2018-10	Samsung galaxy s8	474,00	474,00	0,00

Zap. št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
11.	Di2018-2	Samsung galaxy s8	474,00	474,00	0,00
12.	Di2018-3	Samsung galaxy s8	474,00	474,00	0,00
13.	Di2021-1	Spletna kamera z	35,19	35,19	0,00
14.	Di2021-5	Spletna kamera z	35,20	35,20	0,00
15.	Di2018-32	Torba ženska	77,59	77,59	0,00
16.	Di2019-6	Torbica port	26,72	26,72	0,00
17.	Di2019-4	Torbica port Zurich	32,60	32,60	0,00
18.	Di2021-72	Vzmetnica mtr8av	136,37	136,37	0,00
	Skupaj		2.487.12	2.487.12	0,00

2 Odpisi terjatev

2.1 Odpisi terjatev za umrle najemnike v letu 2024:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 2.757,03 €
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 1.098,38 €
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7, ki še niso v izvršbi (konto 17500219) v višini 0,10 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7, v izvršbi (konto 17500219) v višini 121,28 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o., ki še niso v izvršbi (konto 17500225) v višini 92,90 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 691,06 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 459,26 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 53,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JMSS Maribor (konto 1750022971) v višini 321,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. sodni stroški (konto 175002302) v višini 14,54 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika d.d. zamudne obresti (konto 175002303) v višini 1,19 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarska Maribor d.d. (konto 17500242) v višini 433,05 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 6,24 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodni stroški (konto 1750028) v višini 2.010,70 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 2.591,48 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroški izvršb (konto 17500352) v višini 258,00 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 9,90 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 4.056,92 €.

Skupaj odpisi terjatev po smrti najemnikov v višini 14.976,22 €.

Odpis terjatev v letu 2024 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	2.757,03
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	1.098,38
3.	17500219	Obratovalni stroški V Borovju 7	0,10
4.	175002191	Obratovalni stroški V Borovju 7 v izvršbi	121,28
5.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	92,90
6.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	691,06
7.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	459,26
8.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	53,00
9.	1750022971	Subsidiarnost JMSS Maribor	321,19
10.	175002302	Subsidiarnost Energetika Maribor d.o.o. sodni stroški	14,54
11.	175002303	Subsidiarnost Energetika Maribor d.o.o. zamudne obresti	1,19
12.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d.	433,05
13.	1750024	Opomini	6,24
14.	1750028	Sodni stroški	2.010,70
15.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	2.591,48
16.	17500352	Stroški izvršbe	258,00
17.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	9,90
18.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	4.056,92
	SKUPAJ ZA ODPIS		14.976,22

Odpisi terjatev po smrti najemnikov so bili opravljeni dne 13.6.2024 v višini 4.774,41 €, dne 24.10.2024 v višini 9.424,84 € in dne 17.12.2024 v višini 776,97 €, skupaj v višini 14.796,22 €.

2.2 Odpisi terjatev za najemnike po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v letu 2024

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 7.334,98 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 17.740,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V Borovju 7, (konto 175000219) v višini 320,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V Borovju 7 v izvršbi (konto 1750002191) v višini 800,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Kommunio d.o.o. v izvršbi (konto 175002231) v višini 32,69 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 171,05 €

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 8.578,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 991,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 226,07 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor v izvršbi (konto 175002301) v višini 8.626,12 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor sodni stroški (konto 175002302) v višini 1.464,15 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor zamudne obresti (konto 175002303) v višini 2.542,33 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 271,56 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. zamudne obresti (konto 175002423) v višini 436,88 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 33,62 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 355,22 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 4.512,34 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške Izterjava d.o.o. (konto 17500281) v višini 5,57 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 16.925,71 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršb (konto 17500352) v višini 724,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške po izvršbi (konto 175003521) v višini 410,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 23,10 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 85,74 €.

Skupaj odpisi terjatev najemnikov po sklepu o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v višini 72.610,92 €.

Odpis terjatev v letu 2024 po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v tabeli po kontih:

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	7.334,98
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	17.740,30
3.	17500219	Obratovalni stroški V Borovju 7	320,00
4.	175002191	Obratovalni stroški V Borovju 7 v izvršbi	800,00
5.	1750002231	Subsidiarnost Kommunio d.o.o. v izvršbi	32,69
6.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	171,05
7.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	8.578,49
8.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	991,00
9.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	226,07

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
10.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika Maribor v izvršbi	8.626,12
11.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika Maribor sodni stroški	1.464,15
12.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika Maribor zamudne obresti	2.542,33
13.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi	271,56
14.	1750024222	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. zamudne obresti	436,88
15.	1750024	Opomini	33,62
16.	1750025	Zamudne obresti	355,22
17.	1750028	Sodni stroški	4.512,34
18.	17500281	Sodni stroški Izterjava d.o.o.	5,57
19.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	16.925,71
20.	17500352	Stroški izvršbe	724,00
21.	175003521	Nadaljnji stroški po izvršbi	410,00
22.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	23,10
23.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	85,74
	SKUPAJ ZA ODPIS		72.610,92

Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 13.06.2024 v višini 51.098,56 €, dne 24.10.2024 v višini 2.351,43 € in dne 17.12.2024 v višini 19.160,93 €, skupaj v višini 72.610,92 €.

2.3 Odpisi neizterljivih terjatev pred letom 2005 v letu 2024

Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 2.913,00 €

Odpis neizterljivih terjatev v letu 2024 v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	2.913,00
	SKUPAJ ZA ODPIS		2.913,00

Odpisi neizterljivih terjatev po sklepu sodišča (zastaranje) so bili opravljeni 17.12.2024 v skupni višini 2.913,00 €.

3 Poročilo o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2024 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	59.066,65
Materialne pravice (računalniški programi)	137.139,33
Popravek vrednosti materialnih pravic	78.072,68
NEPREMIČNINE	78.264.262,80
Nepremičnine v lasti	76.929.854,34
Zemljišča	2.592.516,59
Gradbeni objekti – stanovanja (2086 enot) in investicije v teku	74.337.337,75
NV gradbeni objekti – stanovanja	125.878.699,68
Popravek vrednosti stanovanj	51.541.361,93
Stanovanja v upravljanju	1.334.408,46
Stanovanja NV (71 enot)	2.210.122,53
Popravek vrednosti	875.714,07
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	153.700,19
Oprema NV	472.200,72
Popravek vrednosti opreme	318.500,53
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	121.627,23
Dom pod Gorco d.o.o. - delež	121.627,23
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	994.819,41
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	76.525,55
Terjatev – rezervni sklad	915.293,86
Druge dolgoročne terjatve	3.000,00
SKUPAJ A :	79.593.476,28

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	158,03
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.398.225,28
Žiro račun 012706520971127	4.107,40
Žiro račun 012706950971157	2.377.851,72
Žiro račun 012706000002072 – upravljanje s stanovanji v 100 % lasti	15.266,16
Depozit BKS banka	1.000,00
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	105.265,48
Terjatev do Fursa	29.221,97
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	10.584,43
Terjatve do Mestne občine Maribor – EZR	7.128,18
Terjatve do občine Miklavž na Dravskem polju 1802	90,88

Terjatev do občine Duplek 1802	90,40
Terjatev do občine Starše 1802	62,03
Terjatev do občine Hoče – Slivnica 1802	151,96
Terjatev do občine Rače – Fram 1802	73,71
Terjatve za subvencije MOM	5.420,23
Terjatve za subvencijo do občine Hoče – Slivnica	2.113,10
Terjatve za subvencijo do občine Duplek	793,98
Terjatve za subvencijo do občine Miklavž na Dravskem polju	1.154,63
Terjatve do SNG Maribor – obračun najemnin	2.380,31
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	565,89
Terjatev do OŠ Rače	353,16
Terjatev do ZD Adolfa Drolca Maribor	43.016,62
Terjatev do Urada vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov	2.064,00
KRATKOROČNIH TERJATEV IZ FINANCIRANJA	0,65
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	1.654.592,72
NEPLAČANI ODHODKI	407.563,55
SKUPAJ B:	4.565.805,71

SKUPAJ (A + B) AKTIVA:	84.159.281,99
-------------------------------	----------------------

AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	2.424.173,91
---------------------------------------------	---------------------

II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE	4.867,80
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	85.866,45
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	256.981,01
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV IZ NASLOVA UPRAVLJANJA	77.401,47
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	43.435,01
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	16.989,65
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	4.603,63
NEPLAČANI PRIHODKI	1.692.543,84
SKUPAJ D:	2.182.688,86

E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI

DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	994.819,41
Javno - zasebno partnerstvo	76.525,55
Rezervni sklad	915.293,86
Dolgoročno neplačani prihodki	3.000,00

SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	77.215.929,05
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	2.134.997,36
Dolgoročno posojilo BKS banka	792.618,32
Dolgoročno posojilo OTP banka	462.379,00
Dolgoročno posojilo banka Intesa Sanpaolo	880.000,04
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	296.438,85
Druge dolgoročne obveznosti - varščine	332.016,81
Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja do drugih	-35.577,96
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	1.334.408,46
SKUPAJ E:	81.976.593,13
SKUPAJ (D+E) PASIVA:	84.159.281,99
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	2.424.173,91

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2024 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Suzana RECEK – predsednica



Digitalno podpisal SUZANA RECEK
Datum: 2025.02.07 09:15:18
+01'00'

Tina PETEK – članica



Digitalno podpisal
TINA PETEK
Datum: 2025.02.07
09:42:48 +01'00'

Miha KAMPLET – član



Digitalno podpisal MIHA
KAMPLET
Datum: 2025.02.07
09:33:41 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2024 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.




4 Predlog sklepa

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2024.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjih sklepov:

1. **Potrjujejo se odpisi po seznamu iz točke 1.1 in 1.2**, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2024.
2. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike.** Odpisi terjatev so bili opravljeni dne 13.06.2024 v višini 4.774,41 €, dne 24.10.2024 v višini 9.424,84 €, dne 17.12.2024 v višini 776,97 €. Skupaj v višini 14.796,22 €.
3. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja.** Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 13.06.2024 v višini 51.098,56 €, dne 24.10.2024 v višini 2.351,43 €, dne 17.12.2024 v višini 19.160,93 €. Skupaj v višini 72.610,92 €.
4. **Potrjuje se seznam o odpisu neizterljivih terjatev pred letom 2005.** Odpis terjatev po sklepu sodišča (zastaranje, zavrženje) dne 17.12.2024 v višini 2.913,00 €.
5. **Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2024 za JMSS Maribor.**

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Suzana RECEK – predsednica	 Digitalno podpisal SUZANA RECEK Datum: 2025.02.07 09:15:47 +01'00'
Tina PETEK – članica	 Digitalno podpisal TINA PETEK Datum: 2025.02.07 09:43:17 +01'00'
Miha KAMPLET – član	 Digitalno podpisal MIHA KAMPLET Datum: 2025.02.07 09:33:26 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2024 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.



Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR K LETNEMU POROČILU 2024

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 10. redni seji, ki je bila dne 01.04.2025, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Tatjane KRAMARIČ PETEK, Primoža BAUMANA, Mateje FREŠER ter Ivana PIŠEKA, pregledal Letno poročilo JMSS Maribor 2024 in soglasno s 7 glasovi ZA sprejel naslednje

Stališče Nadzornega sveta JMSS Maribor do Letnega poročila JMSS Maribor 2024:

Nadzorni svet JMSS Maribor je Letno poročilo 2024, ki vsebuje Revizijsko poročilo 2024, Poročilo o delu 2024, Realizacijo finančnega načrta 2024 in Računovodsko poročilo 2024 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2024, obravnaval na svoji 10. redni seji, dne 01.04.2025. Nadzorni svet predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2024 sprejmejo in da se presežek prihodkov nad odhodki v letu 2024, ki znaša 669.285,43 €, v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 s spremembami), nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu.

V Mariboru, dne 01.04.2025

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



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



Številka: 004-1/2025
Datum: 01.04.2025

IZPIS SKLEPA

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 10. redni seji dne 01.04.2025, pod točko 3. obravnaval gradivo »**Letno poročilo JMSS Maribor 2024**« in sprejel naslednji sklep (7 glasov ZA, 0 glasov PROTI):

Sklep št. 3

1. Nadzorni svet JMSS Maribor se seznani z Letnim poročilom 2024, ki vsebuje: Revizijsko poročilo 2024, Poročilo o delu 2024, Realizacijo finančnega načrta 2024 in Računovodsko poročilo 2024 s priloženim inventurnim elaboratom na dan 31.12.2024.
2. Nadzorni svet JMSS Maribor sprejme poročilo k Letnemu poročilu 2024, v katerem predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Letno poročilo 2024 sprejmejo. Presežek prihodkov nad odhodki v letu 2024, ki znaša 669.285,43 €, se v skladu s 40. členom Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 s spremembami), nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu.
3. Nadzorni svet JMSS Maribor se v skladu z 42. členom Pravilnika o računovodstvu JMSS Maribor seznani z inventurnim elaboratom ter podaja soglasje k odpisu sredstev, ki je njegov sestavni del.

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor

60

