



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

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

Številka: 4100-5/2025-2
Datum: 5. 11. 2025

GMS - 741

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Poslovno finančni načrt 2026, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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 Poslovno finančni načrt 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.**

Priloge:
- podpisni list z gradivom



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

URAD ZA GOSPODARSKE DEJAVNOSTI





Številka: 4100-5/2025-2

Datum: 5. 11. 2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 29. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Poslovno finančni načrt 2026, Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Poslovno finančni načrt JMSS Maribor 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2. Poročilo Nadzornega sveta JMSS Maribor 3. Izpis sklepa Nadzornega sveta JMSS Maribor

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Irena Španinger direktorica JMSS Maribor	JMSS Maribor	06. 11. 2025	 JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR Grajski trg 1, SI-2000 Maribor
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Gorazd Škrabar Vodja urada	UGD	06. 11. 2025	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11. 11. 2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar Gregor Reichenberg	Kabinet župana		potrjeno po e-pošti
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	7. 11. 2025	



Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

IZPIS SKLEPA NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani mag. Mateja CEKIĆ, Tatjana KRAMARIČ PETEK, Primož BAUMAN, Mateja FREŠER ter Ivan PIŠEK, je na svoji 12. redni seji, ki je potekala dne 05.11.2025 obravnaval Poslovno finančni načrt 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in sprejel naslednji sklep (7 glasov ZA, 0 glasov PROTI):

SKLEP št. 4:

Nadzorni svet JMSS Maribor se seznanja in podaja pozitivno mnenje k Poslovno finančnemu načrtu 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem.

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem sprejmejo.

V Mariboru, dne 05.11.2025

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor





Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K POSLOVNO FINANČNEMU NAČRTU 2026
Z LETNIM NAČRTOM RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM**

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 12. redni seji, ki je potekala dne 05.11.2025, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnik predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Tatjane KRAMARIČ PETEK, Primoža BAUMANA, Mateje FREŠER ter Ivana PIŠEKA, obravnaval Poslovno finančni načrt 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem in s 7 glasovi ZA (0 glasov proti), sprejel naslednje stališče:

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2026 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem sprejmejo.

V Mariboru, dne 05.11.2025

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



POSLOVNO FINANČNI NAČRT 2026



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



KAZALO

1	UVOD	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor	4
1.3	Poslanstvo	6
1.4	Vizija	6
1.5	Cilji	7
1.6	Struktura Poslovno finančnega načrta	10
2	STANOVANJSKI PROGRAM	11
2.1	Javna najemna (neprofitna) stanovanja	12
2.2	Zamenjave in preselitve	14
2.2.1	Zamenjave stanovanj	14
2.2.2	Preselitve iz neprimernih stanovanj	14
2.3	Namenska najemna stanovanja za mlade in mlade družine	15
2.4	Službena najemna stanovanja	15
2.5	Tržna najemna stanovanja	16
2.6	Javna najemna oskrbovana stanovanja	17
2.7	Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb	18
2.8	Preveritve upravičenosti najemnikov do najema javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj	19
3	PRIHODKI	20
3.1	Nedavčni prihodki	20
3.1.1	Prihodki od obresti	20
3.1.2	Prihodki od premoženja	20
3.1.3	Drugi nedavčni prihodki	22
3.2	Kapitalski prihodki	22
3.2.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	23
3.2.2	Prihodki od prodaje opreme	23
3.2.3	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	24
3.3	Transforni prihodki	24
4	ODHODKI	26

4.1	Tekoči odhodki	26
4.1.1	Plače, prispevki in drugi izdatki zaposlenim	26
4.1.2	Izdatki za blago in storitve	26
4.1.3	Plačila domačih obresti	35
4.2	Investicijski odhodki	35
4.2.1	Investicijsko vzdrževanje	35
4.2.2	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj	43
4.2.3	Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	44
5	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	50
6	RAČUN FINANCIRANJA	50
6.1	Zadolževanje	50
6.2	Odplačila dolga	51
6.2.1	Odplačila dolga za najete kredite	51
7	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	52
8	KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2026 IN 2027	53
9	RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR	57
9.1	Potrebe po javnih najemnih stanovanjih	57
9.2	Razvojni načrt	58
9.2.1	Dvořakova ulica 5 - 7	58
9.2.2	Vrbanska cesta 10	59
9.2.3	Puhova ulica	59
9.2.4	Studenci - Korenčanova ulica	60
9.2.5	Tezno	61
9.3	Energetske sanacije objektov	62
10	FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2026 - SPLOŠNI DEL	64
10.1	Celotno premoženje	64
10.2	Namensko premoženje	67
10.3	Premoženje v upravljanju s strani MOM in občin ustanoviteljic JMSS Maribor	70

1 UVOD

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19, 90/21, 153/21, 13/24, 18/24 in 61/24, 57/25) v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih (od 1.12.2025 dalje, ko stopi v veljavo novela SZ-1G) t.i. javnih najemnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in večstanovanjskih stavb in uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

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

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

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

oskrbovanimi (od 1.12.2025 dalje t.i. javnimi najemnimi oskrbovanimi) stanovanji ter bivalnimi enotami za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

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

Trenutna vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, znaša 139.812.323,00 €, 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 in ustanovitveni deleži so naslednji:

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

1.2 Število, struktura in lega stanovanj v lasti JMSS Maribor

V tabeli je podano število stanovanj v lasti JMSS Maribor za zadnjih 10 let. Prejete najemnine zadoščajo za redne stroške, zmanjka pa denarja za investicijsko vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda in nove investicije. Povprečna neprofitna najemnina za oktober 2025 znaša 3,67 €/m².

Leto	Število stanovanj	Zmanjšanje fonda glede na predhodno leto (%)
2015	2.149	
2016	2.115	-1,61
2017	2.080	-1,68
2018	2.056	-1,17
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
2025	2.032	0,00

Opomba: Podatki so zbrani ob koncu posameznega leta, z izjemo leta 2025, ko je podatek na dan 1.10.2025.

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

V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E, ki je uveljavila postopen dvig neprofitnih najemnin z dvigom vrednosti točke iz 2,63 € na:

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

Novela SZ-1E je uveljavila tudi letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Letno usklajevanje se je prvič uveljavilo z aprilom 2024. Z uskladitvijo aprila 2025 znaša nova vrednost točke 3,72 €.

Z uveljavitvijo SZ-1G in novim Pravilnik o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine, ki se bo začel uporabljati 1.12.2025, se bo spremenila metodologija izračuna neprofitne najemnine in posledično tudi njena višina.

Struktura stanovanj na dan 1.10.2025:

Vrsta stanovanja	Število enot	Okvirni delež (%)
Javno najemno (neprofitno)	1.808	88,98
Javno zasebno partnerstvo	14	0,69
Tržna	96	4,72
Namensko za mlade	20	0,98
Službeno	16	0,79
Javno najemno oskrbovano	13	0,64
Začasna bivalna enota	65	3,20
SKUPAJ	2.032	100,00

Lega stanovanj na dan 1.10.2025:

Lega stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
Mestna občina Maribor	1.944	95,68
Občina Hoče - Slivnica	20	0,98
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,39
Občina Duplek	24	1,18
Občina Rače - Fram	19	0,93
Občina Starše	17	0,84
SKUPAJ	2.032	100,00

1.3 Poslanstvo

Poslanstvo JMSS Maribor je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za vse kategorije prosilcev ter omogočanje visoke kakovosti bivanja v njih.

1.4 Vizija

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

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

- zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, ob iskanju najugodnejših finančnih virov tako na lokalni, državni, kakor tudi evropski ravni,
- pridobivanje nezazidanih stavbnih zemljišč, primernih za gradnjo,
- razvijanje primernih tehnoloških in arhitekturnih rešitev, ki bodo po dostopni ceni omogočale funkcionalnost, trajnost, enostavno vzdrževanje ter s tem višjo kakovost bivanja.

1.5 Cilji

Dolgoročni in srednjeročni cilji JMSS Maribor so:

- povečati namensko premoženje,
- izboljšati in posodobiti obstoječ stanovanjski fond,
- zagotoviti nezazidana stavbna zemljišča, primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- trajnostna gradnja - energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- pridobivanje finančnih sredstev za nakup in gradnjo javnih najemnih stanovanj iz skladov Evropske unije, sofinanciranjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS) ter morebitnih zasebnih investitorjev v okviru javno-zasebnih partnerstev,
- upravljati z večstanovanjskimi stavbami v večinski lasti JMSS Maribor, vključno s stanovanji,
- dvig stanovanjske kulture.

Tako bo JMSS Maribor v letu 2026 nadaljeval z obstoječimi nalogami in rednimi programi:

- zagotavljanje zadostnega števila primernih najemnih stanovanj z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb, ki so v lasti oz. upravljanju JMSS Maribor,
- z aktivnostmi, povezanimi z izgradnjo novih najemnih stanovanj,
- zagotavljanje začasnih bivalnih enot za reševanje stanovanjske problematike najbolj ogroženih socialnih skupin z vzdrževanjem, prenovo in prekategorizacijo obstoječih javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj,
- s prizadevanji za dvig stanovanjskih standardov in stanovanjske kulture,

- z izvajanjem upravljanja in mesečnih obračunov obratovalnih stroškov za večstanovanjske stavbe v 100 % lasti JMSS Maribor.

Na podlagi zastavljenih nalog in rednih programov so ključni cilji JMSS Maribor za leto 2026 naslednji:

- objava razpisa za dodelitev okvirno 50 javnih najemnih stanovanj v najem,
- oddaja v najem skupno okoli 80 stanovanj, in sicer:
 - 50 javnih najemnih stanovanj (po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024),
 - 5 javnih najemnih stanovanj za potrebe menjave zaradi povečanja ali zmanjšanja števila družinskih članov, zdravstvenih ali starostnih razlogov najemnika, ter za preselitve v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti obstoječih,
 - 3 namenska stanovanja za mlade in mlade družine,
 - 2 tržni najemni stanovanji ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za nastanitev zdravnikov iz tujine ter morebitna sproščena tržna stanovanja,
 - 20 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah ter morebitna sproščena oskrbovana stanovanja na Teznu,
 - po potrebi tudi službena stanovanja,
- reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj in začasnih bivalnih enot v najem,
- preveriti upravičenost najemnikov javnih najemnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oz. niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih,
- redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren,
- nadaljevati z upravljanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JMSS Maribor,
- prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe, vključno z menjavo, za okvirno 700.000,00 € stanovanj in stanovanjskih stavb,
- izvesti menjavo posameznih delov stavbe Zgornja Korena 26a v Zgornji Koreni, z Občino Duplek, v okvirni vrednosti 150.000,00 €,

- izvesti menjavo stanovanja v lasti JMSS Maribor za pridobitev lastninske pravice na celotni nepremičnini na naslovu Šentiljska cesta 15, Maribor, v okvirni vrednosti 100.000,00 €,
- izvesti prodajo solastniškega deleža zemljišča na Taboru v Mariboru, v okvirni vrednosti 43.000,00 €,
- za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti gradbeno dovoljenje, v kolikor le-to ne bo izdano do konca leta 2025, nadaljevati postopek za njegovo pridobitev ter pričeti z izvedbo rušitvenih del.
- podaljšati najem ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, upoštevaje tek gradnje, predvidoma do 30.6.2026,
- za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Vrbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in gradbeno dovoljenje ter pričeti z izvedbo projekta po modelu »design and build«,
- za sosesko »Studenci« (Ruška - Korenčanova) zaključiti postopek sprejetja OPPN ter pridobiti projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in gradbeno dovoljenje,
- za gradnjo »Tezno« izpeljati postopke za pridobitev idejne zasnove (IDZ), projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP), projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter gradbeno dovoljenje,
- dokončati projekt 20 oskrbovanih stanovanj v Občini Starše,
- izvesti obnove v okvirno 70-ih stanovanjih,
- zamenjati dotrajano stavbno pohištvo z energetske varčnim stavbnim pohištvo (okna, vrata, vetrolovi) na okvirno 30-ih lokacijah,
- zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 7-ih stanovanjih,
- pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj,
- nadaljevati proces digitalizacije JMSS Maribor.

1.6 Struktura Poslovno finančnega načrta

Poslovno finančni načrt JMSS Maribor za leto 2026 je pripravljen na osnovi veljavne zakonodaje, poslanstva, vizije, ciljev in razvojnih usmeritev ter razpoložljivih finančnih virov JMSS Maribor.

Sestavni del Poslovno finančnega načrta je kadrovski načrt za leti 2026 in 2027.

Priloga Poslovno finančnega načrta je Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2026.

Poslovno finančni načrt je pripravljen na osnovi ocene realizacije za leto 2025, sklenjenih pogodb in ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2026.

Finančni načrt JMSS Maribor za leto 2026 temelji na Navodilu o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00), v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23, 81/24 in 51/25).

V predlogu Finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 je prikazana:

- realizacija prejemkov in izdatkov za leto 2024, kot je izkazana v sprejetem Letnem poročilu za leto 2024,
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2025, kot je izkazan v sprejetem Poslovno finančnem načrtu za leto 2025 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- plan prejemkov in izdatkov za leto 2025, kot je izkazan v Rebalansu Poslovno finančnega načrta za leto 2025 (gre za neobvezen del finančnega načrta po veljavni zakonodaji),
- načrt prejemkov in izdatkov za leto 2026.

Predmet sprejemanja je samo načrt prejemkov in izdatkov za leto 2026.

Finančni načrt zajema vse predvidene prejemke in izdatke JMSS Maribor, ki bodo plačani v korist in izplačani v breme JMSS Maribor v letu 2026 (načelo denarnega toka).

2 STANOVANJSKI PROGRAM

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

V JMSS Maribor se srečujemo s pomanjkanjem javnih najemnih stanovanj na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Navedeno je razvidno iz relativno nizkega odstotka rešenih prosilcev pri oddaji javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Glede čakalne dobe za pridobitev javnega najemnega stanovanja lahko na osnovi analiz ugotovimo, da upravičenci na prednostni listi B stanovanje velikokrat dobijo že ob prvi prijavi. Upravičenci na prednostni listi A, ki imajo nižje dohodke, lahko na stanovanje čakajo tudi več let.

V letu 2026 predvidevamo naslednje aktivnosti na področju dodeljevanja stanovanjskih enot:

- oddajo okvirno 50 javnih najemnih stanovanj, po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024,
- oddajo okvirno 5 javnih najemnih stanovanj za potrebe menjave stanovanj, ki so postala neprimerna, bodisi zaradi povečanja ali zmanjšanja družinskih članov bodisi zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika, kakor tudi za potrebe preselitev najemnikov v nadomestna stanovanja zaradi neprimernosti le-teh,
- oddajo okvirno 3 stanovanj za mlade in mlade družine na podlagi razpisa,
- oddajo 2 tržnih najemnih stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za nastanitev zdravnikov iz tujine ter morebitna sproščena tržna stanovanja na podlagi javnega razpisa,
- oddajo 20 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah ter morebitna sproščena oskrbovana stanovanja na Teznu,
- po potrebi tudi oddajo službenega stanovanja,
- oddajo bivalnih enot začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v skladu s potrebami in razpoložljivimi enotami,
- preveritev izpolnjevanja pogojev najemnikov za nadaljevanje javnega najemnega razmerja na 5 let.

2.1 Javna najemna (neprofitna) stanovanja

Pregled razpisov za oddajo javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj v zadnjih 10-ih letih.

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev
2014	646	534	518	16	153	28,7
2015	784	572	551	21	76	13,3
2016	760	623	601	22	65	10,4
2017	855	729	705	24	75	10,3
2018	934	781	754	27	54	6,9
2019	1084	938	907	31	50	5,3
2020	1.128	974	934	40	109	11,2
2022	1.106	871	809	60	87	10,0
2024	1.267	1.044	1.001	43	21*	2,0

* Reševanje pritožb po razpisu je bilo zaključeno v avgustu 2025. Dodeljevanje stanovanj je v teku. Stanovanja po tem razpisu se bodo oddajala tudi v letu 2026.

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

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

V letu 2025 ni bilo objavljenega razpisa, dodeljevanje poteka po razpisu 2022 in 2024.

Iz pregleda razpisov je razvidno, da je bistveno večje povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B). Tako je uspeh upravičencev na listi B bistveno večji od prosilcev na listi A. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, že ob prvi prijavi pridobijo javno najemno (neprofitno) stanovanje.

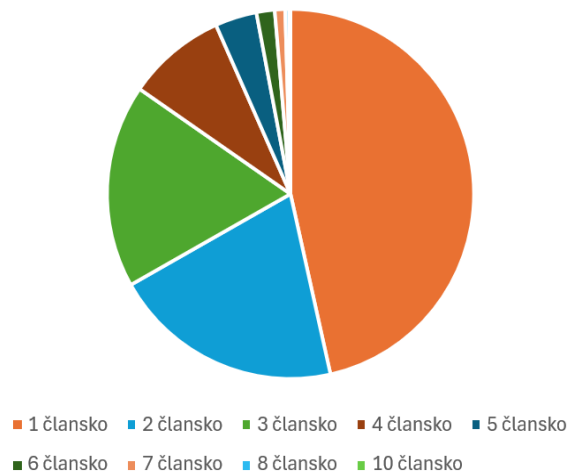
V letu 2025 razpisa za javna najemna stanovanja nismo izvedli, temveč smo v prvi polovici leta dodeljevali stanovanja še po razpisu 2022, v drugi polovici leta pa po razpisu 2024. Razlog za takšno odločitev je zmanjšanje obstoječe čakalne liste prosilcev, ki na stanovanje čakajo več let, kakor tudi veliko število odklonitev primernih stanovanj s strani uspešnih upravičencev, ki se v večini na razpis prijavljajo zgolj zaradi pridobitve subvencije pri plačilu tržne najemnine. Prav tako smo v letošnjem letu večjo pozornost namenili oddaji stanovanj po listah za zamenjave in preselitve ter s tem zmanjšali čakalno listo upravičencev.

V obdobju od 1.1.2025 do 1.10.2025 je bilo na novo oddanih 38 javnih najemnih stanovanj, od tega 23 stanovanj po neprofitnem razpisu 2022 in 2024 ter 15 stanovanj za potrebe menjave in preselitve.

V mesecu septembru 2024 (16.9.2024 - 16.10.2024) je bil objavljen zadnji razpis za oddajo okvirno 50 javnih najemnih stanovanj v najem, na katerem je bilo 1.044 upravičenih prosilcev.

Struktura upravičenih prosilcev glede na število družinskih članov je naslednja:

Gospodinjstvo	Površina (m ²)	Število prosilcev
1 člansko	nad 20 do 30	451
2 člansko	nad 30 do 45	232
3 člansko	nad 45 do 55	161
4 člansko	nad 55 do 65	109
5 člansko	nad 65 do 75	52
6 člansko	nad 75 do 85	28
7 člansko	nad 81 do 91	7
8 člansko	nad 87 do 97	4
10 člansko	nad 99 do 109	0
SKUPAJ		1.044



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

Število upravičenih prosilcev po razpisu 2024 po posamezni občini:

Občina	Št. upravičenih prosilcev po posamezni občini
Mestna občina Maribor	939
Občina Hoče - Slivnica	44
Občina Rače - Fram	19
Občina Duplek	20
Občina Miklavž na Dravskem polju	15
Občina Starše	7
SKUPAJ:	1.044

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

V teku je oddaja stanovanj, ki se bo glede na razpoložljivo število obnovljenih stanovanj nadaljevala v letu 2026.

2.2 Zamenjave in preselitve

Do 1.10.2025 je bilo v letu 2025 skupaj izvedenih 16 zamenjav in preselitev. Upošteva se dejstvo, da najemniki velikokrat zavrnejo ponujeno stanovanje, v letu 2026 pričakujemo realizacijo 5 zamenjav in preselitev.

2.2.1 Zamenjave stanovanj

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

V letu 2025 je bilo izvedenih 10 zamenjav, od tega ena medsebojna zamenjava dveh najemnikov. Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerem je na dan 1.10.2025 uvrščenih 74 najemnikov.

2.2.2 Preselitve iz neprimernih stanovanj

V letu 2026 bodo v nadomestna stanovanja preseljeni najemniki tistih stanovanj, za katere je oz. bo Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor izdal mnenje o neprimernosti stanovanja in nujnosti preselitve v nadomestno stanovanje. Osnova za izdelavo mnenja je ogled stanovanja in na tej podlagi izdelava strokovne ocene dotrajanosti elementov stanovanja.

Tako bomo v nadomestna stanovanja zaradi dotrajanosti stavbe in stanovanja v letu 2026 med drugim preselili tudi 2 najemnika iz večstanovanjske stavbe Gospejna ulica 13, Maribor.

V letu 2025 je bilo izvedenih 5 preselitev v nadomestna stanovanja. Na seznamu čakajočih je 12 najemnikov.

2.3 Namenska najemna stanovanja za mlade in mlade družine

JMSS Maribor razpolaga s 24 namenskimi najemnimi stanovanji za mlade in mlade družine, od katerih je 20 v lasti JMSS Maribor, 3 v lasti Ministrstva za notranje zadeve in 1 v lasti MOM.

Skladno z novelo SZ-1G so mlajši odrasli opredeljeni kot osebe, ki v letu javnega razpisa dopolnijo največ 35 let, mlade družine so družine z najmanj enim otrokom, katerih starša v letu javnega razpisa dopolnita največ 40 let.

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

V septembru 2025 smo objavili razpis za 3 dodatna namenska najemna stanovanja za mlade in mlade družine. Rok za oddajo vlog je bil 20.10.2025.

V letu 2026 predvidevamo objavo razpisa za oddajo okvirno 3 dodatnih stanovanj za mlade in mlade družine.

Pregled oddaje stanovanj za mlade v zadnjih 7-ih letih:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. dodeljenih stanovanj
2018	1	3
2020	1	10
2021	1	7
2022	1	1
2023	1	2
2024	1	1
2025*	1	0

*razpis v teku, rok za oddajo vlog 20.10.2025

2.4 Službena najemna stanovanja

JMSS Maribor ima v lasti 16 službenih najemnih stanovanj. Službena najemna stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (MUV, št. 15/15 in 10/20). Najemnina za službena najemna stanovanja je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

V letu 2026 bomo službena najemna stanovanja oddali v primeru sprostitev oz. po potrebi.

Pregled oddaje službenih najemnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. dodeljenih stanovanj
2016	1	2
2017	3	6
2018	1	0
2019	0	0
2020	1	2
2021	0	0
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0
2025	0*	0

* Podatek na dan 1.10.2025

2.5 Tržna najemna stanovanja

JMSS Maribor ima v lasti 96 tržnih najemnih stanovanj. Tržna najemna stanovanja se praviloma oddajajo na podlagi razpisa. Najemnina je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin in se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin. Povprečna tržna najemnina za stanovanja v lasti JMSS Maribor za oktober 2025 znaša 5,03 €/m².

V letu 2026 načrtujemo oddajo 2 tržnih najemnih stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za nastanitev zdravnikov iz tujine. V primeru dodatnih sprostitev bomo za oddajo tržnih stanovanj v najem objavili razpis.

Število oddanih tržnih najemnih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	Št. dodeljenih obnovljenih tržnih stanovanj	Št. dodeljenih neobnovljenih tržnih stanovanj	Skupno število oddanih stanovanj
2015	0	/	0
2016	5	/	5
2017	6	/	6
2018	5	/	5
2019	/	/	0
2020	2	/	2
2021	4	/	4

Leto	Št. dodeljenih obnovljenih tržnih stanovanj	Št. dodeljenih neobnovljenih tržnih stanovanj	Skupno število oddanih stanovanj
2022	1	/	1
2023	8	/	8
2024	11*	/	11
2025	3**	/	3

* od tega 1 stanovanje Uradu vlade za oskrbo in integracijo migrantov ter 8 stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za potrebe nastanitve zdravnikov iz tujine.

** podatek na dan 1.10.2025

2.6 Javna najemna oskrbovana stanovanja

Javna najemna oskrbovana stanovanja se oddajajo v najem skladno s Pravili za oddajanje oskrbovanih stanovanj v lasti JMSS Maribor (MUV, št. 10/22). Javna najemna oskrbovana stanovanja se nahajajo na Panonski ulici 47 in 49 v Mariboru, kjer je skupaj 66 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).

V letu 2025 sta bili oddani 2 javni najemni oskrbovani stanovanji v lasti NS PIZ. Na dan 1.10.2025 je na čakalni listi 238 prosilcev, upravičenih do oddaje javnega najemnega oskrbovanega stanovanja v najem.

V začetku leta 2026 predvidevamo izvedbo razpisa za oddajo 20 javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v Staršah, ki bodo vseljiva predvidoma v prvi polovici leta 2026.

Število oddanih javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v zadnjih 10-ih letih:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	1	3
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2022	0	1	1
2023	0	3	3
2024	1	5	6
2025	0	2*	2

* Podatek na dan 1.10.2025

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

2.7 Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb

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

JMSS Maribor ima v lasti 65 začasnih bivalnih enot, od tega:

- 32 enot (50 postelj) v objektu V borovju 7, Maribor,
- 33 enot, razpršenih na območju občin ustanoviteljic.

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

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

Do 1.10.2025 je bilo v letu 2025 na novo oddanih 17 začasnih bivalnih enot, od tega 3 enote prizadetim zaradi požara. Obstoječim 34 najemnikom je bilo najemno razmerje podaljšano.

V letu 2026 bomo nadaljevali z oddajo začasnih bivalnih enot.

2.8 Preveritve upravičenosti najemnikov do najema javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj

JMSS Maribor na podlagi določb 90. člena SZ-1 najmanj vsakih 5 let preverja izpolnjevanje pogojev za nadaljevanje javnega najemnega (neprofitnega) razmerja.

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

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

V 2026 bomo ponovno preverjali okvirno 545 najemnikov, ki niso bili v postopku preveritve v obdobju zadnjih 5 letih.

3 PRIHODKI

V JMSS Maribor načrtujemo v letu 2026 skupaj 6.933.000,00 € prihodkov. Od tega načrtujemo prihodke v višini 4.770.000,00 € iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke v višini 773.000,00 € iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke v višini 1.390.000,00 € iz naslova transfernih prihodkov.

3.1 Nedavčni prihodki

V letu 2026 načrtujemo 4.770.000,00 € nedavčnih prihodkov. Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine s strani zavarovalnice za škodne dogodke in druge manjše prihodke).

3.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od sredstev na računih, obresti od zapadlih najemnin in obresti od prodaje stanovanj po javno zasebnem partnerstvu. V letu 2026 jih načrtujemo v višini 100.000,00 €.

3.1.2 Prihodki od premoženja

V letu 2026 načrtujemo prihodke od premoženja v skupni višini 4.600.000,00 €.

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

3.1.2.1 Spremljanje nerednega plačevanja najemnin in sprožitev ustreznih ukrepov

V letu 2026 bomo tudi nadalje skrbno spremljali gibanje terjatev ter dosledno ukrepali zoper neplačnike najemnin in pripadajočih stroškov. V sodelovanju s Centrom za socialno delo

Maribor in nevladnimi organizacijami, ki se ukvarjajo z reševanjem problematike dolžnikov, bomo ohranjali aktiven pristop ter še naprej omogočali obročno odplačevanje dolgov in poravnavo obveznosti iz socialnih transferjev (npr. iz izredne denarne socialne pomoči).

JMSS Maribor ima sklenjeno pogodbo s podjetjem Izterjava d.o.o., ki za sklad izvaja postopke izterjave denarnih obveznosti iz naslova najemnin in stroškov, povezanih z najemnim razmerjem. V letu 2026 bo podjetje Izterjava d.o.o. redno vlagalo izvršilne predloge za plačilo najemnin, obratovalnih in drugih stroškov, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.

Hkrati bo JMSS Maribor še naprej samostojno vodil postopke tožb za odpoved najemnih pogodb ter izvršilne postopke za prisilno izpraznitev stanovanj.

Na dan 1.10.2025 ima JMSS Maribor v izvršbi terjatve iz naslova glavnice najemnine v višini 737.699,00 €. Iz spodnje tabele je razvidno, da glavnina dolga najemnikov izvira iz obdobja pred letom 2015.

Stanje dolžnikov iz naslova glavnice najemnin:

Leto	Glavnica najemnin v izvršbi	Glavnica najemnin, ki ni v izvršbi	Skupni dolg glavnice najemnin
2015	1.091.303	318.603	1.409.906
2016	1.070.836	287.208	1.358.044
2017	757.074	377.181	1.134.254
2018	529.254	488.705	1.017.959
2019	499.111	423.506	922.617
2020	456.598	370.136	826.734
2021	431.139	366.540	797.679
2022	445.317	356.340	801.657
2023	464.086	342.096	806.182
2024	444.000	315.608	759.608
2025	437.391	299.738	737.669

Opomba: zaokroženi podatki na dan 31.12. posameznega leta, z izjemo leta 2025, ko so podatki na dan 1.10.2025

Pregled števila deložacij po posameznih letih:

Leto	Število razpisanih deložacij	Število izvršenih deložacij	Število odloženih deložacij	Število ponovno sklenjenih pogodb
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
2025	32	6	26	11

Opomba: podatki so zbrani na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2025, ko so podatki na dan 1.10.2025

3.1.3 Drugi nedavčni prihodki

V letu 2026 načrtujemo druge nedavčne prihodke v višini 70.000,00 €. Ti zajemajo prihodke, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. in podobno.

3.2 Kapitalski prihodki

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

V letu 2026 jih načrtujemo v skupni višini 773.000,00 €, in sicer:

- 700.000,00 € iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami,
- 30.000,00 € iz naslova prodaje druge opreme,
- 43.000,00 € iz naslova razpolaganja z zemljišči.

3.2.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb

V letu 2026 načrtujemo prihodke od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb (javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba) v višini 700.000,00 €.

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZORR, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS - v nadaljevanju zakon), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (MUV, št. 9/17, 4/18, 16/19, 25/20-UPB in 10/21 - v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja), JMSS Maribor razpolaga z nepremičnim premoženjem po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin oceni tržno vrednost posameznega stanovanja, ki je osnova za oblikovanje cene pri izvedbi posameznega postopka prodaje.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v letu 2026 bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša.

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

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje so podrobneje opisane v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2026.

3.2.2 Prihodki od prodaje opreme

V letu 2026 načrtujemo prihodke od prodaje druge opreme v višini 30.000,00 €. Prihodki so iz naslova povrnitve stroškov nakupa stanovanjske opreme za potrebe tržnega najema stanovanj s strani ZD dr. Adolfa Drolca Maribor.

3.2.3 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)

Iz naslova prodaje zemljišč JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje prihodke v okvirni višini 43.000,00 €. Načrtovana prodaja je zajeta v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2026.

3.3 Transforni prihodki

V letu 2026 načrtujemo skupaj 1.390.000,00 € transference prihodkov.

Tekoči transference prihodki iz naslova subvencij najemni so načrtovani v višini 1.220.000,00 €, in sicer v večini s strani MOM ter ostalih občin Hoče - Slivnica, Starše, Duplek, Rače - Fram in Miklavž na Dravskem polju. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ 85 % neprofitne najemnine.

Pregled prejetih subvencij po posameznih letih v €:

Leto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Subvencija (skupaj za neprofitna in tržna stanovanja)	697.228	748.970	784.137	836.618	991.113	1.097.922	1.181.460	875.625

Opomba: zaokroženi podatki na dan 31.12. posameznega leta, razen leta 2025, ko so podatki na dan 1.10.2025.

S strani MOM in ostalih občin ustanoviteljic JMSS Maribor načrtuje v letu 2026 povrnitev sredstev v višini 140.000,00 €. Transference prihodki se nanašajo na upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje, prenavo in zavarovanje stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor ter stanovanj in stanovanjskih stavb v lasti MOM, in sicer:

- 30.000,00 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 40.000,00 € za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM,
- 20.000,00 € za investicijsko vzdrževanje v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor,
- 50.000,00 € za investicijsko vzdrževanje v lasti MOM.

V letu 2026 JMSS Maribor načrtuje tudi transferne prihodke iz drugih javnih skladov v višini 10.000,00 €, v kolikor se bo prijavil na razpise Eko sklada za povrnitev sredstev investicij v obnove stavb ali objektov ter transferne prihodke iz skladov socialnih zavarovanj v višini 20.000,00 € za povračila refundacij s strani ZZSZ.

4 ODHODKI

JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje odhodke v skupni višini 11.338.000,00 €, od tega 4.338.000,00 € iz naslova tekočih odhodkov in 7.000.000,00 € iz naslova investicijskih odhodkov.

4.1 Tekoči odhodki

JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje 4.338.000,00 € odhodkov iz naslova tekočih odhodkov, ki zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalca za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

4.1.1 Plače, prispevki in drugi izdatki zaposlenim

V JMSS Maribor za leto 2026 načrtujemo sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim v skupni višini 1.300.000,00 € ter prispevke delodajalca v višini 250.000,00 €.

V znesek so vključena redna napredovanja javnih uslužbencev, jubilejne nagrade, izplačila redne delovne uspešnosti, načrtovane zaposlitve kot izhajajo iz kadrovskega načrta za leto 2026 in obročni dvigi plač glede na dogovor o povišanju plač v javnem sektorju na ravni države.

4.1.2 Izdatki za blago in storitve

V letu 2026 načrtujemo 2.705.000,00 € izdatkov za blago in storitve. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter stroški garancij in ostali stroški namenskega premoženja (zunanja in notranja revizija poslovanja, stroški UJP storitev, stroški bančnih storitev, članarin, stroški novih zadolževanj in stroški z naslova Družini prijazno podjetje).

4.1.2.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj načrtujemo 2.250.000,00 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem, v višini 270.000,00 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 1.200.000,00 €,
- zavarovanje stanovanj v višini 110.000,00 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 600.000,00 € (vključena subsidiarna odgovornost),
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 30.000,00 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 40.000,00 €.

4.1.2.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj in za upravljanje večstanovanjskih stavb v letu 2026 načrtujemo sredstva v višini 270.000,00 €.

V skladu s 118. členom SZ-1 so v neprofitni najemnici, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravniških storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

Z upravnikom Staninvest d.o.o. je sklenjena pogodba do 31.3.2026. Predmet pogodbe je:

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

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

4.1.2.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Glede na razpoložljive finančne vire bomo v letu 2026 namenili za tekoče vzdrževanje javnih najemnih (neprofitnih), tržnih, službenih in oskrbovanih stanovanj, začasnih bivalnih enot ter večstanovanjskih stavb sredstva v višini 1.200.000,00 €.

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

Od tega JMSS Maribor za plačilo prispevkov iz naslova rezervnega sklada v letu 2026 načrtuje odhodke v višini 310.000,00 €.

4.1.2.1.3 Zavarovanje stanovanj

V začetku leta 2025 je JMSS Maribor izvedel postopek javnega naročila na Portalu javnih naročil in z Zavarovalnico Sava d.d. sklenil Pogodbo za zavarovanje premoženja in premoženjski interesov, za obdobje 2 let, to je od 1.3.2025 do 28.2.2027. Objekte, ki so v 100 % lasti JMSS Maribor, se je zavarovalo tudi proti vandalizmu.

V letu 2026 za zavarovanje nepremičnin načrtujemo znesek v višini 110.000,00 €.

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

4.1.2.1.4 Ostali stroški stanovanj

Za ostale stroške stanovanj načrtujemo v letu 2026 porabo sredstev v višini 600.000,00 €. Del sredstev v višini 500.000,00 € zajemajo stroški nezasedenih stanovanj, cenitev, notarskih storitev, deložacij, izvršiteljev, zunanje izterjave, e-hramba dokumentov, izdajanja položnic, oglaševanja, sodnih postopkov, odvetniških storitev, antideložacijske dejavnosti, popisov, tehničnega varovanja, vračila varščin za stanovanja, plačilo davka od dohodkov pravnih oseb, vpisi etažne lastnine, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča ter ostale manjše stroške.

Sredstva v višini 100.000,00 € so namenjena za subsidiarno obveznost plačil obratovalnih stroškov in drugih stroškov vezanih na najemno stanovanje. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovajske stavbe je še vedno najemnik, lastnik stanovanja pa odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Navedeno pomeni, da poleg najemnika tudi lastnik stanovanja odgovarja upravniku za neplačevanje obratovalnih stroškov s strani najemnika in drugih stroškov vezanih na najemno razmerje.

Dolg najemnikov iz naslova plačanih glavnice subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021	108.901	470.228
2022	93.976	448.379
2023	80.457	411.220
2024	109.894	413.116
2025	53.226	398.608

Opomba: zaokroženi podatki na dan 31.12. posameznega leta, razen za leto 2025, ko je podatek na dan 1.10.2025, pri čemer JMSS Maribor do 1.10.2025 še ni prevzel vseh terjatev iz naslova subsidiarne odgovornosti za prvo polovico leta 2024.

4.1.2.1.4.1 Društvo za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice

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

- prvi del poteka v skupnostnem prostoru na Preradovičevi ulici 17a v Mariboru - trenutno število uporabnikov je 159,
- drugi del zajema terensko podporo posameznikom in družinam - trenutno je v program aktivno vključenih 66 uporabnikov, občasno pomoč potrebuje še dodatnih 60 uporabnikov.

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

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

Društvu so bila za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddana 4 stanovanja in 1 začasna bivalna enota. Skupaj je tako društvu oddanih 5 stanovanjskih enot. Upošteva se, da zelo pozitivno ocenjujemo sodelovanje z društvom, v letu 2026 načrtujemo nadaljevanje sodelovanja.

4.1.2.1.5 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 30.000,00 €, ki bodo povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

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

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

JMSS Maribor izvaja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v

upravljanje. Iz tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor«.

4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 40.000,00 €, ki jih dobimo povrnjena s strani MOM, kar je že opredeljeno v točki »3.3 Transforni prihodki«.

Na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene dne 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, izvaja 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 tega naslova načrtujemo sredstva tudi pri investicijskih odhodkih, kar je posebej opredeljeno v točki »4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM«.

4.1.2.2 Drugi izdatki za blago in storitve

Za druge izdatke za blago in storitve načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 415.000,00 €.

4.1.2.2.1 Stroški poslovanja sklada

Sredstva v višini 400.000,00 € predstavljajo stroški poslovanja sklada, ki zajemajo izdatke za pisarniški material, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, vzdrževalnina za nov dokumentni sistem, najem programa za obračun obratovalnih stroškov nepremičnin, najem programa za vodenje javnih naročil, najem programske rešitve za vodenje nepremičnin, stroške integracij in avtomatizacij procesov med navedenimi programskimi rešitvami, stroške varnostnega sistema varovanja IT infrastrukture, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih, odvetniške stroške svetovanja upravi in podobno.

Usposabljanje in izpopolnjevanje zaposlenih na seminarjih, posvetih in konferencah se izvaja na podlagi predloga vodij posameznih sektorjev in služb. O predlogu odloča direktorica. Strokovno izobraževanje opredeljuje 32. člen Kolektivne pogodbe za negospodarske dejavnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 18/91 s pripadajočimi aneksi), ki določa, da ima delavec, ki je razporejen na delovno mesto, za katero se zahteva najmanj srednja strokovna izobrazba, na leto pravico do najmanj 5 dni strokovnega izobraževanja v zvezi z delom, ki ga opravlja. Usposabljanja oz. izpopolnjevanja izvajajo usposobljeni izvajalci.

Javni uslužbenci se bodo v letu 2026 usposabljali predvsem na naslednjih področjih:

- gradbena zakonodaja,
- poslovanje z nepremičninami,
- obračun plač in drugih prejemkov iz delovnega razmerja,
- delovna razmerja v javnem sektorju,
- javno naročanje,
- računovodstvo za javni sektor,
- arhiviranje,
- korporativna varnost,
- varstvo osebnih podatkov,
- komunikacija,
- preprečevanje pranja denarja in financiranja terorizma,
- ukrepov za ohranitev certifikata "Družini prijazno podjetje".

V letu 2026 bomo zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo vsaj 1 strokovno izobraževanje v skladu s potrebami delovnega procesa, ki ga opravljajo. Na skladu se zavzemamo tudi za aktivno sodelovanje zaposlenih na nepremičninskih posvetih - seminarjih s pripravo prispevkov, kar praviloma prinaša oprostitev plačila kotizacije.

4.1.2.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Za stroške varstva in zdravja pri delu v letu 2026 načrtujemo sredstva v višini 15.000,00 €.

Varstvo in zdravje pri delu zajema:

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

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

Za stroške VZD in VPP bomo v letu 2026 namenili znesek v višini 5.000,00 €.

Varno delo predstavlja velik doprinos k dobremu počutju zaposlenih na delovnem mestu, kar vpliva tudi na večjo storilnost s čim boljše izrabo sredstev za delo, predmetov dela, časa in finančnih sredstev. V skladu z veljavno zakonodajo s področja VZD in VPP ter sprejeto Revizijo IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16 izvajamo za zagotavljanje varnega dela vse potrebne ukrepe. Pri izvajanju potrebnih nalog s področja VZD in VPP sodelujemo z Ambulanto doktor Lovše - Sanus Statera d.o.o. in podjetjem Aktiva Skupina d.o.o. Novo zaposleni so pred nastopom dela napoteni na preventivni zdravniški pregled ter morajo opraviti usposabljanje iz varnosti in zdravja pri delu ter požarnega varstva.

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

V letu 2026 bomo, glede na sprejeti zdravstveni del revizije IOV, 10 zaposlenih napotili na obdobjni zdravniški pregled.

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

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

Promocija zdravja na delovnem mestu

V letu 2026 za promocijo zdravja na delovnem mesu načrtujemo sredstva v višini 10.000,00 €.

V okviru predvidenih aktivnosti bomo spodbujali zdrav življenjski slog zaposlenih z različnimi ukrepi, med katerimi so: izvedba meritev vitaminov in mineralov v telesu, nabava zdravih prigrizkov (sadje, oreščki, suho sadje, polnozrnat izdelki) ter vitaminov in prehranskih dopolnil za krepitev odpornosti. Poleg tega bomo organizirali team buildinge in skupna druženja, namenjena spodbujanju dobrega počutja, sodelovanja ter zdravega preživljanja prostega časa.

4.1.2.2.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

V letu 2026 načrtujemo porabo sredstev v višini 40.000,00 € za stroške zunanje in notranje revizije poslovanja, stroške UJP storitev, stroške bančnih storitev, stroške povezane z novim zadolževanjem ter odplačilom posojila pri BKS banki, članarine pri Gospodarski zbornici Slovenije, Inštitutu za korporacijske varnostne študije - ICS, združenju Manager in stroške iz naslova Družini prijazno podjetje.

4.1.2.2.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

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

Na skladu se zavedamo ključne vloge človeškega kapitala, zato v okviru pridobljenega certifikata aktivno oblikujemo delovno okolje, v katero zaposleni radi prihajajo ter v njem uspešno in z zadovoljstvom opravljajo svoje delo. Uvajanje ukrepov, ki omogočajo lažje usklajevanje poklicnega in družinskega življenja, prispeva k večji motivaciji, učinkovitosti in zadovoljstvu zaposlenih, kar se odraža tudi v višji kakovosti opravljenega dela.

POLNI CERTIFIKAT



Družini prijazno podjetje

Spoštovanje, zaupanje, pozitivni odnosi in spodbudno delovno okolje ostajajo temelj trajnostne prihodnosti dela.

V letu 2026 bomo nadaljevali aktivnosti iz nabora sprejetih ukrepov pridobljenega polnega certifikata. Za izvedbo aktivnosti v sklopu DPP in plačilo članarine Ekvilib Inštitutu načrtujemo sredstva v višini 5.000,00 €.

4.1.3 Plačila domačih obresti

Za odplačilo posojil (za del, ki odpade na obresti) načrtujemo sredstva v skupni višini 83.000,00 €.

Za plačila obresti od posojila pri banki BKS Bank AG načrtujemo sredstva v višini 10.000,00 €. Sredstva v višini 5.000,00 € se nanašajo na plačilo obresti za nakup zemljišča Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pri OTP banki (prej SKB d.d.).

Pri banki Intesa Sanpaolo Bank d.d. je JMSS Maribor najel posojilo za nakup zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru, za kar načrtujemo sredstva v višini 8.000,00 €.

V letu 2026 načrtujemo dokončno črpanje posojila pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije in začetek odplačil anuitet. Iz naslova obresti od kredita »gradnja Starše« načrtujemo sredstva v višini 50.000,00 €.

Nadalje načrtujemo najem novega posojila za projekt na Vrbanski cesti 10, za kar planiramo obresti od kredita »gradnja Vrbanska cesta 10« v višini 10.000,00 €.

4.2 Investicijski odhodki

V letu 2026 načrtujemo investicijske odhodke v višini 7.000.000,00 €.

Pod investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.660.000,00 €,
- obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v višini 340.000,00 €,
- izgradnja in nakup nepremičnin v višini 5.000.000,00 €.

4.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje v letu 2026 načrtujemo sredstva v višini 1.660.000,00 €.

Investicijsko vzdrževanje zajema:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 1.500.000,00 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 90.000,00 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 20.000,00 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 50.000,00 €.

4.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

Za obnove stanovanj in stanovanjskih stavb na različnih naslovih načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 1.500.000,00 €. Načrtujemo obnovo v okvirno 70-ih stanovanjih. Poleg obnove najemniških stanovanj načrtujemo tudi investicijska dela na različnih objektih.

Načrtovana investicijska dela na objektih:

Izvedba dvigala



Domnova ulica

Z namenom izboljšanja dostopnosti stanovanj za starejše in gibalno ovirane osebe bo JMSS Maribor pristopil k naročilu izdelave projektne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja za vgradnjo dvigala.

Lokacija izvedbe (Panonska ulica ali Domnova ulica) bo določena po izvedeni strokovni presoji in potrditvi investitorja. Ocenjena vrednost investicije v letu 2026 je 10.000,00 €.



Panonska ulica

Zlatoličje 105, Starše



Letnik gradnje 1963 in 2006, trenutno skupno dva stanovanja. V objektu bo JMSS Maribor uredil dodatno še eno najemniško stanovanje. V ta namen je predvideno v letu 2026 pridobiti potrebno projektno dokumentacijo za spremembo namembnosti ter pričetek potrebnih GOI del.

Ocenjena vrednost investicije v letu 2026 je 50.000,00 €.

Zgornja Korena 26 a, Zgornja Korena

Poslovno stanovanjski objekt, letnik gradnje 1996, v katerem je trenutno eno stanovanje in drugi poslovni prostori. V objektu bo JMSS Maribor uredil tri najemniška stanovanja s pripadajočimi skupnimi oz. pomožnimi prostori. V ta namen je predvideno v letu 2026 pridobiti gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ter pričetek potrebnih GOI del.



Ocenjena vrednost investicije v letu 2026 je 100.000,00 €.

Načrtovana investicijska dela v stanovanjih:**Cesta Zmage 92, Maribor, stanovanje št. 110**

Predvidena je celovita obnova enosobnega stanovanja velikosti 38,4 m² v sklopu katerega se bo zamenjalo stavbno pohištvo, uredila se bo zamenjava finalnih podov s predhodno pripravo tal (estrih). Predmet obnove bodo tudi vse inštalacije za celotno stanovanje ter zamenjava grelnih teles. Kopalnica se bo obnovila v celoti, prav tako se bo izvedla izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. V celoti se bodo obnovile tudi elektroinštalacije in izvedle meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 30.000,00 €, oz. 781 €/m² stanovanja.

**Barvarska ulica 5, Maribor, stanovanje št. 8**

Predvidena je celovita obnova trosobnega stanovanja velikosti 60,8 m². V celoti bodo zamena okna. Predvidena je izvedba suhomontažnih predelnih sten za umestitev kopalnice, otroške sobe ter kabineta. Izvedla se bo izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. Kopalnica se bo obnovila v celoti. Uredila se bo zamenjava finalnih podov s predhodno

pripravo tal. Vključene so strojne in elektro inštalacije za celotno stanovanje ter meritve le- teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 38.500,00 € oz. 633 €/m² stanovanja.

Ptujska cesta 55, Maribor, stanovanje št. 5



Predvidena je celovita obnova enosobnega stanovanja velikosti 30,0 m². Zamenjala se bodo vhodna ter vsa notranja vrata. Zamenjani bodo finalni podi, s predhodno pripravo tal (estrih). V kuhinji, predprostoru in sobi je predvideno polaganje vinila. Predvidena je izvedba suhomontažne predelne stene za umestitev predprostora, ter izvedba slikopleskarskih del.

Obnovile se bodo vse inštalacije in izvedle meritve le-teh. V celoti se bo obnovila tudi kopalnica. Ocenjena vrednost obnove znaša 20.500,00 € oz. 683 €/m² stanovanja.

Ulica Veljka Vlahovića 87, Maribor, stanovanje št. 610



Predvidena je celovita obnova dvosobnega stanovanja velikosti 54,9 m². Izvedla se bo obnova tlakov v celoti. Zamenjana bodo tudi grelna telesa - radiatorji. Izvedla se bo izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. V celoti se bo obnovila kopalnica. Vključene so vse inštalacije za celotno stanovanje. Obnovile se bodo tudi

elektroinštalacije in izvedle meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 25.800,00 € oz. 470 €/m² stanovanja.

Sokolska ulica 44, Maribor, stanovanje št. 4

Predvidena je celovita obnova enosobnega stanovanja velikosti 33,0 m², kjer se bodo zamenjala vhodna in notranja vrata. Zamenjana bo finalna talna obloga s predhodno pripravo tal (estrih). V dnevni sobi in spalnici bo položen vinil. Kopalnica se bo v celoti obnovila. Namestili se bodo novi sanitarni elementi, vključno s stenskim bojlerjem za ogrevanje sanitarne vode.

Izvedla se bo nova cevna napeljava za celotno stanovanje in menjava vseh radiatorjev. Uredila se bo električna napeljava z menjavo notranjega razdelilca. Ocenjena vrednost obnove znaša 23.000,00 € oz. 697 €/m² stanovanja.

Ulica bratov Greifov 16, Maribor, stanovanje št. 11

V sklopu celotne obnove enosobnega stanovanja velikosti 28,80 m² se izvede polaganje cementnega estriha z zvočno in toplotno izolacijo ter finalno oblogo vinilom v kuhinji oz. talno keramiko v kopalnici in na hodniku. Zamenjajo se vhodna in notranja vrata. Izvedla se bo izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. V kopalnici se zamenja sanitarna oprema in električni stenski

bojler. Izvede se nova vodovodna napeljava vključno s kanalizacijo. Prav tako se zamenja obstoječa električna instalacija z notranjim razdelilcem. Ocenjena vrednost obnove znaša 21.000,00 € oz. 729 €/m² stanovanja.

Rapočeva ulica 18, Maribor, stanovanje št. 69



Predvidena je celovita obnova enosobnega stanovanja velikosti 39,2 m². Stanovanje bo zaradi primerne dostopnosti z dvigalom prilagojeno gibalno oviranim osebam. Obnova stanovanja bo obsegala prilagoditev obstoječih notranjih vrat z namestitvijo nizkih pragov, izvedbo hidroizolacije in nato polaganje stenske ter talne keramike v kopalnici ter polaganje vinila v kuhinji. Kopalnica oz. sanitarni elementi bodo prav tako prilagojeni gibalno oviranim osebam. V celoti se bo zamenjala električna instalacija in notranji razdelilec.

Ocenjena vrednost obnove znaša 17.300,00 € oz. 441 €/m² stanovanja.

Pajkova ulica 24, Maribor, stanovanje št. 15



Predvidena je celovita obnova enosobnega stanovanja velikosti 32,6 m². Namestijo se nova notranja senčila in zamenjajo notranja vrata. Uredila se bo zamenjava finalnih podov s predhodno pripravo tal (estrih), v sobi se bo položil parket, v kuhinji in na hodniku ploščice. Kopalnica bo delno obnovljena. Zamenjali se bodo sanitarni elementi ter nov cevni radiator. Izvedla se bo izravnava sten in stropov ter slikopleskarska dela. V celoti se bodo obnovile tudi elektroinstalacije in izvedle meritve le-teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 15.000,00 €, oz. 460 €/m² stanovanja.

Trg Borisa Kidriča 2, Maribor, stanovanje št. 15

Predvidena je celovita obnova dvosobnega stanovanja velikosti 52,8 m². Izvedla se bo obnova tlakov (estrih) v vseh sobah. V kopalnici, obeh hodnikih in celotni kuhinji se bo izvedla obnova tal s keramiko. V spalnici in sobi se izvede brušenje in lakiranje parketa. Zamenjala se bodo vhodna vrata, obnovljena bodo vsa notranja vrata. Izvedla se bo izravnava sten in

stropov ter slikopleskarska dela v celoti. V celoti se bo obnovila kopalnica. Predmet obnove so tudi vse inštalacije za celotno stanovanje. Izvedene bodo tudi nove elektroinštalacije vključno z meritvami teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 21.000,00 € oz. 398 €/m² stanovanja.

Ulica Frana Kovačiča 17, Maribor, stanovanje št. 315

Predvidena je celovita obnova dvosobnega stanovanja velikosti 60,0 m². Zamenjana bodo vhodna vrata ter nameščena nova notranja vrata. Zamenjali bomo vsa notranja senčila. Izvedla se bo obnova tlakov, na hodniku in v kuhinji s keramiko, v spalnici in sobi se izvede brušenje in lakiranje parketov. Kopalnica se bo obnovila v celoti. Izvedena bodo slikopleskarska dela celotnega stanovanja. Obnovile se bodo elektroinštalacije in izvedle meritve le- teh. Ocenjena vrednost obnove znaša 17.000,00 € oz. 283 €/m² stanovanja.

V načrtu za leto 2026 smo predvideli tudi manjša investicijska dela na drugih stanovanjskih objektih, ki so v 100 % ali delni lasti JMSS Maribor.

V letu 2026 načrtujemo tudi pregled stanja in uporabe okvirno 500 zasedenih stanovanj.

4.2.1.2 Investicijska oprema in informatika

Za investicijsko opremo in informatiko načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 90.000,00 €.

V okviru digitalizacije in avtomatizacije delovnih procesov bomo izvedli nadgradnje obstoječih sistemov ter zagotovili vse potrebne integracije z zalednimi programi. JMSS Maribor v skladu s svojo dolgoročno vizijo digitalizacije poslovanja redno posodablja IT infrastrukturo, krepi digitalne kompetence zaposlenih in skrbi za informacijsko varnost, ki je danes ključnega pomena.

Za zagotavljanje ustrezne strojne opreme bomo nadaljevali s posodobitvijo računalniške opreme za zaposlene ter z nadgradnjo informacijskih sistemov. Med večjimi projekti, ki potekajo na ravni vseh stanovanjskih skladov v Sloveniji in kjer ima JMSS Maribor ključno vlogo, je uvedba enotnega in avtomatiziranega pridobivanja osebnih podatkov od različnih upravljavcev zbirk podatkov. Ta rešitev bo omogočila učinkovitejše izvajanje uradnih postopkov, ki jih stanovanjski skladi uporabljajo pri svojem poslovanju.

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

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

Sredstva v okvirni višini 35.000,00 € bo JMSS Maribor namenil za nakup pisarniške in stanovanjske opreme.

4.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.5 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor« navedeno, da JMSS Maribor izvaja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje.

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 20.000,00 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani občin ustanoviteljic, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V Poslovno finančnem načrtu je v točki »4.1.2.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM« navedeno, da JMSS Maribor izvaja 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 načrtujemo porabo v višini 50.000,00 €. Navedena sredstva bodo v celoti povrnjena s strani MOM, kar je opredeljeno v točki »3.3 Transferni prihodki«.

4.2.2 Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj

V letu 2026 bomo za program obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj, ki so v lasti JMSS Maribor, namenili 340.000,00 €.

4.2.2.1 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah vključuje namestitev novih oken, balkonskih vrat, vhodnih vrat ter vetrolovov. V primeru, da bo za izvedbo teh del na določenih lokacijah potrebno pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, bomo ustrezno soglasje pridobili. V letu 2026 načrtujemo celovito zamenjavo starega stavbnega pohištva z novim energetsko varčnejšim stavbnim pohištvom na okvirno 30-ih lokacijah.

Za vgradnjo in zamenjavo stavbnega pohištva so predvidena sredstva v višini 300.000,00 €.

4.2.2.2 Menjava peči za individualno ogrevanje na različnih lokacijah

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

Skupna predvidena ocenjena vrednost investicije s pripadajočimi gradbeno-obrtniškimi in inštalacijskimi deli za leto 2026 znaša 40.000,00 €.

4.2.3 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov

Na tej postavki načrtujemo sredstva v višini 5.000.000,00 €.

4.2.3.1 Dvořakova ulica 5 - 7, Maribor



JMSS Maribor na lokaciji Dvořakova ulica 5-7 načrtuje gradnjo približno 45 stanovanj za mlade in mlade družine, skladno s prostorskimi omejitvami in urbanističnimi značilnostmi območja. Na javnem arhitekturnem natečaju je ocenjevalna komisija za prvo nagrado izbrala strokovno najprimernejšo arhitekturno rešitev,

katere zasnova sledi logiki robne zazidave kareja z ločenimi vzdolžnimi objekti, značilne za območje med Dvořakovo ulico, Ulico Moša Pijade in Ljubljansko ulico. Predvidena je novogradnja dveh stanovanjskih objektov, ki oblikujeta »odprt« zahodni vogal z vmesnim prehodom v parkovno urejeno notranjost stanovanjskega območja. Višinsko se objekta stopnjujeta od P+3 ob Verstovškovi ulici do najvišje predpisane višine P+5 na urbanistično izpostavljenem zahodnem križišču. Trenutno poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ki je v zaključni fazi.

V letu 2026 so predvidene naslednje aktivnosti:

- zaključek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja (v kolikor ne bo zaključen v letu 2025),
- izvedba postopka javnega naročila za izbor izvajalca GOI del,
- začetek rušitvenih del.

Za vse zgoraj navedene aktivnosti v letu 2026 načrtujemo sredstva v višini 730.000,00 €.

Trenutni najemnik objekta Dvořakova ulica 5, Maribor, je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor. Upošteva je čas pridobitve gradbenega dovoljenja in pričetka del načrtujemo podaljšanje najemne pogodbe z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor predvidoma do dne 30.6.2026.

4.2.3.2 Soseska »Studenci« (Ruška - Korenčanova)



Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/4, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 Studenci, skupne površine okvirno 3.700 m², so v 100 % lasti JMSS Maribor. Na tem območju Korenčanove ulice na Studencih v Mariboru JMSS Maribor načrtuje gradnjo večstanovanjskega objekta z okvirno 50 javnimi najemnimi stanovanji. V skladu z veljavnimi prostorskimi akti teče sprejetje OPPN (Občinski podrobni prostorski načrt). Po zaključenem postopku sprejetja OPPN se načrtuje izdelava DGD projektne dokumentacije in

pridobitev gradbenega dovoljenja, kar bo omogočilo nadaljevanje postopkov za izvedbo investicije. Za nadaljevanje projekta v letu 2026 načrtujemo sredstva v višini 250.000,00 €.

4.2.3.3 Urbanska cesta 10, Maribor



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

Skladno s pridobljeno idejno zasnovo načrtujemo gradnjo okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine. Skladno s sprejetjem Občinskega prostorskega načrta (OPN) MOM, JMSS Maribor nadaljuje z aktivnostmi realizacije projekta, ki zajemajo pridobitev DGD projektne dokumentacije, gradbenega dovoljenja in pričetek del. Projekt bo izveden po modelu »design and build«.

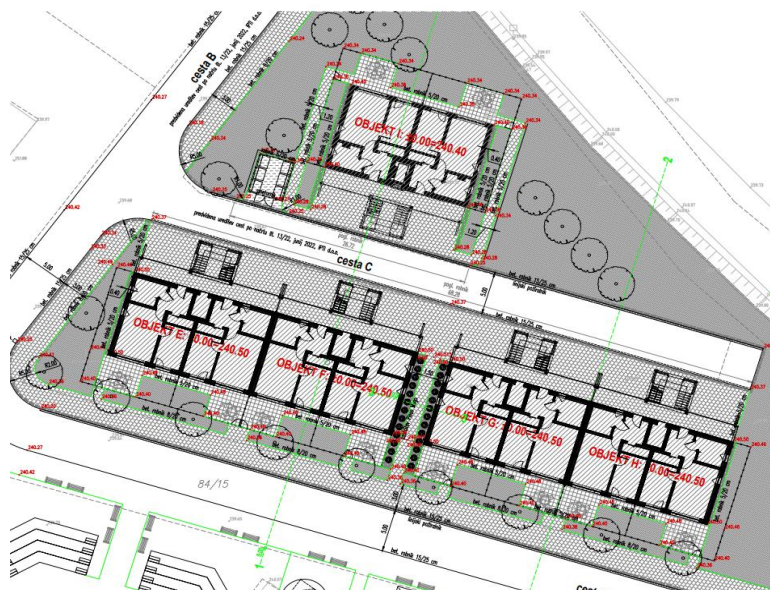
Za navedene aktivnosti so načrtovana sredstva v višini 3.000.000,00 €.

4.2.3.4 Gradnja oskrbovanih stanovanj v Staršah

JMSS Maribor je v letu 2025 kupil zemljišče s parc. št. 84/16, k.o. 712 Starše, velikosti 3.200 m², s pridobljenim pravnomočnim gradbenim dovoljenjem za izgradnjo 20 oskrbovanih stanovanj ter gradbenim dovoljenjem za izgradnjo komunalne infrastrukture, vse od Občine Starše. Vrednost nakupa (zemljišče s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem) je znašala 235.500,00 € brez DDV oz. 287.310,00 € z DDV (oz. 73,59 € brez DDV na m²).



JMSS Maribor je izvedel javno naročilo za izbor izvajalca GOI del. Najugodnejšo ponudbo je podalo podjetje Senmed d.o.o. v višini 2.323.416,52 € z DDV. Gradnja je v teku in glavna gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del bo izvedenih v letu 2025, v letu 2026 sledi dokončanje zaključnih del, ureditev okolice ter postopek za pridobitev uporabnega dovoljenja, s čimer se bo projekt zaključil celovito in bo funkcionalno pripravljen za uporabo.



JMSS Maribor je projekt prijavil pri SSRS za sofinanciranje v okviru Programa sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše, v višini 2.000.000,00 € in bil pri prijavi tudi uspešen.

V letu 2026 JMSS Maribor predvideva odhodke v višini 500.000,00 € za dokončanje projekta.

4.2.3.5 Tezno



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

Zemljišče v velikosti 3.445 m² (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za investicije JMSS Maribor za pridobivanje javnih najemnih stanovanj ali oskrbovanih stanovanj. V letu 2025 bo JMSS Maribor pridobil Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in strokovne podlage za stanovanjsko gradnjo potrebne za nadaljnje aktivnosti. V letu 2026 bo JMSS Maribor izpeljal postopke za pridobitev

idejne zasnove (IDZ), projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP), projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter gradbeno dovoljenje.

Za navedene aktivnosti so načrtovana sredstva v višini 250.000,00 €.

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

JMSS Maribor načrtuje z Občino Duplek menjavo dela nepremičnine na naslovu Zgornja Korena 26a v Zgornji Koreni, št. stavbe 382, k.o. 688 Zgornja Korena. Nepremičnine v lasti JMSS Maribor, predvidene za menjavo, obsegajo posamezne dele stavbe, in sicer: kletne prostore v izmeri 31,44 m² uporabne površine in poslovni prostor v pritličju v izmeri 60,25 m² uporabne površine.

Prostore, pridobljene z menjavo, bo Občina Duplek namenila za izvajanje družbenih dejavnosti oz. uporabo občanov. V skladu s 26. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) se nepremičnine, pridobljene na podlagi menjalne pogodbe, ne vključujejo v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, zato na tem mestu niso posebej navedene.

Iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje odhodke v okvirni višini 150.000,00 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2026.

JMSS Maribor nadalje načrtuje pridobitev lastninske pravice na stanovanju št. 5, v večstanovanjski stavbi Šentiljska cesta 15, Maribor (ID znak 638-346-5), in sicer na podlagi menjalne pogodbe, za primerljivo stanovanje v lasti JMSS Maribor. V večstanovanjski stavbi št. 346 na naslovu Šentiljska cesta 15, Maribor, k.o. 638 Krčevina, je JMSS Maribor že lastnik treh od štirih stanovanj oz. večinski lastnik, z načrtovano menjavo bi postal lastnik nepremičnine do celote.

Iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje odhodke v okvirni višini 100.000,00 €. Načrtovana menjava je opisana v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2026.

Skladno z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem 2026 imamo predvidena sredstva za morebitne nakupe nepremičnin (v skladu izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom) v okvirni višini 20.000,00 €.

Upoštevaje zgoraj navedeno se za nakup nepremičnin (vključno z menjavami), načrtujejo sredstva v višini 270.000,00 €.

4.2.3.6.1 Rentni odkup stanovanj

JMSS Maribor bo konec leta 2025 prvič objavil javno povabilo za nakup stanovanj z vzpostavitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente, znano tudi kot »rentni odkup stanovanj«. Gre za obliko pridobivanja javnih najemnih stanovanj, namenjeno lastnikom stanovanj, ki želijo lastninsko pravico prenesti na JMSS Maribor in se hkrati razbremeniti stroškov, povezanih z lastništvom nepremičnine (npr. davki, stroški obnove in večjih investicij v skupne dele večstanovanjskih stavb).

Namen javnega povabila je povabiti posameznike ali pare, starejše od 65 let, ki so lastniki stanovanj, da pod določenimi pogoji ponudijo svoje stanovanje v odkup. Kandidati, ki bodo izpolnjevali pogoje in ponudili ustrezno nepremičnino, bodo po uskladitvi ključnih pogodbenih elementov povabljeni k podpisu prodajne pogodbe. V njej bo določena ustanovitev dosmrtno odplačne služnosti stanovanja v korist prodajalca, ki bo s tem postal služnostni upravičenec. Uporaba stanovanja s strani upravičenca bo plačljiva, pri čemer bo nadomestilo za uporabo primerljivo z neprofitno najemnino za podobno stanovanje. Prodajalec bo z JMSS Maribor sklenil prodajno pogodbo in pogodbo o dosmrtni služnosti stanovanja, z izbrano zavarovalnico pa pogodbo o rentnem zavarovanju.

Ključna značilnost tega modela je mesečno izplačevanje doživljenjske rente. Posel bo izveden v sodelovanju z izbrano zavarovalnico, ki bo s prodajalcem sklenila pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju. Na podlagi prejetih sredstev iz kupnine bo zavarovalnica služnostnemu upravičencu oz. paru mesečno izplačevala rento, od katere bo odštet znesek mesečnega nadomestila za uporabo stanovanja. Ta znesek bo zavarovalnica nakazovala neposredno na JMSS Maribor.

V PFN 2026 za ta namen sredstva še niso predvidena. Glede na prejete vloge in ustreznost ponujenih stanovanj bo JMSS Maribor potrebna sredstva zagotovil bodisi s prerazporeditvijo sredstev bodisi s pripravo Rebalansa PFN 2026.

V kolikor bo odziv pozitiven, bomo s prakso nadaljevali tudi v prihodnje.

5 RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

V računu finančnih terjatev in naložb vodimo neplačane obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu (SZ) iz leta 1991. V letu 2026 ne načrtujemo prihodkov iz tega naslova.

6 RAČUN FINANCIRANJA

V računu financiranja za leto 2026 prikazujemo zadolževanje sklada v višini 3.300.000,00 € ter odplačilo dolga najetih posojil (glavnice) v višini 700.000,00 €. Plačila obresti so posebej opredeljena v poglavju »4.1.3 Plačilo domačih obresti«.

6.1 Zadolževanje

JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje nadaljevanje projekta gradnje oskrbovanih stanovanj v Staršah. V ta namen v letu 2026, glede na časovni potek gradnje, načrtuje zadnji del zadolževanja v višini 400.000,00 €. JMSS Maribor je v letu 2025 najel posojilo pri SSRS v višini 2.000.000,00 €, ki ga bo dokončno počrpal v letu 2026.

V letu 2026 je načrtovano tudi novo zadolževanje za projekt gradnje 14 stanovanj na lokaciji Vrbanska cesta 10 v višini 2.900.000,00 €. JMSS Maribor se bo zadolžil pri ponudniku financiranja, ki bo zagotavljal najugodnejše pogoje posojila (SSRS, SID banka, poslovne banke).

JMSS Maribor ima najeta 3 posojila. Prvo posojilo je najeto pri BKS Bank AG z namenom refinanciranja kreditov v letu 2019 in ga JMSS Maribor dokončno odplača v letu 2026. Drugo posojilo je najeto pri OTP banki (prej SKB banki d.d.) z namenom nakupa zemljišča na naslovu Dvořakova 5-7 v Mariboru. Tretje posojilo je najeto z namenom nakupa zemljišča na Puhovi ulici v Mariboru pri Intesa Sanpaolo bank d.d.

6.2 Odplačila dolga

Za odplačila glavnice načrtujemo v letu 2026 sredstva v višini 700.000,00 €:

- za vračilo glavnice najetega posojila pri BKS bank AG sredstva v višini 410.000,00 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri OTP banki (prej SKB banka) sredstva v višini 80.000,00 €,
- za vračilo glavnice najetega posojila pri Intesa Sanpaolo banki d.d. sredstva v višini 75.000,00 €,
- za vračilo glavnice novo najetega posojila pri SSRS za gradnjo Starše sredstva v višini 75.000,00 € ter
- za vračilo glavnice novo najetega posojila gradnja Vrbanska cesta 10 sredstva v višini 60.000,00 €.

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

6.2.1 Odplačila dolga za najete kredite

Pregled najetih kreditov na dan 1.10.2025:

Datum/doba najetja posojila	Datum odplačila posojila	Namen najetja kredita	Višina kredita	Dolg za poplačilo na dan 1.10.2024	Povprečna mesečna glavnica v letu 2024	Povprečne mesečne obresti v letu 2024	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	31.12.2026	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	504.027,84	32.065,61	2.277,58	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let OTP BANKA (prej SKB)	25.10.2030	Gradnja stanovanj - Dvořakova 5-7	792.650	402.930,22	6.605,42	440,50	Fiksna 1,25/letno
15 let INTESA SANPAOLO BANK	31.12.2036	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000	825.000,05	6.111,11	660,73	Fiksna 0,92/letno
20 let STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	01.06.2045	Gradnja oskrbovanih stanovanj v Staršah.	2.000.000,00*	0,00	0,00	0,00	12m EURIBOR + 0,1
SKUPAJ			6.492.650,00	1.731.958,11	44.782,14	3.378,81	

*kredit je v postopku črpanja po fazah gradnje, na dan 1.10.2025 je počrpano 620.000,00 €

V letu 2026 bomo potrebovali okvirno 700.000,00 € za odplačilo glavnice dolga (v točki »6.2 Odplačila dolga« so posebej opredeljene le glavnice) ter okvirno 83.000,00 € za odplačilo obresti od dolga (obresti so posebej opredeljene v točki »4.1.3 Plačilo domačih obresti«), kar skupaj znaša okvirno 783.000,00 €.

JMSS Maribor se lahko zadolži do višine 50 % vrednosti namenskega premoženja. Vrednost namenskega premoženja na dan 31.12.2024 (bilanca stanja) je znašala 77.215.929,05 €. Na dan 1.10.2025 je JMSS Maribor zadolžen v višini 3.731.958,11 €.

7 PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

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

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

8 KADROVSKI NAČRT ZA LETI 2026 IN 2027

Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 32/25) v 43. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Kadrovski načrt po notranjih organizacijskih enotah:

Sektor/služba	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2025	Št. zaposlenih 31.12.2024	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2025	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2026	Predvideno št. zaposlenih 31.12.2027
VODSTVO	2	1	1	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	6	6 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva + določen čas nadomeščanja porodniške)	5	5
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva)	9 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	9	9
SEKTOR ZA INVESTICIJE IN VZDRŽEVANJE	8	7 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	7 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja krajšega delovnega časa)	8	8
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	8	8	8	8
SKUPAJ	35	30 (3 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	31 (4 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 določen čas nadomeščanja krajšega delovnega časa)	31	31

Kadrovski načrt po tarifnih razredih delovnih mest:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji 31.12.2025	Št. zaposlenih 31.12.2024	Predvideno število zaposlenih 31.12.2025	Predvideno število zaposlenih 31.12.2026	Predvideno število zaposlenih 31.12.2027
TARIFNI RAZRED I	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1	1	1	1
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	4	4
TARIFNI RAZRED VII/2	28	24 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)	25 (3 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 določen čas nadomeščanja krajšega delovnega časa)	25	25
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0	0	0
SKUPAJ	35	30 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške)	31 (4 krajši delovni čas zaradi materinstva, 2 določen čas nadomeščanja porodniške, 1 določen čas nadomeščanja krajšega delovnega časa)	31	31

Pregled novih zaposlitev v letu 2025:

Datum	Sektor in služba	Delovno mesto	Opis spremembe
17.2.2025	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za vzdrževanje	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
1.6.2025	Sektor za premoženjsko pravne zadeve, Služba za stanovanjske zadeve	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
17.6.2025	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške
26.9.2025	Sektor za investicije in vzdrževanje Služba za investicije	Svetnik za stanovanjske zadeve - vodja službe	26.9.2025 izdan sklep o izbiri najustrežnejšega kandidata, s predvidenim začetkom delovnega razmerja 1.1.2026

Obrazložitev predvidenega števila zaposlenih na dan 31.12.2026 in 31.12.2027:

V letu 2026 načrtujemo zaposlitev za nedoločen čas 3 javnih uslužbencev, in sicer:

- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za investicije in vzdrževanje, Svetnik za stanovanjske zadeve - vodja Službe za investicije, VII/2 tarifni razred, smer arhitektura - izbor najustrežnejšega kandidata je bil opravljen v septembru 2025, s predvidenim pričetkom delovnega razmerja 1.1.2026,
- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za investicije in vzdrževanje, Službi za vzdrževanje, Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II, VII/2 tarifni razred, gradbene, tehniške, poslovne, upravne ali druge družboslovne smeri,
- 1 javnega uslužbenca v Sektorju za premoženjsko-pravne zadeve, Službi za stanovanjske zadeve, Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I, tarifni razred VII/2, pravne smeri.

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

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

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

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

9 RAZVOJNE USMERITVE JMSS MARIBOR

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

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

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

9.1 Potrebe po javnih najemnih stanovanjih

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

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

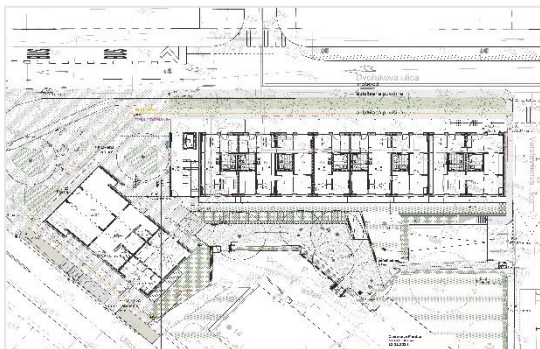
stanovanj v MOM, in sicer je še posebej viden primanjkljaj javnih najemnih (neprofitnih) stanovanj za prosilce na listi A in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Ob upoštevanju števila prijav prosilcev na neprofitne razpise in njihove odstopne od dodeljenih stanovanj, kakor tudi deleže občin ustanoviteljic v namenskem premoženju sklada in lego stanovanj po občinah ustanoviteljicah, JMSS Maribor v tem trenutku potrebuje okvirno 300 javnih najemnih stanovanj, do leta 2027 še okvirno 300, skupaj tako 600 javnih najemnih stanovanj do leta 2027.

9.2 Razvojni načrt

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

9.2.1 Dvořakova ulica 5 - 7



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

V letu 2026 so predvidene naslednje aktivnosti:

- zaključek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja (v kolikor ne bo zaključen v letu 2025),
- izvedba postopka javnega naročila za izbor izvajalca GOI del,
- začetek rušitvenih del.

V letu 2027 je predvideno:

- izvedba pripravljalnih in gradbenih del.

9.2.2 Urbanska cesta 10

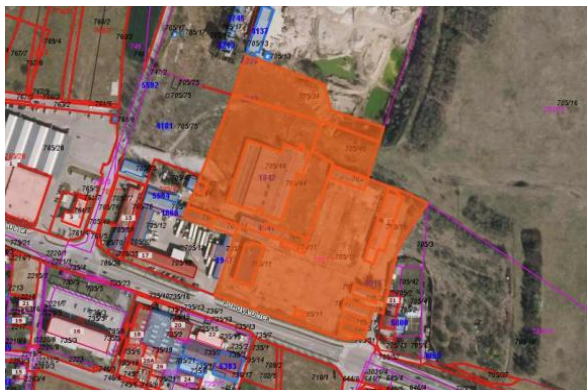


V letu 2021 je JMSS Maribor izvedel menjavo zemljišč z MOM, na podlagi katere je pridobil stavbno zemljišče s parc. št. 1303/1, k.o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m². JMSS Maribor načrtuje v letu 2026 nadaljevati z aktivnostmi za gradnjo večstanovanjskega objekta na omenjenem zemljišču, kjer je predvidenih okvirno 14 stanovanj za mlade in mlade družine. Po sprejetju Občinskega prostorskega

načrta (OPN) MOM je JMSS Maribor pristopil k pripravi investicijske dokumentacije in projektne naloge za izvedbo javnega naročila za pridobitev DGD dokumentacije in gradbenega dovoljenja. Pričakujemo, da bodo v letu 2026 izdelani vsi potrebni projekti ter da bo izvedba lesene gradnje po modelu »design and build« stekla v drugi polovici leta. Gradnja, načrtovana na strateški lokaciji v bližini Ljudskega vrta, bo pomembno prispevala k zagotavljanju dostopnih stanovanj za mlade generacije in k dvigu kakovosti bivanja v neposredni bližini mestnega jedra.

9.2.3 Puhova ulica

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



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

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

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

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

9.2.4 Studenci - Korenčanova ulica



Zemljišča s parc. št. 1362, 1363/1, 1364/1, 1364/2, 1364/4, 1364/5, 1364/6 in 1367, vse k.o. 660 Studenci, skupne površine okvirno 3.700 m², so v 100 % lasti JMSS Maribor. Območje trenutno ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 s spremembami in dopolnitvami).

Na tem razširjenem območju Korenčanove ulice na Studencih v Mariboru JMSS Maribor namerava zgraditi stanovanjski objekt z okvirno 50 javnimi najemnimi stanovanji. V skladu z veljavnimi prostorskimi akti teče sprejetje OPPN (Občinski podrobni prostorski načrt). Po zaključenem postopku sprejetja OPPN se v letu 2026 načrtuje izdelava DGD projektne dokumentacija in pridobitev gradbenega dovoljenja, kar bo omogočilo nadaljevanje postopkov za izvedbo investicije. Za nadaljevanje projekta je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti v zvezi s projektom bodo opredeljene v poslovno-finančnih načrtih za naslednja leta.

9.2.5 Tezno



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

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

Zemljišče v velikosti 3.445 m² (parc. št. 354/5 in 354/7, k.o. Tezno) bo namenjeno za investicije JMSS Maribor za pridobivanje javnih najemnih ali oskrbovanih stanovanj. V letu 2025 bo JMSS Maribor pridobil Dokument identifikacije

investicijskega projekta (DIIP) in strokovne podlage za stanovanjsko gradnjo potrebne za nadaljnje aktivnosti. V letu 2026 bo JMSS Maribor izpeljal postopke za pridobitev idejne zasnove (IDZ), projektno dokumentacijo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (DPP), projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter gradbeno dovoljenje. Za nadaljevanje projekta po modelu »design and build« je predvideno iskanje finančnih virov na lokalni, državni in evropski ravni. Ostale aktivnosti v zvezi s projektom bodo opredeljene v poslovno-finančnih načrtih za naslednja leta.

9.3 Energetske sanacije objektov

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

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



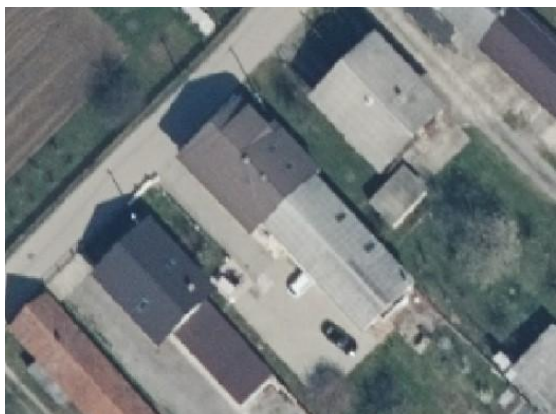
Letnik gradnje 1996, skupno 94 stanovanj, skupna ocenjena vrednost sanacije 1.300.000,00 €. Skladno z načrtovanimi aktivnostmi se sanacija izvaja postopoma po letih. V letu 2023 smo izvedli zamenjavo vseh dotrajanih oken in balkonskih vrat na objektih na

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

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



Letnik gradnje 1999, skupno 61 stanovanj, ocenjena vrednost sanacije 1.000.000,00 €. V letu 2024 smo izvedli sanacijo treh povezovalnih hodnikov (gankov) med objektoma Ulica Veljka Vlahovića 25 in 27, ki nam bo služila kot podlaga za pridobitev strokovnih mnenj in analiz za izvedbo nadaljnjih potrebnih sanacijskih del v prihodnjih letih. V letu 2026 je načrtovana sanacija predvidoma dveh stopnišč povezovalnih hodnikov na objektu.

Zlatoličje 105, Starše

Letnik gradnje 1963 in 2006, trenutno skupno dva stanovanja. V objektu bo JMSS Maribor uredil dodatno še eno najemniško stanovanje. V ta namen je predvideno v letu 2026 pridobiti potrebno projektno dokumentacijo za spremembo namembnosti ter pričetek potrebnih GOI del v višini 50.000,00 €. Nadalje je predvidena celotna rekonstrukcija in energetska sanacija

večstanovanjske hiše, katere ocenjena vrednost investicije v prihodnjih letih je 250.000,00 €.

Zgornja Korena 26 a, Zgornja Korena

Poslovno stanovanjski objekt, letnik gradnje 1996, v katerem se trenutno nahaja 5 posameznih delov. Predvidena je menjava 2 posameznih delov z Občino Duplek (podrobneje obrazloženo v Letnem načrtu razpolaganja v točki »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja«) in v nadaljevanju skupna energetska obnova objekta. V objektu bo JMSS

Maribor uredil tri najemniška stanovanja s pripadajočimi skupnimi oz. pomožnimi prostori. V ta namen je predvideno v letu 2026 pridobiti gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ter pričetek potrebnih GOI del.

Ocenjena vrednost investicije v letu 2026 je 100.000,00 €. Nadalje je predvidena celotna rekonstrukcija in energetska sanacija objekta, katere skupna ocenjena vrednost investicije v prihodnjih letih je 375.000,00 €.

10 FINANČNI NAČRT JMSS MARIBOR ZA LETO 2026 - SPLOŠNI DEL

10.1 Celotno premoženje

TABELA 1: Celotno premoženje	INDEKS						
	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN ZA LETO 2025	PFN ZALETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.437.017,41	6.490.300,00	6.315.300,00	6.933.000,00	108	107	110
71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.389.092,42	4.500.000,00	4.500.000,00	4.770.000,00	109	106	106
710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.337.174,21	4.450.000,00	4.450.000,00	4.700.000,00	108	106	106
7102 a. Prihodki od obresti	114.311,48	100.000,00	100.000,00	100.000,00	87	100	100
7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.222.862,73	4.350.000,00	4.350.000,00	4.600.000,00	109	106	106
714 2. Drugi nedavčni prihodki	51.918,21	50.000,00	50.000,00	70.000,00	135	140	140
72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	766.282,14	640.300,00	465.300,00	773.000,00	101	121	166
720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	499.282,14	630.000,00	455.000,00	730.000,00	146	116	160
7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	444.225,74	600.000,00	425.000,00	700.000,00	158	117	165
a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	444.225,74	600.000,00	425.000,00	700.000,00	158	117	165
7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme (b)	55.056,40	30.000,00	30.000,00	30.000,00	54	100	100
b. Prihodki od prodaje druge opreme	55.056,40	30.000,00	30.000,00	30.000,00	54	100	100
722 2. Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih osnovnih sredstev (a)	267.000,00	10.300,00	10.300,00	43.000,00	16	417	417
7221 a. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	267.000,00	10.300,00	10.300,00	43.000,00	16	417	417
74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	1.281.642,85	1.350.000,00	1.350.000,00	1.390.000,00	108	103	103
740 1. Transforni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a+1/b)	1.281.642,85	1.350.000,00	1.350.000,00	1.390.000,00	108	103	103
7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.263.897,24	1.340.000,00	1.340.000,00	1.360.000,00	108	101	101
a. Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	1.181.460,41	1.200.000,00	1.200.000,00	1.220.000,00	103	102	102
b. Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	82.436,83	140.000,00	140.000,00	140.000,00	170	100	100
7402 1/b. Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0	0	0
7403 1/c. Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	17.745,61	10.000,00	10.000,00	10.000,00	56	100	100
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	5.767.731,98	13.450.000,00	8.327.000,00	11.338.000,00	197	84	136
40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.993.514,41	3.855.000,00	3.826.000,00	4.338.000,00	145	113	113
400 1. Place in drugi izdatki zaposlenim	904.940,48	1.200.000,00	1.200.000,00	1.300.000,00	144	108	108
401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	149.356,46	200.000,00	200.000,00	250.000,00	167	125	125

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZA LETO 2025 (vključene prezaposelitve)	REBALANS PFN ZA LETO 2025	PFN ZA LETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.040.210,82	8.050.000,00	2.956.000,00	5.000.000,00	481	62	169
C/1/1 gradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.040.210,82	8.050.000,00	2.956.000,00	5.000.000,00	481	62	169
a. Soseska "Sludenci"	40.778,50	50.000,00	50.000,00	250.000,00	613	500	500
b. Vrbanška cesta 10	0,00	60.000,00	60.000,00	3.000.000,00	0	5.000	5.000
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	234.432,32	4.500.000,00	450.000,00	730.000,00	311	16	162
d. Nakup in gradnja "Starše"	0,00	3.150.000,00	2.250.000,00	500.000,00	0	16	22
e. Gradnja "Tezno"	0,00	0,00	6.000,00	250.000,00	0	0	4.167
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	765.000,00	290.000,00	140.000,00	270.000,00	35	93	193
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	669.285,43	-6.959.700,00	-2.011.700,00	-4.405.000,00	-658	63	219
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERJATEVIN IN NALOŽB							
75/IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0,00	6.000.000,00	2.000.000,00	3.300.000,00	0	55	165
500 Najem kreditov	0,00	6.000.000,00	2.000.000,00	3.300.000,00	0	55	165
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
Odplačilo posojil	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.209,91	5.250.000,00	1.425.000,00	2.600.000,00	-503	50	182
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	152.075,52	-1.709.700,00	-586.700,00	-1.805.000,00	-1.187	106	308
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	2.398.383,31	2.398.383,31	2.398.383,31	1.811.683,31	76	76	76
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta		688.683,31	1.811.683,31	6.683,31	0	1	0

10.2 Namensko premoženje

TABELA 2: Namensko premoženje		1	2	3	4	5	6	7
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN ZALETO 2025	PFN ZALETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
		6.366.864,93	6.350.300,00	6.175.300,00	6.793.000,00	107	107	110
71.	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)							
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.389.092,42	4.500.000,00	4.500.000,00	4.770.000,00	109	106	106
7101	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.337.174,21	4.450.000,00	4.450.000,00	4.700.000,00	108	106	106
7102 a.	Prihodki od obresti	114.311,48	100.000,00	100.000,00	100.000,00	87	100	100
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.222.862,73	4.350.000,00	4.350.000,00	4.600.000,00	109	106	106
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	51.918,21	50.000,00	50.000,00	70.000,00	135	140	140
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	766.282,14	640.300,00	465.300,00	773.000,00	101	121	166
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	499.282,14	630.000,00	455.000,00	730.000,00	146	116	160
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	444.225,74	600.000,00	425.000,00	700.000,00	158	117	165
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	444.225,74	600.000,00	425.000,00	700.000,00	158	117	165
7202 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	55.056,40	30.000,00	30.000,00	30.000,00	54	100	100
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	55.056,40	30.000,00	30.000,00	30.000,00	54	100	100
7221 2.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetnih osnovnih sredstev (a)	267.000,00	10.300,00	10.300,00	43.000,00	16	417	417
a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	267.000,00	10.300,00	10.300,00	43.000,00	16	417	417
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.211.490,37	1.210.000,00	1.210.000,00	1.250.000,00	103	103	103
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a) + (2/b)	1.211.490,37	1.210.000,00	1.210.000,00	1.250.000,00	103	103	103
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.193.744,76	1.200.000,00	1.200.000,00	1.220.000,00	102	102	102
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	1.181.460,41	1.200.000,00	1.200.000,00	1.220.000,00	103	102	102
b.	Transforni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	12.284,35	0,00	0,00	0,00	0	0	0
7402 1/b.	Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0	0	0
7403 1/c.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	17.745,61	10.000,00	10.000,00	10.000,00	56	100	100
41.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	5.697.579,50	13.310.000,00	8.187.000,00	11.196.000,00	197	84	137
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.953.280,18	3.765.000,00	3.756.000,00	4.266.000,00	145	113	114
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	904.940,48	1.200.000,00	1.200.000,00	1.300.000,00	144	108	108
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	149.356,46	200.000,00	200.000,00	250.000,00	167	125	125

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025 (vključene pre razporeditve)	REBALANS PFN ZALETO 2025	PFN ZALETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.831.018,18	2.311.000,00	2.311.000,00	2.635.000,00	144	114	114
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.502.448,05	1.866.000,00	1.866.000,00	2.180.000,00	145	117	117
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	230.021,76	260.000,00	260.000,00	270.000,00	117	104	104
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	708.700,59	900.000,00	900.000,00	1.200.000,00	169	133	133
c. Zavarovanje stanovanj	89.245,01	106.000,00	106.000,00	110.000,00	123	104	104
d. Ostali stroški stanovanj	474.480,69	600.000,00	600.000,00	600.000,00	126	100	100
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	306.187,91	415.000,00	415.000,00	415.000,00	136	100	100
a. Stroški poslovanja sklada	301.068,69	400.000,00	400.000,00	400.000,00	133	100	100
b. Varnost in zdravje pri delu	5.119,22	15.000,00	15.000,00	15.000,00	293	100	100
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	22.382,22	30.000,00	30.000,00	40.000,00	179	133	133
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	67.965,06	74.000,00	45.000,00	83.000,00	122	112	184
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e+f)	67.965,06	74.000,00	45.000,00	83.000,00	122	112	184
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	53.480,75	31.000,00	31.000,00	10.000,00	19	32	32
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	5.967,80	6.000,00	6.000,00	5.000,00	84	83	83
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	8.516,51	8.000,00	8.000,00	8.000,00	94	100	100
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0,00	9.000,00	0,00	0,00			0
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0,00	20.000,00	0,00	50.000,00			250
f. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Vrbanska cesta 10"	0,00	0,00	0,00	10.000,00			
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.744.299,32	9.525.000,00	4.431.000,00	6.930.000,00	253	73	156
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.744.299,32	9.525.000,00	4.431.000,00	6.930.000,00	253	73	156
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b)	1.424.371,52	1.140.000,00	1.140.000,00	1.590.000,00	112	139	139
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	1.245.386,57	1.040.000,00	1.040.000,00	1.500.000,00	120	144	144
b. Investicijska oprema in informatika	178.984,95	100.000,00	100.000,00	90.000,00	50	90	90
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	279.716,98	335.000,00	335.000,00	340.000,00	122	101	101
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b)	279.716,98	335.000,00	335.000,00	340.000,00	122	101	101
a. Menjava stavbnega pohištva	228.437,44	300.000,00	300.000,00	300.000,00	131	100	100
b. Menjava plinskih peči	51.279,54	35.000,00	35.000,00	40.000,00	78	114	114

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025 (vključene prerazporeditve)	REBALANS PFN ZALETO 2025	PFN ZALETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.040.210,82	8.050.000,00	2.956.000,00	5.000.000,00	481	62	169
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.040.210,82	8.050.000,00	2.956.000,00	5.000.000,00	481	62	169
a. Soseska "Studenci"	40.778,50	50.000,00	50.000,00	250.000,00	613	500	500
b. Vrbanska cesta 10	0,00	60.000,00	60.000,00	3.000.000,00		5.000	5.000
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	234.432,32	4.500.000,00	450.000,00	730.000,00	311	16	162
d. Gradnja "Starše"	0,00	3.150.000,00	2.250.000,00	500.000,00	0	16	22
e. Gradnja "Tezno"	0,00	0,00	6.000,00	250.000,00	0	0	4.167
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	765.000,00	290.000,00	140.000,00	270.000,00	35	93	193
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJK(L)AJ)	669.285,43	-6.959.700,00	-2.011.700,00	-4.405.000,00	-658	63	219
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB							
75 IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
VI. PREJET A MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
RAČUN FINANCIRANJA							
50 VI. ZADOLŽEVANJE	0,00	6.000.000,00	2.000.000,00	3.300.000,00	0	55	165
500 Najem kreditiv	0,00	6.000.000,00	2.000.000,00	3.300.000,00	0	55	165
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
550 Odplačilo posojil	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
Odplačilo posojil	517.209,91	750.000,00	575.000,00	700.000,00	135	93	122
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.209,91	5.250.000,00	1.425.000,00	2.600.000,00	-503	50	182
X. ZMANUŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	152.075,52	-1.709.700,00	-566.700,00	-1.805.000,00	-1.187	106	308
STANJE NA RAČUNU 31.12. preteklega leta	2.398.383,31	2.398.383,31	2.398.383,31	1.811.683,31	76	76	76
STANJE NA RAČUNU 31.12. tekočega leta	688.683,31	688.683,31	1.811.683,31	6.683,31	1	1	0

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

	1	2	3	4	5	6	7
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	PFN ZALETO 2025	REBALANS PFN ZALETO 2025	PFN ZALETO 2026	INDEKS 5=4/1	INDEKS 6=4/2	INDEKS 7=4/3
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV							
7.I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
74	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
740 TRANSFERNI PRIHODKI (1)	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
1a. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
4.II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	70.152,48	140.000,00	140.000,00	140.000,00	200	100	100
40	40.234,23	70.000,00	70.000,00	70.000,00	174	100	100
4021. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	15.407,92	30.000,00	30.000,00	30.000,00	195	100	100
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.826,31	40.000,00	40.000,00	40.000,00	161	100	100
42	29.918,25	70.000,00	70.000,00	70.000,00	234	100	100
4201. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.628,95	20.000,00	20.000,00	20.000,00	432	100	100
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.289,30	50.000,00	50.000,00	50.000,00	198	100	100
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)							
STANJE NARAČUNU 31.12. preteklo leto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STANJE NARAČUNU 31.12. tekoče leto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00