



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNO POROČILO

2025





JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO REVIZORJA

2025





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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA

JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR, Grajski trg 1, Maribor

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2025 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. decembra 2025 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto skladni z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

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

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

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

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

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

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR na dan 31. 12. 2025 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 3.387.732 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 75.902.015 EUR. Tako znaša zadolženost 4,46% oziroma je za 45,54% odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%).

V letu 2025 sklad ni podeljeval stanovanjskih posojil zato tudi ni bil izpostavljen kreditnim tveganjem, zaradi česar mu ni potrebno oblikovati rezervacij za kritje morebitnih izgub v skladu s 36. členom Zakona o javnih skladih.

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

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

Kristina Dai
Pooblaščen revizorka

VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR



V Mariboru, dne 20. 2. 2026



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



POROČILO O DELU

2025



KAZALO

UVOD	3
1 PRIHODKI	7
1.1 Nedavčni prihodki	7
1.1.1 Prihodki od obresti	7
1.1.2 Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin in ostali prihodki)	7
1.1.2.1 Oddaja javnih najemnih stanovanj v najem	7
1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj	10
1.1.2.3 Zamenjave stanovanj	10
1.1.2.4 Oddaja službenih najemnih stanovanj v najem	11
1.1.2.5 Oddaja namenskih najemnih stanovanj za mlade in mlade družine	11
1.1.2.6 Oddaja tržnih najemnih stanovanj v najem	12
1.1.2.7 Oddaja začasnih bivalnih enot in izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem	13
1.1.2.8 Oddaja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem	14
1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja	15
1.1.2.10 Izvajanje drugih strokovnih opravil v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem	15
1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor	16
1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost	16
1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj	21
1.1.2.14 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti	23
1.1.3 Drugi nedavčni prihodki	23
1.2 Kapitalski prihodki	23
1.2.1 Prodaja nepremičnin	23
1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi	24
1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi	26
1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva	27
1.2.2 Prodaja stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb	28
1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme	28
1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)	28
1.2.5 Denacionalizacijski postopki	29
1.3 Transforni prihodki	30
1.3.1 Subvencije najemnin	30
1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	31
1.3.3 Prihodki iz skladov socialnih zavarovanj	31
1.3.4 Prihodki iz drugih javnih skladov	31
2 ODHODKI	32
2.1 Tekoči odhodki	32
2.1.1 Izdatki za blago in storitve	32
2.1.1.1 Upravljanje stanovanj	32

2.1.1.2	Drugi izdatki za blago in storitve	35
2.1.1.3	Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	37
2.1.2	Plačila domačih obresti	39
2.2	Investicijski odhodki	39
2.2.1	Investicijsko vzdrževanje	39
2.2.1.1	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	39
2.2.1.2	Investicijska oprema – informatika	44
2.2.1.3	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku	44
2.2.1.4	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	45
2.2.2	Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj	45
2.2.2.1	Engelsova ulica 42, 44, 46, 48, 50 in 52	45
2.2.2.2	Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah	45
2.2.2.3	Menjava peči na različnih lokacijah	48
2.2.3	Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov	49
2.2.3.1	Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)	49
2.2.3.2	Vrbanska cesta 10	50
2.2.3.3	Gradnja Dvořakova ulica 5-7	50
2.2.3.4	Nakup in gradnja »Starše«	51
2.2.3.5	Gradnja Tezno	51
2.2.3.6	Nakup stanovanj, začasnih bivalnih enot in zemljišč (vključno z menjavo)	52
3	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	52
4	RAČUN FINANCIRANJA	52
4.1	Zadolževanje	52
4.2	Odplačilo dolga	53
4.2.1	Odplačilo posojil	53
5	JAVNA NAROČILA	54
6	UREJANJE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA	60
7	POROČILO O IZVAJANJU KADROVSKEGA NAČRTA	62
8	STRUKTURA STANOVANJ V LASTI JMSS MARIBOR	64
9	SEJE NADZORNEGA SVETA	66

Uvod

Poročilo o delu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2025 je pregled realiziranih nalog skladno s Poslovno finančnim načrtom 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem in Rebalansom Poslovno finančnega načrta 2025.

Glede na sprejet Rebalans poslovno finančnega načrta 2025 se ugotavlja finančna realizacija zastavljenega programa.

Pregled najpomembnejših nalog, ki smo jih realizirali v letu 2025:

Zastavljeni cilji 2025	Realizacija ciljev 1.1.2025 - 31.12.2025
Objava razpisa za dodelitev okvirno 50 neprofitnih* stanovanj v najem, v koliko nam bo omogočen elektronski dostop do podatkov iz javnih evidenc.	Elektronski dostop do javnih evidenc nam ni bil omogočen, zato novi razpis v letu 2025 ni bil objavljen. Razpis za dodelitev neprofitnih* stanovanj v najem je bil objavljen 16.9.2024. Prejeli smo 1.267 vlog. Odločbe so bile izdane znotraj 6 mesečnega zakonskega roka (t.j. v marcu 2025). Pritožbe so bile rešene, v teku je oddaja stanovanj uspelim upravičencem.
Oddaja v najem okvirno 60 stanovanj, od tega:	Oddanih je bilo 82 stanovanj, od tega:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50 javnih najemnih stanovanj (v prvi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022 in v drugi polovici leta po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024), 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 javnih najemnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v oktobru 2022, ▪ 40 javnih najemnih stanovanj po javnem razpisu, objavljenem v septembru 2024, ▪ 1 javno najemno stanovanje po sklepu nadzornega sveta,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 javnih najemnih stanovanj za potrebe menjave, ▪ 8 javnih najemnih stanovanj za potrebe preselitev v nadomestna stanovanja,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 stanovanji po javnem razpisu za oddajo stanovanj mladim in mladim družinam, 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4 stanovanja po razpisih za mlade in mlade družine, objavljenih v septembru in oktobru 2025,
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 stanovanja po javnem razpisu za oddajo tržnih najemnih stanovanj v najem. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 tržna najemna stanovanja na podlagi razpisa, objavljenega 3.2.2025 in odprtega do konca leta, z mesečnimi osvežitvami nabora stanovanj, ▪ 1 tržno najemno stanovanje po sklepu nadzornega sveta.

* Od 1.12.2025 dalje, z veljavo novele Stanovanjskega zakona (SZ-1), se za neprofitna stanovanja uporablja termin javna najemna stanovanja, pri čemer termin neprofitna najemnina ostaja nespremenjen. V nadaljevanju tega poročila o delu se bo uporabljal sedaj veljaven pojem javna najemna stanovanja.

Zastavljeni cilji 2025	Realizacija ciljev 1.1.2025 - 31.12.2025
<p>Reševati najtežje socialne stiske z dodelitvijo začasnih bivalnih enot na podlagi sklepov Komisije za preučitev utemeljenosti vlog.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20 prosilcem so bilečasne bivalne enote oddane na novo, ▪ 51 prosilcem so bile obstoječe najemne pogodbe podaljšane.
<p>Preveriti upravičenost najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, katerim je od sklenitve najemne pogodbe preteklo 5 let oziroma niso bili preverjeni v zadnjih 5 letih.</p>	<p>Preverjali smo upravičenost do nadaljevanja neprofitnega razmerja za 545 obstoječih najemnikov. Izdani so bili:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 sklepi o ustavitvi postopka. <p>Zaradi poznega prejema podatkov s strani pristojnih institucij oziroma neomogočenega elektronskega dostopa do javnih evidenc bo postopek preverjanja zaključen v začetku leta 2026.</p>
<p>Redno izterjevati najemnine, obratovalne stroške in ostale stroške vezane na najemno razmerje, za katere je JMSS Maribor kot lastnik subsidiarno odgovoren.</p>	<p>Poslali smo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 426 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova najemnin v znesku 250.307,87 €, ▪ 65 opominov pred izvršbo iz naslova obratovalnih stroškov upravljanja JMSS Maribor v skupnem znesku 13.027,42 €, ▪ 128 opominov najemnikom in porokom pred vložitvijo izvršb iz naslova prevzete in plačane subsidiarne odgovornosti lastnika za obratovalne stroške in stroške ogrevanja v znesku 42.289,12 €. <p>Izterjava d.o.o. je za nas vložila:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 92 izvršb zoper najemnike in njihove poroke iz naslova najemnin v skupnem znesku 57.004,87 €, ▪ 81 izvršb zoper najemnike in njihove poroke iz naslova obratovalnih stroškov in plačane subsidiarne odgovornosti v skupnem znesku 38.261,12 €, ▪ 10 izvršb iz naslova sodnih stroškov v znesku 11.002,30 €.
<p>Nadaljevati z upravljanjem večstanovanjskih stavb in stanovanj v 100 % lasti JMSS Maribor.</p>	<p>Upravljanje in obračun obratovalnih stroškov izvajamo od aprila 2022.</p> <p>V letu 2025 smo izdali 12 mesečnih obračunov najemnikom za obratovalne stroške v skupni višini 506.294,44 €.</p> <p>JMSS Maribor nadaljuje z dejavnostjo upravljanja večstanovanjskih stavb v svoji 100 % lasti.</p>

Zastavljeni cilji 2025	Realizacija ciljev 1.1.2025 - 31.12.2025
<p>Prodati po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe za okvirno 425.000,00 € stanovanj in stanovanjskih stavb.</p>	<p>Po metodi javne dražbe in neposredne pogodbe smo za prodana stanovanja in stanovanjsko stavbo prejeli skupno 370.986,79 €, in sicer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ javna dražba (spletna), za prodajo 4-ih nepremičnin (3 stanovanja in 1 stavba) po izklicni ceni 275.533,00 €; izdražene so bile vse 4 nepremičnine, od tega v 2025 prodano 1 stanovanje do celote in 1 stanovanje v deležu ter 1 stavba, po skupni ceni 245.366,67 € (plačilo kupnine za 1 stanovanje po izdraženi ceni 57.000,00 € zapade v plačilo 2026), ▪ po metodi neposredne pogodbe smo prejeli 85.123,64 €, od tega iz naslova prodaje 2 stanovanj v skupni vrednosti 80.000,00 € in prodaje skupnega dela stavbe 5.132,64 €, ▪ po metodi javnega zbiranja ponudb smo prejeli 23.500,00 € od prodaje dela stanovanja (sobe), ▪ javno zasebnega partnerstva (pogodbe iz leta 2005-2008) v skupni vrednosti 16.987,48 €.
<p>Izvesti nakup zemljišča z gradbenim dovoljenjem za gradnjo 20-ih oskrbovanih stanovanj v Občini Starše, v vrednosti 287.310 €.</p>	<p>Z Občino Starše sklenjena prodajna pogodba za nakup stavbnega zemljišča v izmeri 3.200 m² s pridobljenim pravnomočni dovoljenjem za gradnjo 20-ih oskrbovanih stanovanj in plačana kupnina 287.310,20 €.</p>
<p>Izvesti nakup stanovanjske stavbe s pripadajočimi nepremičninami v Občini Miklavž na Dravskem polju, v okvirni vrednosti 140.000 €.</p>	<p>Konec leta 2024 sklenjena prodajna pogodba za nakup parc. št. 708 825/1, v velikosti 1.078 m² s pripadajočimi stavbami Mladinska ulica 9, Dobrovce, in sicer za ceno 130.000 €. Konec leta 2024 plačana delna ara (6.000 €), v letu 2025 plačan preostanek are (7.000 €) in kupnine (117.000 €).</p>
<p>Za gradnjo večstanovanjskega objekta za mlade in mlade družine na lokaciji Dvořakova ulica 5-7, Maribor, pridobiti gradbeno dovoljenje in pričeti z rušitvenimi deli ter gradnjo.</p>	<p>Gradbeno dovoljenje (GD) je bilo izdano 20.11.2025. Z rušitvenimi deli in gradnjo ni bilo moč začeti, ker je bila 12.12.2025 na izdajo GD vložena pritožba. Hkrati smo izvedli javno naročilo za svetovalni inženiring in recenzijo projektne dokumentacije.</p>
<p>Podaljšati najem ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, upošteva je potek gradnje, predvidoma do 30.6.2025.</p>	<p>Najemna pogodba je bila podaljšana do 31.12.2025. Po prejeti novi cenitvi tržne najemnine, ki znaša 6.290 €, je bila najemna pogodba podaljšana do 30.6.2026 z možnostjo nadaljnega podaljšanja.</p>

Zastavljeni cilji 2025	Realizacija ciljev 1.1.2025 - 31.12.2025
<p>Za gradnjo večstanovanjskega objekta na lokaciji Urbanska cesta 10, Maribor, pridobiti projektno in investicijsko dokumentacijo ter oddati vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja.</p>	<p>Po sprejetju Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (OPN MOM), v prvi četrtini 2025, smo pristopili k pripravi projektne naloge, ki je opredelila vsa ključna izhodišča in je temelj za izdelavo dokumentacije DGD ter pridobitve GD. Decembra 2025 smo izvedli javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije za večstanovanjski objekt z zunanjo ureditvijo - faze rIDZ, DPP, DGD, DZR in pridobivanje gradbenega dovoljenja.</p>
<p>Za sosesko »Studenci« (Ruška – Korenčanova) najprej pridobiti strokovne podlage za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), nato izdelava in sprejem OPPN.</p>	<p>Strokovne podlage so bile izdelane do konca leta 2025. OPPN je pripravljen za potrditev na prvi seji Mestnega sveta MOM v letu 2026.</p>
<p>Izgraditi 20 oskrbovanih stanovanj v Občini Starše.</p>	<p>Rok za gradnjo 20 oskrbovanih stanovanj v Občini Starše je bil z aneksom k osnovni pogodbi podaljšan do 31.3.2026.</p>
<p>Za zemljišče na lokaciji Tezno pridobiti strokovne podlage za načrtovano gradnjo stanovanj</p>	<p>V letu 2025 so bila zagotovljena sredstva za izdelavo strokovnih podlag. Pridobljena sta bila Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in konceptualno programsko-tehnična študija.</p>
<p>Izvesti obnove v predvidoma 55 stanovanjih.</p>	<p>Obnovitvena investicijska dela so bila zaključena v 76 stanovanjih.</p>
<p>Zamenjati dotrajano stavbno pohoštvo z energetske varčnim stavbnim pohoštvom v okvirno 90-tih stanovanjih.</p>	<p>V letu 2025 smo realizirali zamenjavo stavbnega pohoštva v 92-ih stanovanjskih enotah, od tega v:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 52-ih stanovanjih in v skupnih prostorih stavbe Dogoška cesta 79-79c (celoten objekt), ▪ 40-ih stanovanjih na različnih lokacijah (vhodna vrata).
<p>Zamenjati dotrajane peči za individualno ogrevanje z novimi sodobnimi napravami v okvirno 7 stanovanjih.</p>	<p>Zamenjava peči je realizirana v 10-ih stanovanjih.</p>
<p>Pregledati stanje in uporabo okvirno 500 zasedenih stanovanj.</p>	<p>Oglede zasedenih stanovanj smo izvedli v skupno 509 enotah.</p>
<p>Zaključiti proces prenove informacijskega sistema JMSS Maribor, izvesti vse integracije povezovalnih zalednih sistemov in postopni prehod v brezpapirno poslovanje sklada.</p>	<p>Izvedena dela:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ obnova delovnih postaj zaposlenih, ▪ posodobitve informacijskih sistemov delovnih postaj, ▪ prenova IP telefonije, ▪ različne optimizacije poslovanja znotraj modula iNep in iSklad, ▪ začetek uporabe likvidacije računov v novem dokumentnem sistemu, ▪ odprava varnostnih lukenj, po priporočilih PEN testa.

1 Prihodki

V letu 2025 smo ustvarili 6.276.441,99 € prihodkov, pri čemer so znašali nedavčni prihodki 4.571.331,72 €, kapitalski prihodki 408.722,98 € in transferni prihodki 1.296.387,29 €.

1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih, ki so znašali 4.571.331,72 €, so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki (zajemajo sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova vračil refundacij iz preteklih let, prihodke iz naslova prefakturiranih stroškov, prihodki iz naslova vračila davka od dohodka pravnih oseb in ostali prihodki).

1.1.1 Prihodki od obresti

Prihodki od obresti so realizirani v višini 85.478,86 € in zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od najemnin in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih - EZR.

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

V letu 2025 smo prejeli 4.397.375,90 € prihodkov od premoženja, kamor se prištevajo prihodki od najemnin, opominov, nadomestila od prodaje po sistemu javno – zasebnega partnerstva ter drugi prihodki od premoženja (kavcije za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti, prihodki od resnosti ponudb).

1.1.2.1 Oddaja javnih najemnih stanovanj v najem

Dne 1.12.2025 sta v uporabo stopila Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1G, Uradni list RS, št. 57/25) in Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25). Javna najemna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa. Točkovanje vlog se je do 1.12.2025 opravljalo skladno Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 in 108/24). Najemno razmerje je sklenjeno za nedoločen čas. Najemnina je določena administrativno, in sicer na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21). S 1.4.2026 stopi v veljavo novi Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25).

V letu 2025 smo na novo oddali 51 javnih najemnih stanovanj v najem, in sicer:

- **10 dodatnih javnih najemnih stanovanj po razpisu iz leta 2022.**

Tako smo po neprofitnem razpisu iz leta 2022 skupaj v letih 2023, 2024 in 2025 oddali 91 javnih najemnih stanovanj.

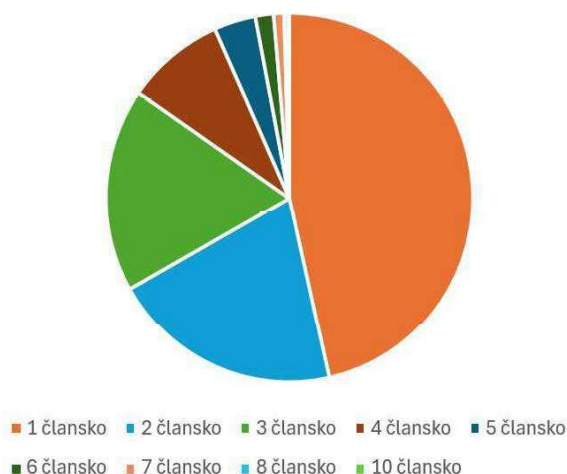
- **40 javnih najemnih stanovanj po razpisu iz leta 2024**, 21 upravičencev je dodelitev primernega javnega najemnega stanovanja odklonilo.

Z oddajo javnih najemnih stanovanj po razpisu iz leta 2024 nadaljujemo tudi po 31.12.2025, in sicer glede na razpoložljivost stanovanj po zaključeni obnovi.

- **1 javno najemno stanovanje po predhodni seznanitvi nadzornega sveta Društva Kralji ulice**, za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim«, za določen čas 5 let.

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.

Upravičenci po razpisu iz leta 2024, ki so jim bila do 31.12.2025 zagotovljena neprofitna stanovanja:

	MOM	Občina Hoče – Slivnica	Občina Miklavž na Dravskem polju	Občina Duplek	Občina Rače – Fram	Občina Starše
LISTA A	22 (15 odstopov)	0 (0 odstopov)	1 (0 odstopov)	1 (0 odstopov)	2 (0 odstopov)	1 (0 odstopov)
LISTA B	12 (5 odstopov)	1 (1 odstop)	0 (0 odstopov)	/	0 (0 odstopov)	/
SKUPAJ:	34	1	1	1	2	1

Do konca leta 2025 je bilo skupaj oddanih 40 stanovanj, nadaljevanje oddaje po zaključeni obnovi stanovanj se nadaljuje v letu 2026.

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

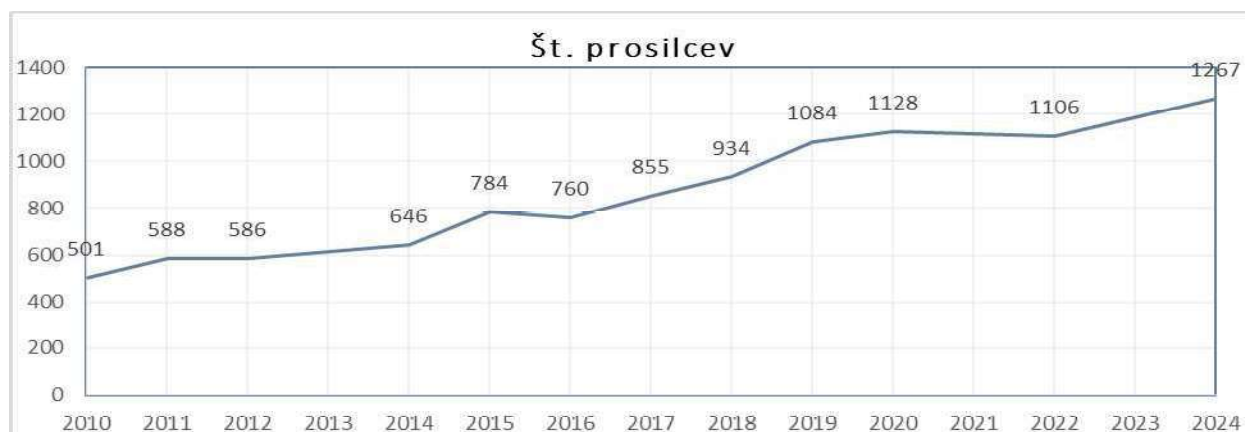
Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih prosilcev	
2016	760	623	601	22	65	10,4	
2017	855	729	705	24	75	10,3	
2018	934	781	754	27	54	6,9	
2019	1.084	938	907	31	50	5,3	
2020	1.128	974	934	40	110	11,3	
2021	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2020						
2022	1.106	871	811	60	91	10,44	
2023	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2020 in 2022						
2024	1.267**	1.044	1.001	43	40*	3,8	
2025	Razpisa nismo izvedli, stanovanja smo oddajali po razpisu 2022 in 2024						

* 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 razpredelnice je razvidno, da število prosilcev narašča. Povpraševanje po javnih najemih stanovanjih je bistveno večje pri prosilcih z nižjimi dohodki (prosilci na listi A) kot pri prosilcih z višjimi dohodki (prosilci na listi B), ki so zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Upošteva je navedeno je uspeh prosilcev na listi B bistveno večji od prosilcev na listi A. Praviloma vsi prosilci, ki se uvrstijo na listo B, pridobijo javni najemno stanovanje.

1.1.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Sektor za investicije in vzdrževanje JMSS Maribor je v letu 2025 izdal 8 novih mnenj o neprimernosti stanovanja in preselitvi v nadomestna stanovanja, in sicer za:

- stanovanje številka 3, Cesta XIV. divizije 4, Maribor,
- stanovanja številka 1, 2 in 3, Šentiljska cesta 15, Maribor,
- stanovanja številka 1, 2, 3 in 5, Gospejna ulica 13, Maribor.

V letu 2025 je bilo na podlagi izdanih odločb iz prejšnjih let v nadomestna stanovanja preseljenih 8 najemnikov, in sicer iz:

- stanovanja številka 3, Cesta XIV. divizije 4, Maribor,
- stanovanj številka 1, 2 in 3, Šentiljska cesta 15, Maribor,
- stanovanja številka 2, Gospejna ulica 13, Maribor,
- stanovanja številka 4, Krekova ulica 11, Maribor,
- stanovanj številka 3 in 4, Ob Dravi 1, Maribor,
- stanovanja številka 2, Ulica Roberta Kukovca 38, Maribor.

Ena najemnica, za katero je bila v letu 2025 izdana odločba o preselitvi, je odpovedala najemno razmerje, in sicer za stanovanje številka 5, Gospejna ulica 13, Maribor.

Po mnenju o neprimernosti stanovanja iz prejšnjih let bi bilo potrebno preseliti še 11 najemnikov (pri čemer je bilo le-tem ponujenih več nadomestnih stanovanj, vendar so jih zavrnil). Izpraznjena stanovanja bomo bodisi celovito obnovili bodisi namenili za prodajo na javni dražbi.

1.1.2.3 Zamenjave stanovanj

V skladu s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj JMSS Maribor (MUV, št. 6/21) je bilo v letu 2025 izdanih 17 novih pozitivnih odločb za zamenjavo stanovanj. Prosilci so se uvrstili na listo čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja. Nadalje je bilo izdanih 15 zavrnilnih odločb zaradi neizpolnjevanja pogojev najemnikov za zamenjavo stanovanja.

Na podlagi odločb o zamenjavah stanovanj iz prejšnjih let je bilo v letu 2025 realiziranih 15 zamenjav stanovanj.

Zaradi nezadostnega števila praznih primernih stanovanj je oblikovan seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj, na katerega je bilo ob koncu leta 2025 uvrščenih 65 najemnikov.

1.1.2.4 Oddaja službenih najemnih stanovanj v najem

Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem v letu 2025 nismo izvedli.

Konec leta 2025 smo skladno s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem (MUV, št. 15/15 - UPB 1 in 10/20) preverjali upravičenost najemnikov do najema službenih stanovanj. Postopek preveritve je v teku. Naslednja preveritev upravičenosti do najema službenih stanovanj se bo izvedla konec leta 2027.

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

Leto objave razpisa	Število razpisov	Št. prosilcev	Št. dodeljenih stanovanj	% rešenih prosilcev
2016	1	2	2	100
2017	3	6	6	100
2018	1	3	*0	0
2019	razpisa nismo izvedli			
2020	1	2	2	100
2021	razpisa nismo izvedli			
2022	razpisa nismo izvedli			
2023	razpisa nismo izvedli			
2024	razpisa nismo izvedli			
2025	razpisa nismo izvedli			

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

1.1.2.5 Oddaja namenskih najemnih stanovanj za mlade in mlade družine

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

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

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

V septembru 2025 je bil izveden Razpis za oddajo 3 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam. Na razpis je skupaj prispelo 17 vlog, pri čemer 5 prosilcev ni izpolnjevalo razpisnih pogojev, 1 prosilec ni plačal varščine. Skladno z razpisnimi pogoji so bila vsa 3 stanovanja oddana prosilcem z doseženim najvišjim številom točk.

V oktobru 2025 je bil izveden razpis še za 1 namensko najemno stanovanje v najem mladim in mladim družinam. Na razpis so prispele 3 vloge. Stanovanje je bilo oddano prosilcu z doseženim najvišjim številom točk.

Število oddanih stanovanj za mlade in mlade družine:

Leto objave razpisa	Število razpisov	Število prosilcev	Število dodeljenih stanovanj
2018	1	16	3
2020	1	27	8
2021	1	13	7
2022	1	8	2
2023	1	2	1
2024	1	5	1
2025	2	20	4

1.1.2.6 Oddaja tržnih najemnih stanovanj v najem

V mesecu januarju 2025 je bil objavljen razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v najem, ki je bil odprt do konca leta 2025. Seznam prostih tržnih najemnih stanovanj se je mesečno posodabljal. Na podlagi razpisa so bila oddana vsa 3 razpisana stanovanja.

JMSS Maribor je v letu 2025, izven razpisa po seznanitvi Nadzornega sveta JMSS Maribor, za določen čas oddal 1 stanovanje s tržno najemnino ZD dr. Adolfa Drolca Maribor za potrebe nastanitve zdravnikov.

Število oddanih tržnih najemnih stanovanj za zadnjih 10 let:

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2016	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2017	6	0 (ni bilo razpisa)	6
2018	5	0 (ni bilo razpisa)	5
2019	0	0 (ni bilo razpisa)	0

Leto	Obnovljena tržna stanovanja	Neobnovljena tržna stanovanja	Skupaj
2020	1	0 (ni bilo razpisa)	1
2021	4	0 (ni bilo razpisa)	4
2022	1	0 (ni bilo razpisa)	1
2023	8	0 (ni bilo razpisa)	8
2024	11	0 (ni bilo razpisa)	11
2025	4	0 (ni bilo razpisa)	4

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

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

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog in oblikovanje predloga za izjemno dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in oddajo začasnih bivalnih enot v najem je v letu 2025 opravila 10 rednih in 1 korespondenčno sejo, pri čemer je na 4 sejah opravila terenske ogled stanovanjskih razmer prosilcev.

V skladu z 88. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25), dodeljevanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, je komisija obravnavala 144 zadev, v katerih je bilo izdanih:

- 26 soglasij k dodelitvi začasnih bivalnih enot, pri čemer so 4 prosilci kasneje odklonili najem, 2 prosilca čakata na prosto bivalno enoto, tako da je bilo dejansko oddanih 20 začasnih bivalnih enot,
- 62 obvestil o neupravičenosti do dodelitve začasne bivalne enote,
- 51 aneksov zaradi podaljšanja bivanja v začasni bivalni enoti,
- 5 prosilcev si je pred izdajo sklepa rešilo stanovanjski problem.

Tako je bilo v letu 2025 na novo oddanih 20 začasnih bivalnih enot in 51 podaljšanj obstoječih najemov začasnih bivalnih enot, 2 prosilca, ki jima je bilo izdano soglasje za dodelitev začasne bivalne enote, sta na čakalni listi.

1.1.2.8 Oddaja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem

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

Število oddanih oskrbovanih stanovanj za zadnjih 10 let:

Leto	JMSS Maribor	NS PIZ	Skupaj
2016	0	1	1
2017	3	4	7
2018	2	2	4
2019	1	1	2
2020	0	0	0
2021	1	1	2
2022	1	0	1
2023	0	3	3
2024	1	5	6
2025	0	4	4

V letu 2025 so bila oddana 4 oskrbovana stanovanja v lasti NS PIZ. Prispelo je 51 novih vlog za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem, od tega 9 prosilcev ni izpolnjevalo pogojev za najem oskrbovanega stanovanja, 42 prosilcev je bilo uvrščenih na seznam upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem.

Na dan 31.12.2025 je bilo na navedenem seznamu 243 prosilcev, upravičenih do oddaje oskrbovanih stanovanj v najem. Z liste upravičencev smo izbrisali 4 prosilce, bodisi zaradi smrti bodisi so odstopili od vloge zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odhoda v dom starostnikov, drugačne rešitve stanovanjskega vprašanja ipd.

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

1.1.2.9 Preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja

Skladno z 90. členom SZ-1 je najemodajalec javnega najemnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preveriti ali najemniki (razen tistih, ki so stanovanje pridobili pred letom 19.10.1991) še izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem. JMSS Maribor je v letu 2025 preverjal upravičenost do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja za 545 obstoječih najemnikov in njihovih družinskih članov.

Izdani so bili 3 sklepi o ustavitvi postopka. Zaradi poznega prejema podatkov s strani pristojnih institucij oz. neomogočenega elektronskega dostopa do javnih evidenc bo postopek preverjanja zaključen v začetku leta 2026.

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

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

JMSS Maribor je v letu 2025 izvedel naslednja strokovna opravila v zvezi z oddajanjem stanovanj v najem:

- Za obstoječa najemna razmerja je bilo pozitivno rešenih 158 vlog, ki so se nanašale na vpis ali izbris uporabnikov stanovanja, spremembo podatkov o najemnikih oz. uporabnikih stanovanja ali spremembo podatkov o stanovanju.
- Sklenjenih je bilo skupaj 15 najemnih pogodb zaradi poplčila celotnega dolga (od tega 6 po sodno odpovedani pogodbi in pred vložitvijo izvršilnega predloga – prisilno izpraznitev in 9 pred izvršeno prisilno izpraznitvijo), 10 najemnih pogodb po smrti najemnika z njegovim ožjim družinskim članom, 4 najemne pogodbe z ožjim družinskim članom najemnika po 110.a členu SZ-1 zaradi preselitve ali odhoda najemnika v dom za upokojujence, 3 najemne pogodbe po razvezi ali razpadu zunajzakonske skupnosti in 4 najemne pogodbe po 12. členu splošnih pogojev poslovanja – sklenitev najemne pogodbe za tržno najemnino z uporabnikom, ki ne izpolnjuje pogojev za prepis neprofitnega najemnega razmerja.
- Kot dodatno zavarovanje za plačilo najemnine in ostalih stroškov iz najemnega razmerja imamo od leta 2014 dalje v razpisih za oddajo stanovanj v najem opredeljene poroke. Porok je vsaka popolnoma poslovno sposobna oseba, ki zraven najemnika uporablja stanovanje. Porok s podpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse zapadle pogodbene obveznosti po pogodbi. JMSS Maribor lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka bodisi od obeh hkrati (solidarno poroštvo).
- Odobrenih je bilo 9 vlog za oddajo stanovanja v podnajem.
- Odobrenih je bilo 6 vlog za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjih, katerih lastnik je JMSS Maribor.

- Pri Upravni enoti Maribor je bilo opravljenih 33 poizvedb o najemnikih (ugotovitev smrti, spremembe bivališča ipd.) ter podanih 24 odgovorov na poizvedbe Upravne enote Maribor o posameznih osebah.
- Pregledano je bilo stanje in uporaba 509 zasedenih stanovanj.
- Prejetih je bilo 43 odpovedi najemne pogodbe s strani najemnikov.
- Obravnavanih in rešenih je bilo 18 vlog najemnikov za vračilo varščine po predaji najemnega stanovanja v skupni višini 11.384,63 €. Varščina je bila zadržana devetim najemnikom delno ali v celoti za poplačilo dolga najemnine ali stroškov obnove stanovanja v skupni višini 4.906,70 € ter v celoti vrnjena devetim najemnikom v skupnem znesku 6.477,93 €.
- Obdelanih je bilo 174 zapisnikov o stanju stanovanja ob predaji ali prevzemu in v zvezi s tem opravljeno ustrezno ažuriranje podatkov v računalniškem programu JMSS Maribor ter posredovanje zapisnikov upraviteljem in dobaviteljem električne energije, plina, vode in ogrevanja. Od tega je bilo po zapisnikih oddani 84 stanovanj novim najemnikom in predanih 90 stanovanj lastniku po prenehanju najemnega razmerja.
- Sklenjenih je bilo 6 najemnih pogodb in 7 aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja v lasti Stanovanjskega sklada RS (SSRS), na katerih ima JMSS Maribor razpolagalno pravico.

1.1.2.11 Oddaja objekta Dvořakova ulica 5, Maribor

JMSS Maribor je imel sklenjeno najemno pogodbo za objekt Dvořakova ulica 5, Maribor, z ZD dr. Adolfa Drolca Maribor, in sicer za določen čas do 31.12.2025, z možnostjo nadaljnjega podaljšanja glede na potek projekta izgradnje novih stanovanj na tej lokaciji. Mesečna najemnina je znašala 7.000,00 €.

Po prejeti novi cenitvi tržne najemnine, ki zaradi izvajanja pripravljanih gradbenih del sedaj znaša 6.290 €, je bila najemna pogodba podaljšana do 30.6.2026 z možnostjo nadaljnjega podaljšanja.

1.1.2.12 Izterjava najemnin in subsidiarna odgovornost

JMSS Maribor ima na dan 31.12.2025 odprtih kratkoročnih terjatev iz naslova najemnin, subsidiarne odgovornosti in ostalih terjatev v skupni višini 1.621.968,21 € (za primerjavo: 31.12.2024 v skupni višini 1.654.592,72 €).

Znesek terjatev predstavlja:

- neplačane najemnine in pripadajoči stroški najemnin, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 93.700,79 €,
- glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 734.858,90 €,
- glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 415.863,01 €,
- glavnice terjatev iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 26.715,56 €,
- glavnice terjatev še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 48.806,60 €,
- pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 212.446,45 €,

- neplačane obratovalne stroške za začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 23.971,48 €,
- neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 940,48 €,
- neplačane kupnine po SZ v višini 35.029,50 € in
- ostale terjatve do najemnikov v višini 29.635,44 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve, ostale kratkoročne terjatve ipd.).



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

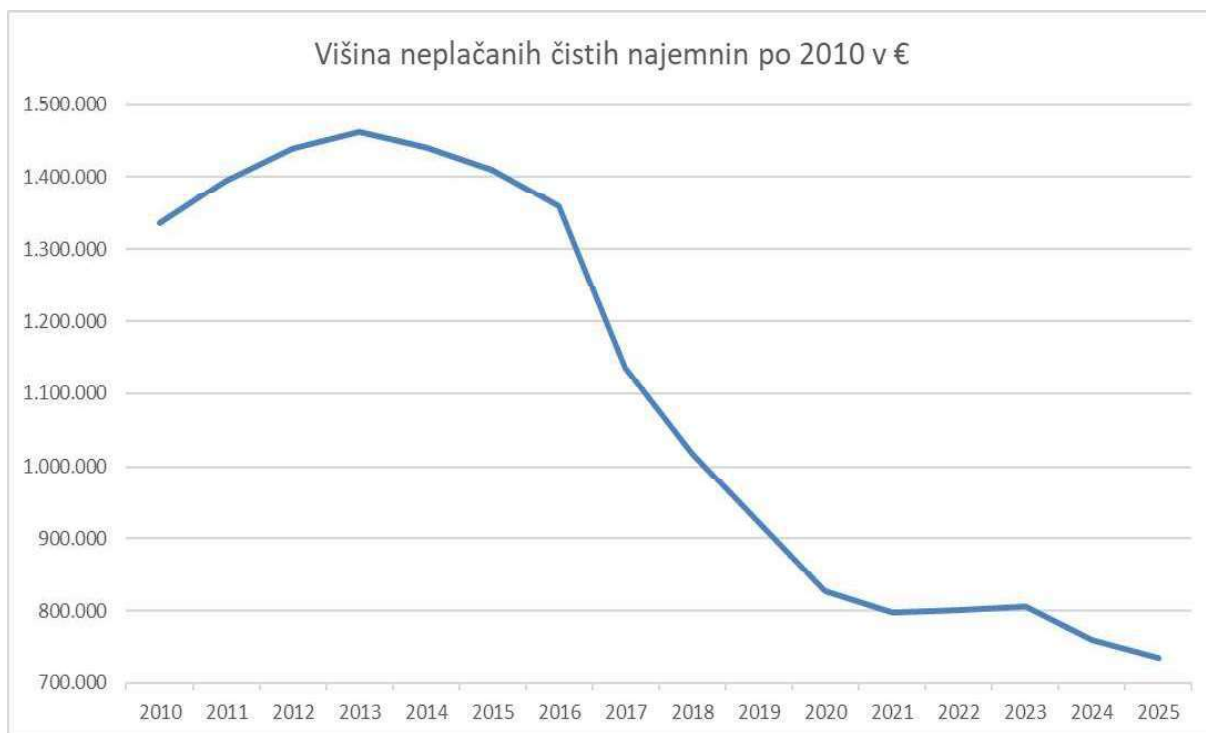
S strani podjetja Izterjava d.o.o. je bilo v letu 2025 skupaj vloženi 92 izvršb iz naslova dolga najemnin, 81 izvršb iz naslova dolga obratovalnih stroškov in stroškov prevzetih po subsidiarni odgovornosti lastnika do upravnika in dobaviteljev energentov, 7 izvršb skupaj za dolg najemnin in obratovalnih stroškov ter 10 izvršb iz naslova sodnih stroškov. Na dan 31.12.2025 je bil tako v izvršbi skupni znesek iz naslova glavnice najemnin v višini 445.918,14 € ter iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti skupni znesek v višini 373.364,36 €.

Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova glavnih najemnin:

Leto	Število vloženih izvršb – najemnine	Vrednost vloženih izvršb – najemnine	Skupna vrednost izvršb na 31.12. – najemnine
2015	188	102.437	1.093.996
2016	154	69.974	1.070.836
2017	103	33.383	757.074
2018	83	18.030	528.161
2019	298	90.626	499.111
2020	83	21.269	456.598
2021	130	33.951	431.138
2022	259	96.137	445.317
2023	200	82.135	464.086
2024	74	40.901	444.000
2025	92	54.005	445.918

Tabela gibanja terjatev iz naslova najemnin:

Datum stanja	Višina neplačanih čistih najemnin po letu 2005	Gibanje dolga glede na predhodno leto	Stopnja rasti neplačanih najemnin v %
31.12.2007	973.635	/	/
31.12.2008	1.119.669	146.034	15,00
31.12.2009	1.231.930	112.261	10,03
31.12.2010	1.335.253	103.323	8,39
31.12.2011	1.395.584	60.331	4,52
31.12.2012	1.439.677	44.093	3,16
31.12.2013	1.461.780	22.103	1,54
31.12.2014	1.441.009	-20.771	-1,42
31.12.2015	1.409.906	-31.103	-2,16
31.12.2016	1.358.044	-51.862	-3,67
31.12.2017	1.134.255	-223.789	-16,48
31.12.2018	1.017.959	-116.488	-10,25
31.12.2019	922.617	-95.150	-9,37
31.12.2020	826.734	- 95.883	-10,39
31.12.2021	797.679	-29.055	-3,51
31.12.2022	801.657	+3.978	+0,50
31.12.2023	806.182	+4.525	+0,56
31.12.2024	759.608	-46.574	-5,78
31.12.2025	735.289	-24.319	-3,02



Gibanje števila vloženih izvršb iz naslova glavnice subsidiarne odgovornosti:

Leto	Število vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Vrednost vloženih izvršb – subsidiarna odgovornost	Skupna vrednost v izvršbah na 31.12. – subsidiarna odgovornost
2015	17	7.563	455.996
2016	*0	*0	600.609
2017	266	69.945	519.807
2018	145	46.133	439.149
2019	160	49.477	512.919
2020	176	50.595	406.311
2021	104	35.372	395.838
2022	119	50.101	389.257
2023	119	50.246	387.794
2024	110	23.337	359.743
2025	81	38.261	373.364

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

Dolg najemnikov iz naslova subsidiarne odgovornosti:

Leto	Glavnica plačane subsidiarnosti po posameznih letih	Skupaj glavnica dolga subsidiarnosti ob koncu leta
2015	141.191	623.412
2016	236.875	761.984
2017	216.015	642.083
2018	95.397	541.975
2019	68.534	520.939
2020	104.497	483.630
2021	108.901	470.228
2022	93.976	448.379
2023	80.456	411.220
2024	109.894	413.116
2025	91.190	415.863

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

Datum stanja	Odpis terjatev iz naslova čistih najemnin (skupaj)	Odpisi terjatev glavnice najemnin po smrti najemnika	Odpis terjatev glavnice najemnin po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja	Odpis terjatev iz naslova najemnin - preplačil in dolga v višini + - 5 €	Odpis zastaranih terjatev iz naslova najemnin
31.12.2015	49.476	49.746	/	/	/
31.12.2016	38.751	38.751	/	/	/
31.12.2017	205.436	39.104	166.332	/	/
31.12.2018	120.527	5.338	115.189	/	/
31.12.2019	65.177	12.732	52.445	/	/
31.12.2020	67.503	26.585	40.935	-17	/
31.12.2021	58.669	27.426	14.287	/	16.956
31.12.2022	25.414	5.063	20.351	/	/
31.12.2023	39.008	13.040	25.968	/	/
31.12.2024	41.269	3.690	34.666		2.913
31.12.2025	26.384	10.944	15.440		/

Po smrti najemnikov je bilo v letu 2025 skupaj odpisanih terjatev z naslova najemnega razmerja (najemnine, plačana subsidiarna odgovornost, sodni stroški, opomini, zamudne obresti) v višini 22.206,26 €. Po pravnomočnih sklepih o odpustu terjatev iz naslova osebnega stečaja v letu 2025 je bilo odpisanih terjatev v skupni višini 41.016,97 €. Skupaj odpisane terjatve v letu 2025 znašajo 63.223,23 €.

1.1.2.13 Tožbe in izvršbe na izpraznitev stanovanj

V letu 2025 je bilo vročenih 97 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe zaradi krivdnega razloga neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov ter 33 opominov zaradi drugih kršitev najemne pogodbe (kršenje temeljnih pravil sosedskega sožitja - grožnje, hrup, smrad, kopičenje stvari, nezakonito bivanje), skupaj tako 130 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe.

Vloženih je bilo 9 tožb ter 15 nalogov na odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja zaradi neplačevanja najemnine in stroškov iz naslova najemnega razmerja.

S strani pristojnega sodišča smo prejeli 27 sodnih odločb oz. sklepov na izpraznitev, od tega največ Sklepov – izpraznitveni nalog (najemniki oz. dolžniki na nalog na izpraznitev niso odgovorili). Sodne postopke na odpoved najemnih pogodb vodimo praviloma sami.

Na dan 31.12.2025 so v teku še trije postopki na odpoved najemne pogodbe, za katere sodišče še ni izdalo sodbe.

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

Sklad se srečuje z izzivi, ki izhajajo iz sodnih odločb, katerih cilj je zaščita pravice najemnikov do spoštovanja doma. Sodišča v skladu z odločbo Ustavnega sodišča RS (Up-619/17-22) zahtevajo dodatne korake s strani sklada, kot je ponujanje alternativnih namestitev, kar v praksi postavlja JMSS Maribor v težek položaj, saj nima zadostnega fonda praznih stanovanj ali sredstev za financiranje takšnih ukrepov. Za postopke odpovedi najemnih pogodb sklenjenih po 18.6.2021 so postopki na sodišču zaradi 112.a člena v zvezi s 4. točko prvega in tretjega odstavka 103. člena SZ-1 bistveno hitrejši.

Opažamo, da narašča odzivnost nekaterih najemnikov neplačnikov, ki se po prejetem opominu nekoliko prej kot v preteklosti oglasijo na JMSS Maribor in poskušajo vsaj delno poravnati dolg ter se s tem izogniti odpovedi najemne pogodbe in prisilni izpraznitvi stanovanja (deložaciji), ki sledi. Nenazadnje na takšen trend kaže tudi število ponovno sklenjenih najemnih pogodb po poplačilu celotnega dolga. V letu 2025 jih

je bilo skupaj 15, in sicer 6 sklenjenih najemnih pogodb pred vložitvijo izvršilnega predloga in 9 po vložitvi izvršilnega predloga na nedenarno terjatev izpraznitev nepremičnine.

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

Na podlagi že izdanih sklepov o izvršbi je bilo razpisanih 44 deložacij (za 28 različnih najemnikov). Izvršenih je bilo 6 deložacij, pri čemer so bile 3 enote prazne že pred samo izvedbo prisilne izpraznitve. 35 deložacij je bilo odloženih bodisi zaradi uporabnikovega poplačila dolga bodisi zaradi podaljšanja roka za prostovoljno izselitev. Kot je že zgoraj zapisano, je bilo zaradi celotnega poplačila dolga po sklepih o izvršbi ponovno sklenjenih 15 najemnih pogodb.

Ob izteku leta 2025 je bilo skupno aktivnih 35 izvršilnih spisov na izpraznitev stanovanja. Izvršilni postopek na izpraznitev stanovanja se namreč ne zaključi, dokler stranka ne poravnava celotnega dolga iz naslova najemnine in pripadajočih stroškov vezanih na najemno razmerje oz. se (prisilno ali prostovoljno) izseli iz stanovanja.

V spodnji razpredelnici so prikazani podatki o številu razpisanih, izvršenih in odloženih deložacij ter podatki o številu sklenjenih najemnih pogodb po plačilu celotnega dolga v letih 2015 – 2025:

Leto	Št. razpisanih deložacij	Št. izvršenih deložacij	Št. odloženih deložacij	Št. 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	44*	6	35	15

* gre za 28 različnih najemnikov

1.1.2.14 Plačila iz naslova subsidiarne odgovornosti

JMSS Maribor se sooča s problematiko neplačevanja obratovalnih stroškov s strani najemnikov. V letu 2008 je bila sprejeta novela SZ-1A, po kateri za obratovalne stroške, ki jih ne poravnata najemnik neprofitnega stanovanja, subsidiarno odgovarja lastnik neprofitnega stanovanja. Iz 3. odstavka 25. člena SZ-1 izhaja, da med obratovalne stroške večstanovanjske stavbe spada zlasti zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele (torej stanovanja), če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav. Za terjatve iz naslova subsidiarne odgovornosti lastnika do upravnikov je JMSS Maribor v letu 2025 poravnal zapadle obveznosti za obdobja od 1.6.2024 do 31.12.2024 in 1.1.2025 do 30.6.2025 v skupni višini 46.772,72 €, Javnemu podjetju Energetika d.o.o. za obdobje 1.1.2024 do 31.5.2025 znesek v skupni višini 19.984,36 € in ostalim dobaviteljem (Plinarna Maribor d.d., Mariborski vodovod d.o.o. in Komunalno podjetje Ptuj d.d.) v višini 4.225,97 €. Iz naslova plačane subsidiarne odgovornosti lastnika za stanovanja v objektih v 100 % lasti JMSS Maribor, za katere JMSS Maribor obračunava obratovalne stroške, je sklad prevzel terjatve za obdobje od 1.10.2024 do 31.8.2025 v višini 20.206,56 €. Skupaj plačana subsidiarna odgovornost lastnika v letu 2025 tako znaša 91.189,61 €.

1.1.3 Drugi nedavčni prihodki

Drugi nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 88.476,96 €. Izkazani prihodki zajemajo prihodke iz naslova sodnih stroškov, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami v višini 22.383,91 €, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d. v višini 11.901,58 €, prihodke iz naslova vračil davka od dohodka pravnih oseb v višini 31.657,13 € ter prihodke iz naslova povračil najemnikov (zadržane in prejete varščine, stroški uporabe stanovanj in ostale stroške) v višini 22.534,34 €.

1.2 Kapitalski prihodki

V letu 2025 smo realizirali 408.722,98 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali:

- prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 370.986,79 €,
- prihodki od prodaje druge opreme v višini 37.736,19 €.

1.2.1 Prodaja nepremičnin

Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (v celoti in solastniških deležev) po tržni vrednosti so znašali 370.986,79 €, od tega:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| ▪ po javni dražbi | 245.366,67 € |
| ▪ po neposredni pogodbi | 85.132,64 € |
| ▪ po javnem zbiranju ponudb | 23.500,00 € |
| ▪ po javno zasebnem partnerstvu | 16.987,48 € |

1.2.1.1 Prodaja nepremičnin na javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem, prodaja po metodi javne dražbe. Odločitev o prodaji nepremičnin na javni dražbi se sprejme na podlagi izvedbe analize stanja, ki jo pripravi za ta namen imenovana »Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi«.

V letu 2025 je predmetna komisija opravila pregled nepremičnin, predvidenih za javno dražbo, in podala soglasje k prodaji le-teh.

V letu 2025 so bile izvedene 3 spletne javne dražbe. Izdražene so bile vse 4 ponujene nepremičnine, od tega je bila prodaja 3 nepremičnin v skupni vrednosti 245.366,67 € realizirana v 2025, prodaja 1 nepremičnine v vrednosti 57.000,00 €, v letu 2026.

1. JAVNA DRAŽBA (SPLETNA) 11.3.2025

Na prvi javni dražbi je bila prodana 1 nepremičnina oz. posamezni deli stavbe – stanovanje, v vrednosti 72.500,00 €, kar znaša 24.500,00 € več, kot je bila njena izklicna cena 48.000,00 €.

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

Z. št.	Naslov	Št. enote	Neto tlorisna površina GURS / izmera po cenitvi (m ²)	Lega	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2	78,50/ 78,40	visoko pritličje	1907	638 KRČEVINA	638-316-2 (nevknjižena nepremičnina)	E	48.000,00	72.500,00	924

2. JAVNA DRAŽBA (SPLETNA) 23.6.2025

Na drugi javni dražbi je bil prodan solastniški delež 1/3 na 1 stanovanju, v vrednosti 53.600,00 € za celoto oz. 17.866,67 € za delež 1/3. Glede na izklicno ceno 49.600,00 € je to 4.000,00 € več za celoto oz. 1.333,33 € več za delež 1/3. Nepremičnina, ki je bila v solastnini prodajalca JMSS Maribor do 1/3 in drugega etažnega lastnika do 2/3 se je prodajala kot celota na podlagi izdanega pooblastila drugega solastnika. JMSS Maribor je na podlagi izdanega pooblastila sklenil prodajno pogodbo z najugodnejšim dražiteljem za nepremičnino do celote (1/1).

Posamezni deli stavbe (stanovanja):

Z. št.	Naslov	Št. enote	Neto tlorisna površina GURS (m ²)	Lega	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	VALVASORJEVA ULICA 74	4	49,60	1. nad.	1900	660 STUDENCI	660-297-4	E	49.600,00 za celoto 16.533,33 za delež 1/3	53.600,00 za celoto 17.866,67 za delež 1/3	1.081

3. JAVNA DRAŽBA (SPLETNA) 13.11.2025

Na tretji javni dražbi sta bili prodani 2 nepremičnini, 1 stanovanje v vrednosti 57.000,00 €, kar znaša 1.000,00 € več kot je bila njegova izklicna cena in 1 večstanovanjska stavba po izklicni ceni 155.000,00 €. Prodajna pogodba za stanovanje je bila sklenjena v letu 2026, tako da plačilo kupnine zapade v leto 2026.

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

Z. št.	Naslov	Št. enote	Neto tlorisna površina GURS / izmera po cenitvi (m ²)	Lega	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	59,90 / 56,60	1. nad.	1907	681 POBREŽJE	681-331-3	G	56.000	57.000	952

* Prodajna pogodba sklenjena v letu 2026, zaradi predkupnih upravičencev.

Stavba z zemljiščem v lastniškem deležu 1/1:

Z. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	Leto gradnje objekta	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m ²)	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Ocenjena in izdražena cena stan. na m ² (€)
2.	OB DRAVI 1	165/1	681 POBREŽJE	1922	681-4 (večstanovanjski objekt) 681-4620 (pomožni kmetijski objekt)	799	G	155.000,00	155.000,00	750,24

* Stavba Ob Dravi 1, ID stavbe 681-4, v skupni izmeri 243 m² in pomožni (dotrajan) kmetijski objekt, ID stavbe 681-4620, površine 126 m² oz. izmere po delni porušitvi 78,40 m², se nahajata na zemljišču s parc. št. 165/1 v izmeri 799 m². Pomožni kmetijski objekt oz. gospodarsko poslopje (ID stavbe 681- 4620) je dotrajan, v fazi porušitve. V večstanovanjskem objektu, ID stavbe 681-4, so 4 stanovanja: 2 stanovanji v pritličju (ID del stavbe 1 v izmeri 43,60 m² in ID del stavbe 2 v izmeri 45,70 m²) in 2 stanovanji v 1. nadstropju (ID del stavbe 3 v izmeri 63,70 m² in ID del stavbe 4 v izmeri 53,60 m²) ter komunikacijske površine objekta v izmeri 36,40 m², skupaj tako 243 m².

1.2.1.2 Prodaja in menjava nepremičnin po neposredni pogodbi

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) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) se lahko neposredna pogodba za prodajo ali menjavo nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklene v naslednjih primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 %,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 %, vendar največ 80.000,00 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanimi nepremičninami preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali samoupravne lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vrednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

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

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

Skupni prihodki na podlagi neposredne pogodbe, t.j. menjave in prodaje nepremičnin (brez stavbnih zemljišč), so v letu 2025 znašali 85.132,64 €.

V letu 2025 sta bili sklenjeni 2 neposredni prodajni pogodbi.

Z Občino Miklavž na Dravskem polju je bila sklenjena prodajna pogodba za 2 posamezna dela stavbe - stanovanji na naslovu Ptujška cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, v skupni vrednosti 80.000,00 €.

Nadalje je bila na podlagi realiziranih sklepov zgoraj navedene komisije v letu 2025 izvedena prodaja solastniškega deleža na skupnem delu stavbe – podstrešju, Cesta XIV. divizije 4, Maribor, v vrednosti 5.132,64 €.

Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Neto tlorisna površina GURS / izmera po cenitvi (m ²)	Leto gradnje objekta	K.O.	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Ocenjena vrednost (€)	Prodajna cena (€)	Prodajna cena na m ² (€)
1.	PTUJSKA CESTA 112* (stanovanje)	1	1. nad.	109,90/ 77,82	1920	693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	693-1869-1	1/1 do celote	F	46.000,00	46.000,00	419
2.	PTUJSKA CESTA 112* (stanovanje)	2	1. nad.	48,80/ 41,56	1920	693 MIKLAVŽ NA DRAVSKEM POLJU	693-1869-2	1/1 do celote	F	34.000,00	34.000,00	697
3.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4 (podstrešje)	13 14 15	podstr.	55,20 68,20 30,00	1907	681 POBREŽJE	681-331-13 681-331-14 681-331-15	17/125	/	5.132,64 (37.740,00 za celoto)	5.132,64	246
SKUPAJ											85.132,64	

* Prodajna pogodba sklenjena z Občino Miklavž na Dravskem polju. Za stavbo Ptujška cesta 112, Miklavž na Dravskem polju, izdelano mnenje o stanju nepremičnine, iz katerega izhaja, da je objekt v zelo slabem stanju in predvideva rušitev.

1.2.1.3 Prodaja nepremičnin po metodi javno – zasebnega partnerstva

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

V letu 2025 so 4 najemniki podali vlogo za odkup deleža stanovanja ter poplačila preostalega dela kupnine, in sicer:

- za stanovanje ID znak 680-3802-534, Ruska ulica 10, Maribor, v lastniškem deležu 7/10. Vrednost kupnine za neplačane obroke po modelu javno-zasebnega partnerstva je znašala 1.940,49 €,
- za stanovanje ID znak 657-132-302, Ribniška ulica 8, Maribor, v lastniškem deležu 7/10. Vrednost kupnine za neplačane obroke po modelu javno- zasebnega partnerstva je znašala 5.532,90 €,
- za stanovanje ID znak 680-178-1, Štrekljeva ulica 34, Maribor, v lastniškem deležu 7/10. Vrednost kupnine za neplačane obroke po modelu javno- zasebnega partnerstva je znašala 4.894,39 €,
- za stanovanje ID znak 678-1-509, Borova vas 25, Maribor, v lastniškem deležu 7/10. Vrednost kupnine za neplačane obroke po modelu javno- zasebnega partnerstva je znašala 4.619,71 €.

Skupaj kupnine po modelu javno zasebnega partnerstva so v letu 2025 znašale 16.987,48 €.

Na dan 31.12.2025 je aktivnih še 13 pogodb za odkup stanovanj po modelu javno – zasebnega partnerstva.

1.2.2 Prodaja stanovanj in drugih nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb

Skladno z veljavno zakonodajo, splošnimi pogoji poslovanja sklada in letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem ter na podlagi ekonomske utemeljenosti prodaje, JMSS Maribor prodaja nepremičnine tudi po metodi javnega zbiranja ponudb. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

»Komisija za neposredno prodajo nepremičnin, odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor in predhodni pregled ter pripravo analize stanja stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi« je v letu 2025 opravila pregled nepremičnine, predvidene za prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb, in podala soglasje k prodaji le-te.

V letu 2025 je bil izveden postopek prodaje posameznega dela stavbe – sobe na naslovu Gregorčičeva ulica 8, Maribor. Skupni prihodki iz tega naslova so znašali 23.500,00 €.

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

Z. št.	Naslov	Št. enote	Neto tlorisna površina GURS / izmera po cenzitvi (m ²)	Lega/ št. sob	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	E.r.	Izklicna cena (€)	Izdražena cena (€)	Izdražena cena na m ² (€)
1.	GREGORČIČEVA ULICA 8	15	11,20	2. nad	1896	657 MARIBOR GRAD	657-1246-20	C	23.000,00	23.500,00	2.098

* Predmetni del stavbe je nastal po delitvi dela stavbe 657-1246-17 (v izmeri 62,50 m²) na nova dva dela, in sicer 657-1246-19 (v izmeri 53,20 m²) in 657-1246-20 (v izmeri 11,20 m²).

1.2.3 Prihodki od prodaje druge opreme

V letu 2025 smo realizirali 37.736,19 € prihodkov od prodaje druge opreme, in sicer smo ZD dr. Adolfa Drolca Maribor oddali stanovanja s tržno najemnino za potrebe namestitve zdravnikov in njihovih družin iz tujine. Pred oddajo stanovanj je JMSS Maribor le-te opremil s pohištvo in belo tehniko. Strošek kupnine in montaže pohištva ter bele tehnike je ZD dr. Adolfa Drolca Maribor povrnil JMSS Maribor v celoti.

1.2.4 Prodaja zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

V letu 2025 JMSS Maribor nima prihodkov iz naslova prodaje zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo).

1.2.5 Denacionalizacijski postopki

V letu 2025 ni bilo zaključenega denacionalizacijskega postopka, kjer bi ustanoviteljice JMSS Maribor postale lastnice stavb in bi bil izpolnjen pogoj za prodajo stanovanj po določenih Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (v nadaljevanju SZ).

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

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

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

UE Maribor je dne 30.1.2025 izdala delno odločbo o denacionalizaciji, s katero je upravičencem, v deležu 1/2 vrnilo stanovanje št. 3 in št. 6, Krekova ulica 11, Maribor in stanovanje št. 10 in št. 11, Gregorčičeva ulica 14, Maribor.

Za stavbo **Gosposka ulica 32, Maribor**, je UE Maribor z odločbo z dne 10.8.2023 odločila, da se denacionalizacijskemu upravičencu vrne v naravi 1/2 stavbe Gosposka ulica 32, in sicer stanovanja št. 1, 3, 5, 6, 7, 8 v deležu do 1/2 in za stanovanji št. 2 ter 4 v deležu 1/2 izplača odškodnina v obliki odškodnine v obveznicah Slovenskega državnega holdinga d.d. (v nadaljevanju: SDH). Slednji je dne 4.10.2023 zoper delno odločbo glede izplačila odškodnine sprožil pritožbo. Ministrstvo za naravne vire in prostor RS je dne 6.9.2024 izdalo Odločbo št. 4902-1/2013-MZIP-69, da se pritožba SDH zavrne. Zaradi pritožbe SDH je predmetna zadeva v upravnem sporu in v odločanju pri Upravnem sodišču RS.

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

31.3.2025 izdalo delno odločbo, s katero se denacionalizacijskemu upravičencu vrne 298/1680 deleža na nepremičnini št. 4, 5, 12, 13, Koroška cesta 34, Maribor. Pooblaščenec denacionalizacijskega upravičenca je vložil tožbo na odpravo predmetne odločbe, za kar teče pred Upravnim sodiščem RS upravni spor.

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

Nasprotni udeleženec postopka MOM in JMSS Maribor kot stranski intervenient ter predlagatelj obnovitve postopka so zoper Sklep Višjega sodišča v Mariboru z dne 11.7.2024 vložili revizijo. Vrhovno sodišče je izdalo dne 20.11.2024 Sklep, da se revizija zavrže.

V primeru prodaje stanovanj ter pravnomočno ugotovljenih ničnih prodajnih pogodb, lahko stranke zahtevajo vrnitev kupnine od Slovenskega državnega holdinga (SDH).

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

1.3 Transforni prihodki

V letu 2025 smo prejeli transfornih prihodkov v skupni višini 1.296.387,29 €.

1.3.1 Subvencije najemnin

S strani občin ustanoviteljic (MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram) je JMSS Maribor prejel 1.163.615,62 € iz naslova subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika znaša največ 85 % neprofitne najemnine.

1.3.2 Prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor

Za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter upravljanje stanovanj v postopku denacionalizacije, stanovanj v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor in za zavarovanje stanovanj smo s strani občin ustanoviteljic v letu 2025 skupaj prejeli 80.528,24 €, in sicer:

▪ s strani MOM	77.518,14 €
▪ s strani Občine Hoče – Slivnica	947,57 €
▪ s strani Občine Miklavž na Dravskem polju	566,59 €
▪ s strani Občine Starše	386,66 €
▪ s strani Občine Rače – Fram	545,64 €
▪ s strani Občine Duplek	563,64 €

1.3.3 Prihodki iz skladov socialnih zavarovanj

Transforni prihodki iz skladov socialnih zavarovanj so bili realizirani v višini 22.322,36 €. Prihodki se nanašajo na povračila nadomestil iz naslova delovnega razmerja - refundacije. V letu 2025 je bilo vloženih in rešenih 12 zahtevkov.

1.3.4 Prihodki iz drugih javnih skladov

Transforni prihodki iz drugih javnih skladov v višini 29.921,07 € kateri zajemajo nepovratna sredstva prejeta od Eko sklada. Prejeli smo nepovratna sredstva za stavbno pohištvo na Mlinski ulici 34 v višini 21.802,47 € in nepovratna sredstva za rekonstrukcijo objekta (toplotna izolacija zunanjih sten in izolacija ravne strehe) na Irgoličevi ulici 12 v višini 8.118,60 €.

2 Odhodki

V letu 2025 smo porabili sredstva v skupni višini 7.460.535,78 €. Za tekoče odhodke smo porabili 3.210.596,71 € in za investicijske odhodke 4.249.939,07 €.

2.1 Tekoči odhodki

Za tekoče odhodke smo v letu 2025 porabili 3.210.596,71 €. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim v višini 1.013.142,24 €, prispevke delodajalcev za socialno varnost v višini 165.153,99 €, izdatke za blago in storitve (upravljanje stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja) v višini 1.994.057,93 € ter plačila domačih obresti v višini 38.242,55 €.

2.1.1 Izdatki za blago in storitve

V letu 2025 smo porabili sredstva za izdatke za blago in storitve v skupni višini 1.994.057,93 €. V to skupino so zajeti stroški upravljanja stanovanj, drugi izdatki za blago in storitve ter ostali stroški namenskega premoženja.

2.1.1.1 Upravljanje stanovanj

Za upravljanje stanovanj smo v letu 2025 porabili sredstva v skupni višini 1.624.094,63 €, kar zajema naslednje odhodke:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj, ki ga JMSS Maribor kot lastnik plačuje upraviteljem v višini 228.724,72 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 759.024,90 € (vključuje 304.266,30 € plačil mesečnih prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v višini 104.705,49 €,
- ostali stroški stanovanj v višini 493.502,41 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 13.592,89 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 24.544,22 €.

2.1.1.1.1 Nadomestilo za upravljanje stanovanj

V skladu s 118. členom SZ-1, 4. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) in 5. členom Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) so v neprofitni najemnini, poleg stroškov vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, amortizacije ter stroškov financiranja

stanovanja, zajeti tudi stroški za opravljanje upravnih storitev. Tako mora JMSS Maribor upravnikom neposredno plačevati nadomestilo za upravljanje večstanovanjskih stavb.

V letu 2025 je bilo izvedeno javno naročilo za izbiro upravnika do 31.3.2026 za ceno 3.332,50 € brez DDV na mesec. Predmet pogodbe je upravljanje:

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

Za upravljanje stanovanj in večstanovanjskih stavb upravnikom (Staninvest d.o.o., Stanovanjska zadruga Smreka z.o.o., Tamstan d.o.o., Ista d.o.o., Major Domus d.o.o., Upra – Stan d.o.o., Kommunio d.o.o., Bam upravljanje d.o.o in drugi) smo v letu 2025 porabili sredstva v skupni višini 228.724,72 €.

2.1.1.1.2 Tekoče vzdrževanje stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2025 za tekoče vzdrževanje stanovanj porabil 759.024,90 €. V tekočem vzdrževanju zasedenih in praznih stanovanj so zajeta intervencijska popravila ter tekoča vzdrževalna dela, kar v večini predstavlja popravila strojnih in elektro instalacij, sanitarne opreme, izpraznitev in odvoz odpadka po deložacijah in podobno.

2.1.1.1.3 Zavarovanje stanovanj in odškodninski zahtevki

JMSS Maribor je na Portalu javnih naročil v decembru 2024 zaradi poteka zavarovalne pogodbe objavil javno naročilo za zavarovanje premoženja, ki je v lasti in v upravljanju JMSS Maribor, in sicer za obdobje 2 let od 1.3.2025 do 28.2.2027. Izbrani ponudnik je bil Zavarovalnica Sava d.d., s katero je JMSS Maribor sklenil Pogodbo o premoženjskem zavarovanju nepremičnin.

V letu 2025 smo za vsa zavarovanja nepremičnin v lasti JMSS Maribor porabili 104.705,49 €.

JMSS Maribor je na zavarovalnico vložil 60 odškodninskih zahtevkov zaradi poškodb na stanovanjih v lasti JMSS Maribor, ki so posledica nenadnega izliva vode, zatekanja, viharja ipd. 4 odškodninske zahtevke nam je zavarovalnica zavrnila zaradi neupravičenosti (npr. zavarovalnica ne krije stroškov vzdrževalnih del). Na podlagi sklenjenih poravnjav z zavarovalnico je JMSS Maribor prejel izplačane odškodnine v skupni višini 11.901,58 €.

Prejeli smo 7 odškodninskih zahtevkov tretjih oseb iz naslova odgovornosti zoper JMSS Maribor za povračilo premoženjske škode, ki je nastala zaradi okvar na stanovanjih v lasti sklada (npr. zamakanje iz stanovanja v lasti JMSS Maribor v stanovanje tretjih oseb). Iz naslova odgovornostnih je bilo v letu 2025 tretjim osebam s strani zavarovalnice izplačano 4.183,34 €.

2.1.1.1.4 Ostali stroški stanovanj

V letu 2025 smo za ostale stroške stanovanj porabili sredstva v višini 493.502,41 €.

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

Delež stroškov stanovanj predstavljajo plačila po subsidiarni odgovornosti, saj smo v ta namen porabili sredstva v višini 91.189,61 €, kar predstavlja porabo v višini 18,48 % celotne postavke za leto 2025.

Sodelovanje z nevladnimi organizacijami

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

JMSS Maribor je v letu 2025 nadaljeval s sodelovanjem z Društvom Kralji ulice, ki izvaja program oz. dejavnost preprečevanja izgube stanovanja. Pomoč najemnikom in njihovim družinskim članom zajema predvsem naslednje aktivnosti:

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

V letu 2025 smo društvu za izvajanje programa oz. dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja plačali 19.800,00 €. Društvu je bilo za izvajanje programa »Individualizirana in celovita nastanitvena podpora brezdomnim« do sedaj oddanih 5 stanovanj, 1 začasna bivalna enota ter 2 garaži. Za stanovanja in začasno bivalno enoto društvo plačuje neprofitno najemnino. Garaži sta oddani brezplačno, saj je v njih shranjeno stanovanjsko pohištvo, ki se v sodelovanju z društvom po potrebi namesti v začasnih bivalnih enotah.

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

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v postopku denacionalizacije in v lasti občin ustanoviteljic JMSS Maribor smo v letu 2025 porabili sredstva in dobili povrnjena v višini 13.592,89 €, in sicer:

▪ s strani MOM	10.638,94 €
▪ s strani Občine Hoče – Slivnica	929,99 €
▪ s strani Občine Miklavž na Dravskem polju	556,08 €
▪ s strani Občine Starše	379,48 €
▪ s strani Občine Rače – Fram	535,21 €
▪ s strani Občine Duplek	553,19 €

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

2.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

Za upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 24.544,22 €. Navedena sredstva smo dobili povrnjena s strani MOM.

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

2.1.1.2 Drugi izdatki za blago in storitve

V letu 2025 smo za izdatke za blago in storitve porabili 348.671,58 €, od tega za stroške poslovanja sklada v višini 341.973,42 € in za varnost in zdravje pri delu v višini 6.698,16 €.

2.1.1.2.1 Stroški poslovanja sklada

Znesek v višini 341.973,42 € predstavljajo stroški poslovanja sklada v letu 2025, ki zajemajo izdatke za pisarniški material in storitve, obratovalne stroške poslovnih prostorov sklada, najemnino za poslovne prostore, izdatke za službeno vozilo, stroške za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem informacijskih programov, dodatno strokovno pomoč zaposlenemu informatiku v obliki pogodbenega sodelovanja za določen čas z ustreznim IT strokovnjakom, izdatke za strokovno izobraževanje zaposlenih in podobno.

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

V letu 2025 smo upoštevali ekonomske razmere zasledovali cilj, da vsakemu zaposlenemu omogočimo najmanj 1 dan strokovnega izobraževanja.

V letu 2025 so se zaposleni izpopolnjevali na seminarjih (predvsem on-line oz. spletno) iz naslednjih področij:

- 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".

JMSS Maribor je imel v letu 2025 sklenjene:

- 1 pogodbo o izobraževanju, s katero se omogoči dodatnih 10 dni (skupaj 20 dni) izobraževanja oz. usposabljanja v tujini in doma,
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 1. bolonjski stopnji na dodiplomskem visokošolskem strokovnem programu Menedžment v sodobnem poslovanju, smer Kadrovski menedžment,
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 2. bolonjski stopnji za podiplomski magistrski program Menedžment pametnih mest,
- 1 pogodbo o izobraževanju za pridobitev izobrazbe na 3. bolonjski stopnji po programu »Javna uprava«.

2.1.1.2.2 Varnost in zdravje pri delu

Znesek v višini 6.698,16 € predstavlja izdatke za varnost in zdravje pri delu.

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

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

V letu 2025 smo v sodelovanju z Aktiva Varovanje d.o.o. izvajali ukrepe skladno z Revizijo izjave o varnosti z oceno tveganja IOV - Številka revizije 2: REV-02/9-6275PE/16.

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

V skladu z Izjavo o varnosti z oceno tveganja smo v letu 2025 napotili na obdobjni zdravniški pregled 7 zaposlenih. Vsem delavcem, ki pri svojem delu potrebujejo zaščitna sredstva, le-ta zagotavljamo.

V letu 2025 smo v skladu z veljavno zakonodajo opravili letni pregled gasilnih aparatov in opravili vajo evakuacije ob požaru.

JMSS Maribor ima v skladu z Zakonom o varnosti in zdravju pri delu (Uradni list RS, št. 43/11) izdelano promocijo zdravja na delovnem mestu, ki jo tekom leta izvajamo.

2.1.1.3 Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja

Postavko Stroški garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja smo realizirali v višini 21.291,72 €. Sredstva smo porabili za stroške notranje in zunanje revizije poslovanja 15.124,00 €, stroške bančnih storitev 884,00 €, stroške povezane z zadolževanjem 1.102,72 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager, OTP banki in ICS Ljubljana skupaj 1.449,00 €, stroške podaljšanja certifikata družini prijazno podjetje 1.586,00 €, stroške certifikata zaupanja vreden upravnik 122,00 € in stroške obdarovanj otrok zaposlenih v višini 1.024,00 €.

2.1.1.3.1 Certifikat Družini prijazno podjetje

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



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

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

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

2.1.1.3.2 Varna točka

JMSS Maribor je v letu 2017 pristopil k projektu »Varna točka«. V letu 2025 nismo zabeležili nobenega obiska »varne točke«, kar je vzpodbudno iz vidika potrebe otrok po zaščiti, iskanju pomoči in počutja ogroženosti. Projekt »Maribor - Unicefovo varno mesto» v celoti podpiramo in smo zadovoljni s širjenjem mreže varnih točk v našem mestu.



2.1.1.3.3. Certifikat Zaupanja vreden upravnik

JMSS Maribor je na Gospodarsko zbornico Slovenije podal vlogo za pridobitev certifikata »Zaupanja vreden upravnik« in dne 28.5.2025 prejel Sklep o podelitvi certifikata zaupanja vreden upravnik za leto 2025.



2.1.2 Plačila domačih obresti

Za plačila domačih obresti smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 38.242,55 €, od tega za posojilo pri BKS bank AG sredstva v višini 24.727,86 €, za posojilo pri OTP banki sredstva v višini 5.676,76 € in za posojilo pri banki INTESA SANPAOLO sredstva v višini 7.837,93 €.

2.2 Investicijski odhodki

V letu 2025 smo iz naslova investicijskih odhodkov porabili sredstva v višini 4.249.939,07 €.

Med investicijske odhodke spadajo:

- investicijsko vzdrževanje v višini 1.028.081,81 €,
- prenova in izboljšava neprofitnih stanovanj in objektov v višini 285.243,21 €,
- izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 2.936.614,05 €.

2.2.1 Investicijsko vzdrževanje

Za investicijsko vzdrževanje smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 1.028.081,81 €.

Investicijsko vzdrževanje je zajemalo naslednje odhodke:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 928.873,92 €,
- investicijsko opremo in informatiko v višini 56.816,76 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor v višini 280,28 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v višini 42.110,85 €.

2.2.1.1 Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb

JMSS Maribor je v letu 2025 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb porabil 928.873,92 €. Dela so bila naročena preko postopkov javnega naročanja.

Makedonska ulica 31, Maribor



Investicija vgradnje zunanjega dvigala na Makedonski ulici 31, ki smo jo v letu 2024 pričeli s pridobitvijo GD in pripravljalnimi ter zemeljskimi deli, smo dokončali in s kvalitetnim pregledom prevzeli 29.4.2025. Tehnični pregled smo opravili 8.7.2025 in 11.7.2025 pridobili Uporabno dovoljenje. Dvigalo smo s svečano otvoritvijo predali stanovalcem 1.8.2025. Vrednost GOI del je znašala 127.963,45 €. Celotna investicija, ki ključno prispeva k izboljšanju dostopnosti stanovanj v 100% lasti JMSS Maribor, je znašala 144.213,84 €.

Obnove so bile izvedene v skupaj 76 stanovanjih. V nadaljevanju navajamo stanovanja, ki so bila za celovito obnovo predvidena v Poslovno finančnem načrtu za leto 2025.

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



V sklopu obnove dvosobnega stanovanja s kabinetom smo izpraznili kletni boks ter izvedli menjavo stavbnega pohištva. Sledila je zamenjava finalnih podov s predhodno pripravo tal (suhi estrih), zamenjava vodovodnih in odtočnih inštalacij ter grelnih teles. Kopalnico smo v celoti obnovili, prav tako izvedli izravnavo sten in stropov ter uredili slikopleskarska dela. Delno smo obnovili elektroinštalacije in izvedli meritve le-teh.

Vrednost obnove je znašala 30.776,83 € oz. 352,82 €/m².

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



V sklopu obnove garsonjere smo izvedli pripravljalna in rušitvena dela, ki so vključevala izpraznitev kletnega boksa ter delno odstranitev stene na hodniku z namenom pridobitve prostora za kopalnico. Sledila je zamenjava vhodnih in vseh notranjih vrat ter namestitve novih notranjih senčil. Izvedli smo zamenjavo vseh finalnih talnih podov, pri čemer je bila predhodno izvedena priprava in izravnavo talnih površin. Za novo razporeditev prostorov smo postavili suhomontažno predelno steno za umestitev kopalnice. V nadaljevanju smo izvedli nove strojne inštalacije ter elektroinštalacije v celotnem stanovanju, vključno z izvedbo predpisanih meritev. Zaradi izvedenih rušitvenih in inštalacijskih del smo izravnali stene in stropove ter pripravili podlage za zaključne obdelave. Zaključna faza je zajemala celovita slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 12.934,51 € oz. 617,99 €/m².

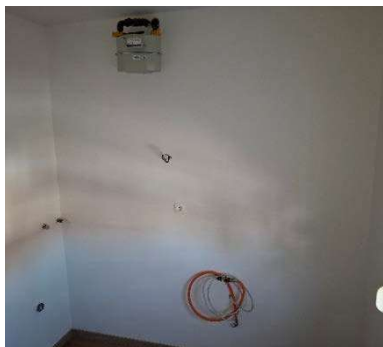
Ulica Kneza Koclja 26, Maribor, stanovanje št. 10, velikosti 40,30 m²



V sklopu obnove smo enosobno stanovanje izpraznili in zamenjali notranja vrata in senčila. Hkrati smo s predhodno pripravo podlage (suhi estrih) zamenjali finalne pode v kuhinji in bivalnih prostorih. Obstoječi parket v spalnici smo obnovili. Obnovili smo tudi strojne inštalacije in kopalnico ter izvedli slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 14.088,08 € oz. 349,58 €/m².

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



V sklopu delne obnove enosobnega stanovanja smo obnovili in namestili manjkajoča notranja vrata, izvedli nastavitve obstoječega stavbnega pohištva, zamenjali finalne pode, delno obnovili kopalnico in namestili nov radiator. Izvedli smo slikopleskarska dela, zamenjali stikala in vtičnice ter opravili meritve elektroinštalacij.

Vrednost obnove je znašala 5.974,43 € oz. 182,87 €/m².

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



V sklopu celovite obnove garsonjere smo izvedli zamenjavo vhodnih in vseh notranjih. Na hodniku smo odstranili obstoječo vgradno omaro in izvedli pripravo podlag za nadaljnja dela. V celotnem stanovanju smo v celoti obnovili strojne inštalacije, vključno z vodovodnimi in odtočnimi vodi ter priključki. Sočasno smo izvedli tudi celovito obnovo elektroinštalacij. Kopalnica je bila v celoti obnovljena, kar je zajemalo odstranitev obstoječih elementov, izvedbo novih inštalacij ter vgradnjo nove sanitarne opreme. Namestili smo nove varčne električne radiatorje, izvedli smo obnovo obstoječega parketa, ki je vključevala brušenje in lakiranje površin. Zaključna faza je obsegala vsa slikopleskarska dela.

Vrednost obnove je znašala 14.016,37 € oz. 582,08 €/m².

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



V sklopu obnove trosobnega stanovanja smo zamenjali vhodna in notranja vrata, v celoti obnovili kopalnico s strojnimi inštalacijami, obnovili obstoječi parket in izvedli slikopleskarska dela. Delno smo obnovili elektroinštalacije in izvedli meritve le-teh.

Vrednost obnove je znašala 18.498,67 € oz. 276,02 €/m².

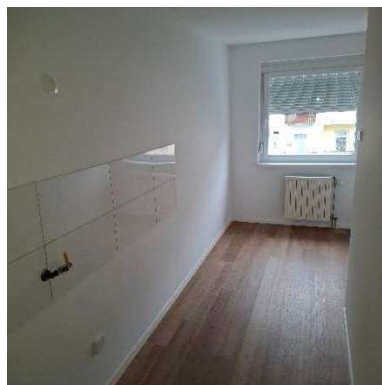
Dogoška cesta 77, Maribor, stanovanje št. 9, velikosti 60,31 m²



V sklopu obnove dvosobnega stanovanja smo zamenjali notranja vrata in obnovili obstoječi parket, ki smo ga v kuhinjskem delu nadomestili s keramiko. Izvedli smo slikopleskarska dela, pri čemer smo predhodno odstranili tapete, stenske nalepke in lateks barvo. V celoti smo obnovili kopalnico s strojnimi inštalacijami. Izvedli smo delno obnovo elektroinštalacij ter opravili meritve le-teh.

Vrednost obnove je znašala 19.911,45 € oz. 330,15 €/m².

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



V sklopu obnove smo dvosobno stanovanje izpraznili ter zamenjali vhodna in notranja vrata. Izvedli smo popravila in nastavitve oken ter senčil. Zamenjali smo finalni pod v kuhinji, ter obnovili obstoječi parket. V okviru obnove kopalnice smo zamenjali strojne inštalacije. Izvedli smo delno obnovo elektroinštalacij ter opravili meritve le-teh.

Vrednost obnove je znašala 17.274,04 € oz. 367,14 €/m².

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



Pri obnovi smo upoštevali Priročnik za Univerzalno stanovanjsko graditev, stanovanje je zaradi primerne dostopnosti z dvigalom prilagojeno za gibalno ovirane osebe. Obnova dvosobnega stanovanja je obsegala izpraznitev in zamenjavo notranjih vrat. Izvedli smo popravila in nastavitve oken, senčil ter vhodnih vrat. Finalni podi v celotnem stanovanju so bili zamenjani in izvedeni z nizkimi pragovi. Kopalnica je prav tako obnovljena in v največji možni meri prilagojena gibalno oviranim osebam ter starostnikom. Delno smo obnovili elektroinštalacije in izvedli meritve le-teh, ob tem smo v celoti obnovili strojne inštalacije in zamenjali radiatorje.

Vrednost obnove je znašala 20.813,15 € oz. 354,27 €/m².

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

Pri obnovi smo v največji možni meri upoštevali Priročnik za Univerzalno stanovanjsko graditev, stanovanje je zaradi pritične lege z eno ramo stopnic primerno za manj gibalno ovirane osebe ter starostnike. Obnova enosobnega stanovanja je obsegala manjšo izpraznitev ter zamenjavo vhodnih in notranjih vrat. Izvedli smo popravila in nastavitve oken ter senčil. Finalni podi v celotnem stanovanju so bili izvedeni z nizkimi pragovi. Izvedli smo slikopleskarska dela, delno obnovili elektroinštalacije in v celoti zamenjali strojne inštalacije v okviru obnove kopalnice. Vrednost obnove je znašala 13.803,32 € oz. 289,26 €/m².

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

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Površina enote	Vrednost z DDV
Ulica heroja Šlandra	15	21	27,59 m ²	11.411,60 €
Puncerjeva ulica	3	3	38,32 m ²	12.095,03 €
Mlinska ulica	26	104	68,88 m ²	12.393,91 €
Ob gozdu	10	15	19,36 m ²	12.934,51 €
Celjska ulica	14	15	45,37 m ²	13.259,99 €
Dogoška cesta	75	5	52,54 m ²	13.508,05 €
Erjavčeva ulica	18	4	64,56 m ²	13.803,32 €
Kočevarjeva ulica	6	2	23,61 m ²	14.016,37 €
Krekova ulica	27	60	33,57 m ²	14.039,62 €
ulica kneza Koclja	26	10	34,96 m ²	14.088,08 €
Prušnikova ulica	36	606	33,11 m ²	14.177,00 €
Ljubljanska ulica	102	92	22,71 m ²	14.530,91 €
Dvorakova ulica	10b	119	46,05 m ²	14.927,18 €
Ljubljanska ulica	19b	38	35,90 m ²	15.007,93 €
Železnikova ulica	20	44	47,46 m ²	15.324,17 €
Železnikova ulica	18	13	39,28 m ²	15.555,68 €
Ljubljanska ulica	102	1	41,21 m ²	16.096,48 €
Koroška cesta	31	17	23,99 m ²	16.664,68 €
Ptujska cesta	55	3	60,70 m ²	16.846,65 €
Mlinska ulica	28	9	49,38 m ²	17.274,04 €
Bevkova ulica	1	81	32,99 m ²	17.396,70 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Površina enote	Vrednost z DDV
Dogoška cesta	65	304	37,92 m ²	18.449,82 €
Borštnikova ulica	65	209	65,11 m ²	18.498,67 €
Stantetova ulica	24	507	54,97 m ²	19.567,47 €
Sarajevska ulica	6	101	38,80 m ²	19.700,39 €
Dogoška cesta	77	9	54,17 m ²	19.911,45 €
Kočevarjeva ulica	6a	102	55,31 m ²	20.146,57 €
Prušnikova ulica	18	229	54,89 m ²	20.813,15 €
Panonska ulica	5b	13	44,22 m ²	22.314,28 €
Ulica Arnolda Tovornika	13	5	73,38 m ²	27.713,74 €
Nova ulica	9	1	59,69 m ²	27.843,05 €
Industrijska ulica	10	4	82,52 m ²	30.776,83 €
Ulica heroja Tomšiča	3	6	78,74 m ²	58.151,27 €

2.2.1.2 Investicijska oprema – informatika

Na postavki »Investicijska oprema – informatika« smo v letu 2025 porabili 56.816,76 €. V znesku so zajeti nakupi pametnih telefonov, računalniške opreme, klimatske naprave ter videofona, integracije program GC, prenova požarnega zidu ter nakupi opreme pri oddaji stanovanj.

2.2.1.3 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku

Stroški za nujna vzdrževalna dela, ki smo jih v letu 2025 izvajali v stanovanjih v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor, so znašali in bili povrnjeni v višini 280,28 €, in sicer:

- s strani MOM 224,13 €
- s strani Občine Hoče – Slivnica 17,58 €
- s strani Občine Miklavž na Dravskem polju 10,51 €
- s strani Občine Starše 7,18 €
- s strani Občine Rače – Fram 10,43 €
- s strani Občine Duplek 10,45 €

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

2.2.1.4 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM

V poglavju 2.1.1.1.6 Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo že navedli, da JMSS Maribor na podlagi Pogodbe o prenosu sredstev v upravljanje, sklenjene 10.3.2006, s pripadajočimi dodatki, opravlja vzdrževalna dela in druga strokovna opravila v zvezi s stanovanji, stanovanjskimi stavbami in pripadajočimi zemljišči, ki so bila na JMSS Maribor prenesena v upravljanje s strani MOM. Za investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 42.110,85 €. Navedena sredstva smo dobili v celoti povrnjena s strani MOM.

2.2.2 Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj

JMSS Maribor je v letu 2025 za prenove in izboljšave stanovanj v okviru programa obnove objektov porabil 285.243,21 €.

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

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



Spremljanje operacije poteka v skladu s pogodbo o sofinanciranju operacije:

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

JMSS Maribor za spremljavo zaključene investicije v letu 2025 ni porabil sredstev.

2.2.2.2 Menjava stavbnega pohištva na različnih lokacijah

V letu 2025 smo realizirali zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva v skupaj 92 stanovanjih v lasti JMSS Maribor v skupni vrednosti 246.409,59 € (od tega so bila izplačana zadržana sredstva iz prejšnjih let v višini 789,60 €).

Od tega smo stavbno pohištvo zamenjali v:

- 52-ih stanovanjih in v skupnih prostorih stavbe Dogoška cesta 79-79c (celoten objekt),
- 40-ih stanovanjih na različnih lokacijah (vhodna vrata).

Seznam stanovanj, v katerih je bila izvedena zamenjava stavbnega pohištva v letu 2025:

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Besednjakova ulica	3	22	967,70 €
Besednjakova ulica	3	27	967,70 €
Borova vas	25	618	858,20 €
Borova vas	28	202	858,20 €
Borova vas	2	120	858,20 €
Borova vas	2	110	858,20 €
Borova vas	2	104	858,20 €
Borova vas	31	518	858,20 €
Borova vas	25	635	858,20 €
Borova vas	30	421	858,20 €
Borova vas	4	325	858,20 €
Borova vas	4	308	858,20 €
Borova vas	6	120	978,65 €
Borova vas	25	613	858,20 €
Borštnikova ulica	33	208	858,20 €
Borštnikova ulica	124	306	978,65 €
Borštnikova ulica	128	507	978,65 €
Borštnikova ulica	55	15	858,19 €
Borštnikova ulica	27	201	858,19 €
Borštnikova ulica	31	110	858,19 €
Borštnikova ulica	124	308	978,63 €
Borštnikova ulica	41	102	978,63 €
Borštnikova ulica	33	202	858,18 €
Endlicherjeva ulica	3	12	858,18 €
Goriška ulica	9	9	858,18 €
Goriška ulica	15	21	967,69 €
Gospovetska cesta	3	18	858,19 €
Gospovetska cesta	5	59	858,19 €
Groharjeva ulica	9	31	858,20 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Groharjeva ulica	9	22	858,20 €
Groharjeva ulica	9	25	858,20 €
Groharjeva ulica	9	23	858,20 €
Kardeljeva cesta	62	127	858,20 €
Kardeljeva cesta	73	209	858,20 €
Ljubljanska ulica	104	19	858,20 €
Ljubljanska ulica	104	15	858,20 €
Markovičeva ulica	9	117	978,65 €
Markovičeva ulica	13	3	978,65 €
Prušnikova ulica	14	6	978,65 €
Vojašniška ulica	12	2	858,20 €
Dogoška cesta	79	1	5.048,65 €
Dogoška cesta	79	2	4.695,13 €
Dogoška cesta	79	3	5.004,93 €
Dogoška cesta	79	4	4.216,21 €
Dogoška cesta	79	5	3.175,14 €
Dogoška cesta	79	6	5.440,15 €
Dogoška cesta	79	7	4.216,21 €
Dogoška cesta	79	8	3.175,14 €
Dogoška cesta	79	9	5.440,15 €
Dogoška cesta	79	10	4.216,21 €
Dogoška cesta	79	11	3.175,14 €
Dogoška cesta	79	12	5.211,41 €
Dogoška cesta	79	13	4.857,89 €
Dogoška cesta	79	14	2.530,39 €
Dogoška cesta	79a	1	2.789,45 €
Dogoška cesta	79a	2	2.789,45 €
Dogoška cesta	79a	3	5.045,69 €
Dogoška cesta	79a	4	5.045,69 €
Dogoška cesta	79a	5	5.045,70 €
Dogoška cesta	79a	6	5.045,70 €
Dogoška cesta	79a	7	5.045,70 €
Dogoška cesta	79a	8	5.045,70 €
Dogoška cesta	79b	1	4.605,26 €

Naslov	Hišna številka	Številka enote	Vrednost z DDV
Dogoška cesta	79b	2	2.695,87 €
Dogoška cesta	79b	3	3.044,29 €
Dogoška cesta	79b	4	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	5	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	6	3.085,28 €
Dogoška cesta	79b	7	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	8	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	9	3.085,28 €
Dogoška cesta	79b	10	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	11	4.126,34 €
Dogoška cesta	79b	12	3.085,28 €
Dogoška cesta	79b	13	4.768,02 €
Dogoška cesta	79b	14	4.768,02 €
Dogoška cesta	79b	15	2.005,31 €
Dogoška cesta	79c	1	4.605,27 €
Dogoška cesta	79c	2	3.049,38 €
Dogoška cesta	79c	3	3.044,29 €
Dogoška cesta	79c	4	4.126,35 €
Dogoška cesta	79c	5	5.350,28 €
Dogoška cesta	79c	6	3.085,29 €
Dogoška cesta	79c	7	4.126,35 €
Dogoška cesta	79c	8	5.350,27 €
Dogoška cesta	79c	9	3.085,29 €
Dogoška cesta	79c	10	4.126,35 €
Dogoška cesta	79c	11	5.350,27 €
Dogoška cesta	79c	12	3.085,34 €
Dogoška cesta	79c	13	4.768,04 €
Dogoška cesta	79c	14	5.121,57 €
Dogoška cesta	79c	15	3.131,23 €

2.2.2.3 Menjava peči na različnih lokacijah

JMSS Maribor je izvedel zamenjavo dotrajanih plinskih peči z novimi kondenzacijskimi plinskimi kotli v skupno 10 stanovanjih. Na stavbi V Borovju 7 smo zamenjali skupno plinsko peč, ki hkrati s toplotno črpalko služi za ogrevanje celotne stavbe.

Skupna vrednost izvedenih del zamenjave plinskih peči je v letu 2025 znašala 38.833,62 € (od tega so bila izplačana zadržana sredstva iz prejšnjih let v višini 2.271,78 €).

Seznam stanovanj, kjer so bile zamenjane plinske peči v letu 2025:

Naslov	Hiš. št.	Št. enote	Tip peči	Vrednost z DDV
Borštnikova ulica	108	7	Bosch GC 2300 W 24/28 C23	3.019,24 €
Potrčeva ulica	6	20	Bosch GC 2300 W 24/28 C23	3.172,16 €
Rotovski trg	7	1	Bosch GC 2300 W 24/28 C23	3.113,52 €
Ulica Marjana Nemca	2	25	Viessmann Vitodens 050-W boka	3.190,56 €
Ulica Marjana Nemca	2	31	Viessmann Vitodens 050-W boka	3.190,56 €
Smetanova ulica	34	9	Viessmann Vitodens 100-W 25kW	3.322,78 €
V Borovju	7		Viessmann Vitodens 200-W 49kW	6.657,05 €
Ulica kneza Koclja	26	10	Bosch GC 2300 W 24/28 C23	3.774,63 €
Gospodsvetska cesta	23	1	Bosch GC 2300 W 24/28 C23	4.065,52 €
Borštnikova ulica	6	404	Vaillant ecoTEC plus	3.055,82 €

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

V letu 2025 smo za izgradnjo in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov porabili sredstva v skupni vrednosti 2.936.614,05 €.

2.2.3.1 Soseska »Studenci« (Ruška – Korenčanova)



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

Sprejet OPN je za celotno območje med Ruško in Valvazorjevo predvideval izdelavo enovite strokovne podlage, na podlagi katere je bilo dopustno izdelati posamezne manjše OPPN-je. Strokovne podlage so bile izdelane in pripravljene do konca leta 2025 ter namenjene potrjevanju na prvi seji Mestnega sveta MOM v letu 2026.

Poraba sredstev na postavki Soseska »Studenci« je v letu 2025 znašala 25.238,14 €.

2.2.3.2 Urbanska cesta 10



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

V letu 2023 smo pridobili idejno zasnovo izgradnje večstanovanjskega objekta. Po sprejetju OPN MOM v prvi četrtini leta 2025 je JMSS Maribor pristopil k pripravi projektne naloge, s katero so bila opredeljena vsa ključna izhodišča in ki je predstavljala temelj za izdelavo dokumentacije DGD ter pridobitev gradbenega dovoljenja. Decembra 2025 smo objavili javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije za večstanovanjski objekt z zunanjo ureditvijo, in sicer za faze rIDZ, DPP, DGD, DZR ter pridobitev gradbenega dovoljenja.

V letu 2025 je poraba sredstev na postavki Urbanska cesta 10 znašala 16.884,80 €.

Konec leta 2023 je JMSS Maribor zemljišče oddal v najem podjetju Mestne nepremičnine d.o.o. za obdobje 18 mesecev, to je do 31.5.2025. Pred iztekom je bila najemna pogodba podaljšana za obdobje 12 mesecev, to je do 31.5.2026. Najemnik zemljišče oddaja v nadaljnji najem kot parkirišče.

2.2.3.3 Gradnja Dvořakova ulica 5-7



Septembra 2021 je JMSS Maribor pri ZAPS pričel s postopkom arhitekturnega natečaja za novogradnjo večstanovanjskega objekta na Dvořakovi ulici v Mariboru, aprila 2022 je bila izbrana najprimernejša rešitev, ki predvideva gradnjo stanovanj za mlade in mlade družine v dveh objektih s kletno etažo. V letu 2022 je JMSS Maribor pripravil in pridobil potrditev investicijske dokumentacije ter vse potrebne podlage in smernice za OPPN, ki je bil po javni razgrnitvi potrjen na seji MOM maja 2023. V letu 2023 je bil izveden postopek javnega naročila za izdelavo projektne dokumentacije, pogodba z izbranim izvajalcem je bila podpisana novembra 2023.

V letu 2024 je JMSS Maribor pridobil potrebno dokumentacijo za oddajo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vloga je bila oddana novembra 2024, gradbeno dovoljenje je bilo izdano 20.11.2025. Na izdano gradbeno dovoljenje je bila v decembru 2025 vložena pritožba s strani soseda, ki ima položaj stranke v postopku.

Nadalje smo decembra 2025 izvedli javno naročilo za svetovalni inženiring in recenzijo projektne dokumentacije.

JMSS Maribor je v letu 2025 za projekt Dvořakova ulica 5-7 porabil 390.277,54 €.

2.2.3.4 Nakup in gradnja »Starše«

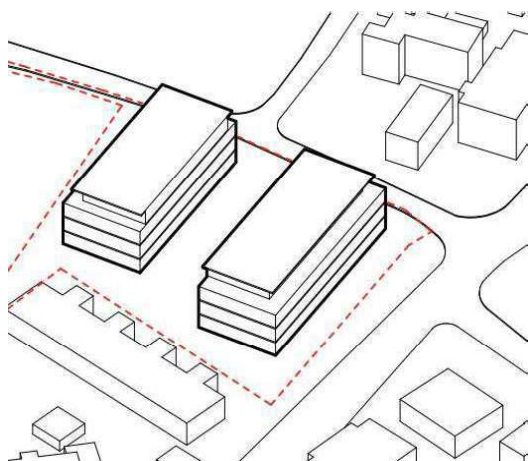


V letu 2025 je JMSS Maribor izveden nakup stavbnega zemljišča s parcelno št. 84/16, k.o. 712 Starše, ID znak parcela 712 84/16, v izmeri 3.200 m², z gradbenim dovoljenjem za gradnjo 20-ih varovanih stanovanj v Občini Starše. Za ta namen je bila z Občino Starše sklenjena prodajna pogodba za nakup stavbnega zemljišča s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem in plačana kupnina v višini 287.310,20 €.

Izvedli smo javno naročilo (z objavo na Portalu JN) za izbor izvajalca del. Maja 2025 smo pričeli z gradnjo 20 varovanih stanovanj v Občini Starše. Zaključek gradnje je bil sprva predviden za december 2025, vendar se je zaradi razlogov na strani izvajalca rok izvedbe podaljšal za tri mesece.

Skupaj so odhodki iz naslova nakupa in gradnje Starše znašali 2.374.271,65 €.

2.2.3.5 Gradnja Tezno



Zemljišče ob Ulici heroja Nandeta v skupni izmeri 3.445 m² (parc. št. 354/5 in 354/7, k. o. Tezno) je skladno s prostorskimi ureditvenimi pogoji namenjeno gradnji večstanovanjskih stavb, in sicer vila blokov, stolpičev ali lamelnih objektov. Z Rebalansom PFN 2025 je JMSS Maribor odprl novo proračunsko postavko »Gradnja Tezno«, v okviru katere so bila načrtovana sredstva za izdelavo strokovnih podlag za stanovanjsko gradnjo. V letu 2025 sta bila pridobljena Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) in konceptualno programsko-tehnična študija.

Skupaj so odhodki iz naslova gradnja »Tezno« znašali 5.941,92 €.

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

V letu 2025 je JMSS Maribor kupil parcelo št. 825/1, k.o. 708 Skoke, ID znak parcela 708 825/1, v velikosti 1.078 m², na kateri stoji stanovanjska stavba št. 894, na naslovu Mladinska ulica 9, Dobrovce, Miklavž na Dravskem polju, kmetijski prostor (stavba št. 900, v velikosti 166,70 m² in stavba 912, v velikosti 32,00 m²) ter garaža (stavba 903, v velikosti 16,10 m²), za ceno 130.000,00 €. V letu 2024 je bila plačana delna ara v višini 6.000,00 €. V letu 2025 je bil plačan preostanek are v višini 7.000,00 € in preostanek kupnine v višini 117.000,00 €, skupaj tako 124.000,00 €.

Od Občine Starše je JMSS Maribor kupil zemljišče s parcelno št. 84/16, k.o. 712 Starše, ID znak parcela 712 84/16, v izmeri 3.200 m², z gradbenim dovoljenjem za gradnjo 20-ih varovanih stanovanj. Nakup zemljišča je opredeljen v poglavju »2.2.3.4 Nakup in gradnja »Starše«.

Skupaj so tako odhodki iz naslova nakupov stanovanj in zemljišč znašali 124.000,00 €.

3 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb izkazujemo sredstva za obročne kupnine za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Gre zgolj za dolžnike. V letu 2025 do realizacije ter prihodkov ni prišlo.

4 Račun financiranja

V računu financiranja JMSS Maribor za leto 2025 izkazuje zadolževanje v višini 1.782.000,00 € in odplačila dolga glavnice v višini 539.720,16 €.

4.1 Zadolževanje

JMSS Maribor je bil uspešen na razpisu SSRS za Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025. S SSRS je sklenil posojilno pogodbo za financiranje gradnje oskrbovanih stanovanj v Staršah v skupni višini 2.000.000,00 € za obdobje 20 let, po obrestni meri 12-mesečni EURIBOR + 0,1 %. V obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 se je JMSS Maribor zadolžil v skupni višini 1.782.000,00 €.

Na podlagi sklenjenega aneksa k Pogodbi za izvedbo GOI del oskrbovanih stanovanj v Staršah je bil del črpanja posojila prenesen v leto 2026. Iz naslova črpanega posojila so bile glavnici pripisane interkalarne obresti v višini 10.455,08 €. Stanje glavnice posojila na dan 31.12.2025 tako znaša 1.792.455,08 €.

JMSS Maribor je zadolžen še pri:

- BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov,
- OTP banki iz leta 2020 z namenom nakupa zemljišča na Dvořakovi ulici in
- BANKI INTESA SANPAOLO d.d. iz leta 2021 z namenom nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici.

4.2 Odplačilo dolga

V JMSS Maribor smo odplačali dolg v skupni višini 539.720,16 €, ki zajema odplačilo posojil:

- | | |
|---|--------------|
| ▪ glavnice posojila BKS banki | 387.121,80 € |
| ▪ glavnice posojila OTP banki | 79.265,04 € |
| ▪ glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO | 73.333,32 € |

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

4.2.1 Odplačilo posojil

Pregled stanja posojil na dan 31.12.2025:

Datum/doba najetja posojila	Datum odplačila posojila	Namen najetja posojila	Višina posojila	Dolg za poplačilo na dan 31.12.2025	Povprečna mesečna glavnica v letu 2025	Povprečne mesečne obresti v letu 2025	Obrestna mera v %
16.12.2019 7 let BKS BANK	31.12.2026	Refinanciranje obstoječih kreditov	2.600.000,00	405.496,52	32.260,11	2.060,65	6m EURIBOR + 1,20
28.10.2020 10 let OTP BANKA	25.10.2030	Gradnja stanovanj - Dvořakova 5-7	792.650,00	383.113,96	6.605,42	473,06	Fiksna 1,25/letno
27.10.2021 15 let INTESA SANPAOLO BANK	31.12.2036	Nakup stavbnega zemljišča Puhova ulica Maribor	1.100.000,00	806.666,72	6.111,11	653,16	Fiksna 0,92/letno
19.6.2025 20 let STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	01.06.2045	Gradnja oskrbovanih stanovanj v Staršah	2.000.000,00*	1.792.455,08	0,00	0,00	12m EURIBOR + 0,1
SKUPAJ			6.492.650,00	3.387.732,28	44.976,64	3.186,87	

* Posojilo je v postopku črpanja po fazah gradnje, na dan 31.12.2025 je počrpano 1.782.000,00 €, h glavnici so pripisane interkalarne obresti v višini 10.455,08 €.

JMSS Maribor se lahko skupno zadolži do vrednosti, ki znaša 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada. Stanje izkazanega namenskega premoženja na dan 31.12.2025 znaša 75.902.015,14 €. Na dan 31.12.2025 je JMSS Maribor zadolžen za 3.387.732,28 €, kar glede na stanje izkazanega namenskega premoženja znaša 4,46 %.

5 Javna naročila

V skladu z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL; v nadaljevanju ZJN-3) smo na Portalu javnih naročil v letu 2025 objavili naslednja javna naročila:

- Zavarovanje premoženja in premoženjskih interesov naročnika JMSS Maribor. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno januarja 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku ZAVAROVALNICA SAVA d.d. za pogodbeno vrednost 178.932,83 € brez DPZP oz. 194.142,12 € z DPZP za zavarovalno obdobje 1.3.2025 do 28.2.2027.
- Izbira izvajalca za izvedbo goi del oskrbovanih stanovanj v Staršah. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno januarja 2025, in sicer po konkurenčnem postopku s pogajanji. Naročilo je bilo oddano ponudniku SENMED d.o.o. za pogodbeno vrednost 2.117.492,25 € brez DDV oz. 2.323.416,52 € z DDV. S ponudnikom je bil sklenjen aneks št. 1 za podaljšanje roka izvedbe del do 31.3.2026.
- Izbira izvajalca za obnovo 30 stanovanj (6 sklopov). Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno marca 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo razdeljeno na 6 sklopov, oddano je bilo naslednjim ponudnikom:

Sklop in lokacije stanovanj	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
SKLOP 1: Kočevarjeva ulica 6/2 Kočevarjeva ulica 6A/102 Ul. Arnolda Tovornika 13/5 Koroška cesta 31/17 Ul. heroja Šlandra 15/21	MATA TiM, d.o.o.	80.758,83 88.430,92	82.148,83 89.952,97
SKLOP 2: Dogoška cesta 65/304 Dogoška cesta 75/5 Dogoška cesta 77/9 Panonska ulica 5B/13 Ob gozdu 10/15	BSB INŽENIRING, d.o.o.	79.559,92 87.118,11	79.559,92 87.118,11
SKLOP 3: Ljubljanska cesta 19B/38 Ljubljanska cesta 102/1 Ljubljanska cesta 102/92 Erjavčeva cesta 18/4 Dvorakova ulica 10B/119	Sašo LAH s.p.	67.913,99 74.365,82	67.913,99 74.365,82

Sklop in lokacije stanovanj	Naziv izbranega ponudnika	Ponudbena vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
SKLOP 4: Sarajevska ulica 6/101 Železnikova ulica 20/44 Železnikova ulica 18/13 Ul. heroja Tomšiča 3/6 Ul. kneza Koclja 26/10	MATA TiM, d.o.o.	108.204,72 118.484,17	112.164,02 122.819,60
SKLOP 5: Borštnikova ulica 65/209 Prušnikova ulica 18/229 Prušnikova ulica 36/606 Stantetova ulica 24/507 Celjska ulica 14/15	Sašo LAH s.p.	78.827,65 86.316,28	78.827,65 86.316,28
SKLOP 6: Mlinska ulica 28/9 Bevkova ulica 1/81 Puncerjeva ulica 3/3 Industrijska ulica 10/4 Raičeva ulica 13/7	Sašo LAH s.p.	76.830,06 84.128,92	76.830,06 84.128,92

H Gradbeni pogodbi sklenjeni z izvajalcem MATA TIM d.o.o. je bil sklenjen aneks za dodatna dela v višini 5.349,30 € brez DDV.

- Izbira izvajalca za prestavitev vročevodnega omrežja na relaciji Dvorakove in Verstovškove ulice. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno junija 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku METALLUM ZORMAN d.o.o. za pogodbeno vrednost 146.549,40 € brez DDV oz. 178.790,27 € z DDV.
- Izbira izvajalca za zamenjavo stavbnega pohištva na Dogoški cesti 79,79a,79b in 79c v Mariboru. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno julija 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku REMOPLAST d.o.o. za pogodbeno vrednost 195.033,83 € brez DDV oz. 213.562,04 € z DDV.
- Izbira izvajalca za izvajanje intervencijskih strojno-inštalacijskih in drugih manjših vzdrževalnih del. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno avgusta 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo je bilo oddano ponudniku Sašo LAH s.p. za pogodbeno vrednost 154.905,00 € brez DDV oz. 169.720,98 € z DDV.
- Svetovalni inženiring in recenzija projektne dokumentacije v fazi PZI ter PZR za gradnjo večstanovanjskega objekta Dvořakova ulica 5-7 v Mariboru. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno oktobra 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo ni bilo oddano, saj ni bila prejeta nobena ponudba.

- Svetovalni inženiring in recenzija projektne dokumentacije v fazi PZI ter PZR za gradnjo večstanovanjskega objekta Dvořakova ulica 5-7 v Mariboru – ponovitev postopka. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno oktobra 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Javno naročilo ni bilo oddano, saj nobena izmed 2 prejetih ponudb, ni bila dopustna.
- Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v delih stavb in stavbah v lasti in upravljanju JMSS Maribor. Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno decembra 2025, in sicer po postopku naročila male vrednosti. Prejeli smo 7 ponudb. Po pravnomočni odločitvi bo v letu 2026 s ponudniki sklenjen okvirni sporazum za obdobje 2 let.
- Izbira izvajalca za projektiranje večstanovanjskega objekta Vrbanska cesta 10, Maribor, z zunanjo ureditvijo (faza rIDZ, DPP, DGD, DZR in pridobivanje GD). Naročilo je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno decembra 2025, rok za oddajo ponudb se izteče 22.1.2026.
- Na podlagi javnega naročila Izbira izvajalca za menjavo plinskih in električnih peči v stanovanjih v lasti in upravljanju JMSS Maribor, upošteva je okoljske zahteve, ki je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno avgusta 2024, smo na podlagi sklenjenih okvirnih sporazumov v letu 2025 oddali naslednja naročila:

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
1.	OS5 - menjava plinskih peči v stanovanjih Potrčeva ulica 6/20, Rotovski trg 7/1 in Borštnikova ulica 108/7	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.	8.497,65 9.304,93	8.497,65 9.304,93
2.	OS6 - menjava plinskih peči v stanovanjih Ulica Marjana Nemca 2/25 in 2/31	BIAKOM d.o.o.	5.827,50 6.381,11	5.827,50 6.381,11
3.	OS7 - menjava plinske peči v stanovanju Smetanova ulica 34/9	BIAKOM d.o.o.	3.034,50 3.322,78	3.034,50 3.322,78
4.	OS8 - menjava plinske peči v skupnem prostoru V Borovju 7	BIAKOM d.o.o.	6.079,50 6.657,05	6.079,50 6.657,05
5.	OS9 - menjava plinske peči na ulici kneza Koclja 26/10	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.	3.447,15 3.774,63	3.447,15 3.774,63
6.	OS10 - menjava plinske peči Gosposvetski cesti 23/1	MGL ENERGIJA GAŠPARIČ d.o.o.	3.712,80 4.065,52	3.712,80 4.065,52

- Na podlagi javnega naročila Izbira izvajalca za gradbena, obrtniška in instalacijska dela v delih stavb in stavbah v lasti in upravljanju JMSS Maribor, ki je bilo na Portalu javnih naročil objavljeno novembra 2023, je naročnik sklenil okvirne sporazume za obdobje do 31.12.2025 z naslednjimi ponudniki:

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

V letu 2025 je naročnik na podlagi teh sklenjenih okvirnih sporazumov oddal naslednja naročila:

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
1.	OS28 - obnova stanovanj na Preradovičevi ulici 17A/29 in 17A/37	Sašo LAH s.p.	9.614,18 10.527,53	9.614,18 10.527,53
2.	OS29 - obnova stanovanj na Markovičevi ulici 11/220 in 9/109	Sašo LAH s.p.	8.348,50 9.141,61	8.348,50 9.141,61
3.	OS30 - obnova stanovanj na Makedonski ulici 31/37 in 31/22	Sašo LAH s.p.	6.281,28 6.878,00	6.281,28 6.878,00
4.	OS31 - obnova stanovanj na Goriški ulici 4/114 in Ulici Staneta Severja 15/27	Sašo LAH s.p.	10.997,40 12.042,15	10.997,40 12.042,15
5.	OS32 - obnova stanovanj Ob gozdu 2/8 in Praprotnikova ulica 27/1	Sašo LAH s.p.	6.778,34 7.422,28	6.778,34 7.422,28
6.	OS33 - obnova stanovanj Panonska ulica 5b/42 in 5b/44	Darjan LETNIK s.p.	1.056,25 1.156,59	1.056,25 1.156,59
7.	OS34 - obnova stanovanja Starše 78C/7	GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.	2.564,00 2.807,58	3.273,00 3.583,94
8.	OS35 - obnova stanovanj Engelsova ulica 52/16 in Cesta osvobodilne fronte 44/118	Sašo LAH s.p.	7.173,30 7.854,76	7.173,30 7.854,76
9.	OS36 - obnova stanovanja na naslovu Nova ulica 9/1, Rače	GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.	25.427,44 27.843,05	25.427,44 27.843,05

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
10.	OS37 - obnova stanovanja na naslovu Ptujška cesta 55/3	Darjan LETNIK s.p.	15.385,07 16.846,65	15.385,07 16.846,65
11.	OS38 - Obnova stanovanj na naslovu V Borovju 7/12 in 7/117	GRADNJE LAMUT INŽINERING d.o.o.	8.597,00 9.413,72	8.597,00 9.413,72
12.	OS39 - Obnova dveh stanovanj na naslovu Engelsova 42/3 in Dogoška 77/10	Ni bilo ponudb	/	/
13.	OS40 - Obnova dveh stanovanj na naslovu Veljka Vlahoviča 23/9 in Vojašniška ulica 6/2	Ni bilo ponudb	/	/
14.	OS41 - Obnova dveh stanovanj na naslovu Goriška ulica 17a/5 in Livadna ulica 34/2	Ni bilo ponudb	/	/
15.	OS42 - Obnova dveh stanovanj na naslovu Ob gozdu 6/2 in Starše 76d/1	Darjan LETNIK s.p.	7.324,35 8.020,16	7.324,35 8.020,16
16.	OS43 - obnova dveh stanovanj na naslovih Engelsova 42/3 in Dogoška 77/10 - ponovitev	Sašo LAH s.p.	8.768,00 9.600,96	8.768,00 9.600,96
17.	OS44 - obnova stanovanj na naslovih Ul. Veljka Vlahoviča 23/9 in Vojašniška ulica 6/2 – ponovitev	Darjan LETNIK s.p.	14.983,70 16.407,15	14.983,70 16.407,15
18.	OS45 - obnova dveh stanovanj na naslovih Goriška ulica 17A/5 in Livadna ulica 34/2 - ponovitev	Ni bilo ponudb	/	/
19.	OS46 - obnova stanovanj na naslovih Goriška ulica 17A/5, Livadna ulica 34/2, Goriška	Darjan LETNIK s.p.	9.920,68 10.863,14	9.920,68 10.863,14
20.	OS47 - obnova stanovanj na naslovih Mlinska ulica 26/104 in Pod vinogradi 17/1	Darjan LETNIK s.p.	18.872,89 20.665,81	18.872,89 20.665,81
21.	OS48 - obnova stanovanj na naslovih Krekova ulica 27/60 in Ribiška ulica 6/207	Sašo LAH s.p.	15.341,37 16.798,80	15.341,37 16.798,80
22.	OS49 - obnova stanovanj na naslovih Kočevarjeva ulica 6/12 in Ljubljanska ulica 19A/21	Sašo LAH s.p.	11.458,72 12.547,30	11.458,72 12.547,30
23.	OS50 - obnova stanovanj na naslovih Bevkova ulica 1/69 in Cesta proletarskih brigad 25/65	Sašo LAH s.p.	14.023,36 15.355,58	14.023,36 15.355,58
24.	OS51 - obnova stanovanj na naslovih Cesta osvobodilne fronte 44/105 in Ob gozdu 8/9	Sašo LAH s.p.	5.363,00 5.872,49	5.363,00 5.872,49
25.	OS52 - obnova stanovanja na naslovu Betnavska cesta 23/2	Darjan LETNIK s.p.	8.623,65 9.442,90	1.769,25 1.937,33
26.	OS53 - obnova stanovanja na naslovu Koroška cesta 69/18	Sašo LAH s.p.	11.144,07 12.202,76	11.144,07 12.202,76

Št.	Naziv naročila	Naziv izbranega ponudnika	Vrednost v € (brez/z DDV)	Realizacija v € (brez/z DDV)
27.	OS54 - obnova stanovanja na naslovu Ulica Moše Pijada 45/13	Darjan LETNIK s.p.	8.424,74 9.225,09	8.424,74 9.225,09
28.	OS55 - obnova stanovanj na Koroški 31/2, Pod nadvozom 10/5, V Borovju 7/12	GRADNJE LAMUT INŽINERINING d.o.o.	11.284,40 12.356,42	Še ni bilo realizirano

V skladu z internimi Navodili o vodenju postopkov, ki urejajo javna naročila pod mejno vrednostjo za uporabo ZJN-3 (t.i. evidenčna javna naročila) smo v letu 2025 oddali:

- na področju blaga 71 naročil v skupni vrednosti 77.090,21 € brez DDV
- na področju storitev 173 naročil v skupni vrednosti 560.428,64 € brez DDV
- na področju gradenj 74 naročil v skupni vrednosti 249.245,35 € brez DDV

6 Urejanje zemljiškoknjižnega stanja

Na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1, Uradni list RS, št. 34/17) in aktov o oblikovanju etažne lastnine se je JMSS Maribor na podlagi izdanih sklepov v letu 2025 vpisal v zemljiško knjigo kot lastnik posameznih delov v stavbah:

- ID znak 712-579-1, ID znak 712-579-2, Starše 12a, Starše,
- ID znak 660-2657-1, Frankopanova ulica 15, Maribor,
- ID znak 678-119-141, ID znak 678-119-157, Kardeljeva cesta 58-62, Maribor.

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

1. ID znak 680-287-12, Prvomajska ulica 3, Maribor, Uskladitvena pogodba med MOM, JMSS Maribor in Radivoj Stajnko, lastnik JMSS Maribor,
2. ID znak 678-2553-183, Kardeljeva cesta 578, Maribor, Pogodba o uskladitvi ZK stanja med MOM in JMSS Maribor, lastnik JMSS Maribor,
3. ID znak 657-2519-2, Slomškov trg 12, Maribor, Pogodba o uskladitvi ZK stanja med MOM in JMSS Maribor, lastnik JMSS Maribor,
4. ID znak 660-273-1, ID znak 660-273-2, ID znak 660-273-3, Valvasorjeva ulica 68, Maribor, ureditev ZK stanja, lastnik MOM,
5. ID znak 681-2059-4, Ob gozdu 2, Maribor, na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin iz leta 2001, lastnik JMSS Maribor,
6. Nepremičnine ID znak 657-1441-1, ID znak 657-1441-2, ID znak 657-1441-4, ID znak 657-1441-7, ID znak 657-1441-8, ID znak 657-1441-10, ID znak 657-1441-11, na naslovu Slovenska ulica 22, 22a, Maribor - ureditev ZK stanja na podlagi izjav lastnikov sosednjih nepremičnine, lastnik MOM - zaradi pritožbe zadeva še ni zaključena.

Na podlagi Sporazuma o prenehanju služnosti sklenjenega med JMSS Maribor in Mentor Nepremičnine d.o.o. so bile iz zemljiške knjige izbrisane služnosti na parc. št. 705/77, 705/76, 705/83, 705/84, 705/86, 705/84, vse k.o. Pobrežje.

V skladu s Pogodbo o izvajanju geodetskih storitev in storitev vzpostavitve etažne lastnine je geodetsko podjetje Serdo Bubič s.p. opravilo vpis stavb v kataster stavb in pripravilo akte o oblikovanju etažne lastnine. JMSS Maribor se je kot lastnik vpisal v zemljiško knjigo na posameznih delih stavb:

- celotna stavba Trčova 284, Malečnik (4 posamezni deli),
- celotna stavba Aškerčeva ulica 5, Maribor (3 posamezni deli),
- celotna stavba Praprotnikova ulica 27, Maribor (5 posameznih delov).

Stanovanje Gregorčičeva ulica 8, Maribor, ID znak 657-1246-17, se je na podlagi geodetske odločbe razdelilo na dva posamezna dela ID znak 657-1246-19 in ID znak 657-1246-20.

Parcela ID znak parcela 680 71/1 (Ptujška cesta 55) se je na podlagi geodetske odločbe razdela na ID znak parcela 680 71/3 (enostanovanjska stavba) in ID znak parcela 680 71/4 (večstanovanjska stavba Ptujška cesta 55).

Glede razdelitve solastnine na parc. št. 1473/2, parc. št. 1473/3 in parc. št. 1473/1, k.o. Tabor, se je med strankami uspešno zaključil mediacijski postopek Opr. št. M 308/2024, na podlagi katerega se je JMSS Maribor vpisal v zemljiško knjigo na parc. št. 1473/3, k.o. Tabor.

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

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

7 Poročilo o izvajanju kadrovskega načrta

V JMSS Maribor je na dan 31.12.2025 zaposlenih 31 javnih uslužbencev (na dan 31.12.2024 je bilo zaposlenih 30 javnih uslužbencev), od tega:

- 4 za krajši delovni čas zaradi materinstva,
- 2 za določen čas nadomeščanja porodniške odsotnosti,
- 1 za določen čas nadomeščanja krajšega delovnega časa.

Zaposlitve 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 najustreznejšega kandidata, s predvidenim začetkom delovnega razmerja 1.1.2026
15.12.2025	Sektor za splošne zadeve in informatiko, Splošna služba	Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I (VII/2)	Zaposlitev za določen čas nadomeščanja porodniške, po odpovedi pogodbe o zaposlitvi s strani javne uslužbenke, zaposlene za določen čas nadomeščanja porodniške

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

Sektor	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2025	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2024	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2025
VODSTVO	2	1	1
SEKTOR ZA SPLOŠNE ZADEVE IN INFORMATIKO	7	6	6 (1 določen čas nadomeščanja porodniške)
SEKTOR ZA PREMOŽENJSKO PRAVNE ZADEVE	9	8 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva)	9 (2 krajši delovni čas zaradi materinstva, 1 določen čas nadomeščanja porodniške)
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)

Sektor	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2025	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2024	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2025
SEKTOR ZA FINANCE IN RAČUNOVODSTVO	9	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)

Število zaposlenih po tarifnih razredih delovnih mest na dan 31.12.2024 in 31.12.2025:

Delovno mesto	Št. delovnih mest po sistemizaciji na dan 31.12.2025	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2024	Št. zasedenih delovnih mest na dan 31.12.2025
TARIFNI RAZRED I	0	0	0
TARIFNI RAZRED II	1	1	1
TARIFNI RAZRED III	0	0	0
TARIFNI RAZRED IV	0	0	0
TARIFNI RAZRED V	0	0	0
TARIFNI RAZRED VI	2	1	1
TARIFNI RAZRED VII/1	4	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)	4 (1 krajši delovni čas zaradi materinstva)
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)
TARIFNI RAZRED VIII	0	0	0
TARIFNI RAZRED IX	0	0	0
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)

8 Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor

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

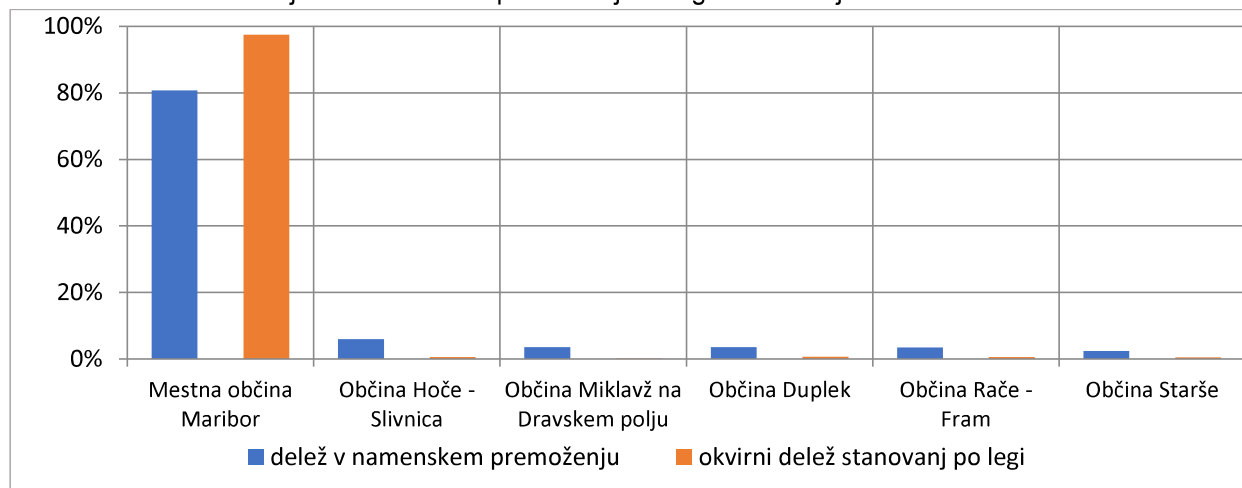
Struktura stanovanj v lasti JMSS Maribor na dan 31.12.2025:

Vrsta stanovanja	Število enot
Neprofitno	1.798
Tržno	103
Začasna bivalna enota	64
Namensko za mlade	19
Službeno	16
Javno zasebno partnerstvo	13
Oskrbovano	13
SKUPAJ	2.026

Legi stanovanj na dan 31.12.2025:

Legi stanovanj	Število stanovanj	Okvirni delež (%)
MOM	1.939	95,70
Občina Hoče – Slivnica	20	0,99
Občina Duplek	23	1,13
Občina Rače – Fram	19	0,94
Občina Starše	17	0,84
Občina Miklavž na Dravskem polju	8	0,40
Skupaj	2.026	100,00

Deleži občin ustanoviteljic v namenskem premoženju in lega stanovanj na 31.12.2025:



Vrednost kapitala in namenskega premoženja JMSS Maribor, vpisana v sodni register, ob koncu leta 2025 znaša 139.812.323,00 €, od tega:

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

Vrednost namenskega premoženja iz Bilance stanja na dan 31.12.2024 znaša 75.902.015,14 €.

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

Leto	Število stanovanj	Sprememba fonda glede na predhodno leto (%)
2016	2.115	0
2017	2.080	- 1,65
2018	2.056	- 1,15
2019	2.056	0,00
2020	2.045	- 0,54
2021	2.035	- 0,49
2022	2.036	+ 0,05
2023	2.032	- 0,20
2024	2.032	0,00
2025	2.026	- 0,30

Opomba: podatki so zbrani ob koncu posameznega leta.

Neprofitne najemnine so bile zamrznjene od uveljavitve SZ-1 leta 2003. V letu 2021 je bila sprejeta novela SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/21), ki je uveljavila postopen dvig neprofitnih najemnin do leta 2023 ter nadalje uveljavlja letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Vrednost točke tako od 1.4.2025 znaša 3,72 €. Povprečni znesek neprofitne najemnine je v letu 2025 znašal 3,66 €/m².

Z dnem 1.12.2025 je vstopil v veljavo novi Pravilnik o postopku in načinu izračuna neprofitne najemnine ter višino subvencije, kjer so na novo opredeljeni stroški vzdrževanja za neprofitna stanovanja.

9 Seje nadzornega sveta

V letu 2025 je bilo izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna.

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor v letu 2025 je bila naslednja:

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

V navedeni sestavi so bile v letu 2025 izvedene naslednje seje:

10. redna seja dne 1.4.2025, na kateri so bile obravnavane naslednje pomembnejše točke:

- Letno poročilo 2024, h kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Redna delovna uspešnost in ocena direktorice JMSS Maribor za leto 2024 ter predlog mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic, da s predlaganim soglašajo.
- Seznanitev z Letnim poročilom notranje revizije v JMSS Maribor za leto 2024.
- Predlog za imenovanje revizorja Letnega poročila JMSS Maribor za obdobje treh let mestnemu in občinskim svetom občin ustanoviteljic.
- Sklenitev nove najemne pogodbe z Varno hišo Maribor.

4. korespondenčna seja 5.5.2025 – 8.5.2025, na kateri je nadzorni svet obravnaval:

- Seznanitev z zadolževanjem v letu 2025 za gradnjo oskrbovanih stanovanj v Občini Starše.

11. redna seja dne 23.9.2025, na kateri je nadzorni svet obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2025 do 1.8.2025, vključno s poročilom o prerazporeditvah.
- Podaljšanje najema Zavodu Franko Maribor.

- Podaljšanje najema Uradu vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov.
- Seznanitev z Načrtom notranje revizije za leto 2024.
- Odpise terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebni stečajni in pokojnih najemnikov do 31.8.2025.

12. redna seja dne 5.11.2025, na kateri je nadzorni svet obravnaval:

- Rebalans Poslovno finančnega načrta 2025, kateremu je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ga predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Poslovno finančni načrt 2026 in Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, katerima je nadzorni svet podal pozitivno mnenje in ju predlagal v sprejem mestnemu svetu in občinskimi svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor.
- Ponovno sklenitev najemnih pogodb in namero o novi oddaji stanovanja Društvu Kralji ulice.
- Oddajo stanovanj ZD dr. Adolfa Drolca Maribor.
- Odpise terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti najemnikov v osebni stečajni in pokojnih najemnikov do 15.10.2025.

13. redna seja dne 3.12.2025, na kateri je nadzorni svet obravnaval:

- Poročilo o realizaciji od 1.1.2025 do 31.10.2025.



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

2025



KAZALO

1	Poročilo o realizaciji Rebalansa finančnega načrta za leto 2025	2
1.1	Bilanca prihodkov in odhodkov	3
1.1.1	Prihodki	3
1.1.1.1	Nedavčni prihodki	3
1.1.1.2	Kapitalski prihodki	3
1.1.1.3	Transforni prihodki	4
1.1.2	Odhodki	4
1.1.2.1	Tekoči odhodki	5
1.1.2.2	Investicijski odhodki	6
1.2	Račun finančnih terjatev in naložb	6
1.3	Račun financiranja	6
1.3.1	Zadolževanje	7
1.3.2	Odplačilo dolga	7
1.4	Presežek odhodkov nad prihodki	7
2	Prerazporeditev sredstev	8
3	Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2025 – Tabele	10
3.1	Celotno premoženje	10
3.2	Namensko premoženje	13
3.3	Premoženje v upravljanju – skupna	16
3.3.1	Premoženje v upravljanju – razdeljeno po občinah ustanoviteljih	17

1 Poročilo o realizaciji Rebalansa finančnega načrta za leto 2025

Finančni rezultat celotnega premoženja JMSS Maribor za leto 2025 je naslednji:

		REBALANS ZA LETO 2025	REALIZACIJA REBALANS 2025	INDEKS
a)	Bilanca prihodkov in odhodkov			
I.	Prihodki	6.315.300,00	6.276.441,99	99
II.	Odhodki	8.327.000,00	7.460.535,78	90
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-2.011.700,00	-1.184.093,79	
b)	Račun finančnih terjatev in naložb			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0
V.	Dana posojila	0,00	0,00	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	0,00	0,00	0
c)	Račun financiranja			
VII.	Zadolževanje	2.000.000,00	1.782.000,00	89
VIII.	Odplačilo dolga	575.000,00	539.720,16	94
IX.	Neto zadolževanje (VII-VIII)	1.425.000,00	1.242.279,84	87
X.	Zmanjšanje - / Povečanje + sredstev na računih (IX)-(III+VI)	-586.700,00	58.186,05	
XI.	Stanje na računih konec preteklega leta	2.383.117,15	2.441.303,20	
XII.	Stanje na računu upravljanja s stanovanji v 100% lasti	15.266,16	11.961,47	
XIII.	Skupna sredstva na računih na dan 31.12.2025	2.398.383,31	2.453.264,67	

Iz preglednice je razvidno, da je realizacija celotnega premoženja na prihodkovni strani v letu 2025 izkazana v višini 6.276.441,99 €, kar predstavlja 99 % glede na sprejet Rebalans Poslovno finančnega načrta za leto 2025 (v nadaljevanju: Rebalans 2025), ter na odhodkovni strani 7.460.535,78 € oziroma 90 % glede na sprejet Rebalans 2025.

Proračunski primanjkljaj za leto 2025 je znašal -1.184.093,79 €. Skupaj z Računom finančnih terjatev in naložb in Računom financiranja se je stanje sredstev na računih povečalo za 58.186,05 €. Po prištetem stanju sredstev na računu s strani upravljanja s stanovanji v 100% lasti v višini 11.961,47 € dobimo stanje sredstev na računih, na dan 31.12.2025, katero znaša 2.453.264,67 €.

1.1 Bilanca prihodkov in odhodkov

1.1.1 Prihodki

V letu 2025 je JMSS Maribor ustvaril skupaj 6.276.441,99 € prihodkov, od tega 6.195.913,75 € pri poslovanju z namenskim premoženjem in 80.528,24 € pri poslovanju s premoženjem v upravljanju.

		Realizacija REBALANS 2025 (€)
1.1.1.	Prihodki	6.276.441,99
1.1.1.1.	Nedavčni prihodki	4.571.331,72
1.1.1.2.	Kapitalski prihodki	408.722,98
1.1.1.3.	Transforni prihodki	1.296.387,29

1.1.1.1 Nedavčni prihodki

V nedavčnih prihodkih so zajeti: prihodki od obresti, prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki) in drugi nedavčni prihodki. Ti znašajo skupaj 4.571.331,72 €, kar predstavlja 102 % glede na sprejet Rebalans 2025.

V letu 2025 je JMSS Maribor realiziral 85.478,86 € prihodkov od obresti, ki zajemajo obresti od sredstev na računih - EZR ter zamudne obresti.

Prihodki od premoženja so realizirani v višini 4.397.375,90 € in predstavljajo prihodke od najemnin ter ostale prihodke od premoženja (opomini, prihodki iz naslova nadomestila od prodaje stanovanj po sistemu javno – zasebnega partnerstva, varščine za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prihodki iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti, prihodki od resnosti ponudb).

Druge nedavčne prihodke smo v letu 2025 realizirali v višini 88.476,96 € in se nanašajo na sodne stroške, katere so nam najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, odškodnine za škodne dogodke s strani Zavarovalnice Sava d.d., prihodke iz naslova povračil najemnikov (zadržane in prejete varščine, stroški uporabe stanovanj), vračilo davka od dohodka pravnih oseb ter ostali manjši nedavčni prihodki.

1.1.1.2 Kapitalski prihodki

V kapitalskih prihodkih so zajeti: prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih objektov (javna dražba, neposredna prodaja nepremičnin, javno zbiranje ponudb, odkup po JZP) ter prihodki od prodaje opreme. V letu 2025 smo realizirali 408.722,98 € kapitalskih prihodkov, od tega so znašali prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb 370.986,79 € ter prihodki od prodaje opreme 37.736,19 €.

1.1.1.3 Transforni prihodki

Skupna realizacija transference prihodkov je v letu 2025 znašala 1.296.387,29 € in je zajemala transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram, transferne prihodke od občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije, transferne prihodke iz skladov socialnih zavarovanj (refundacije) ter transferne prihodke iz drugih javnih skladov (Eko sklad). Realizacija predstavlja 96 % glede na sprejet Rebalans 2025.

Transforni prihodki s strani MOM, Občine Hoče – Slivnica, Občine Starše, Občine Duplek, Občine Miklavž na Dravskem polju in Občine Rače – Fram, iz naslova subvencioniranja najemnin, so bili realizirani v višini 1.163.615,62 €. Transforni prihodki iz skladov socialnih zavarovanj (refundacije) so bili realizirani v višini 22.322,36 €. Transforni prihodki iz drugih javnih skladov v višini 29.921,07 € kateri zajemajo nepovratna sredstva prejeta od Eko sklada. Prejeli smo nepovratna sredstva za stavbno pohištvo na Mlinski ulici 34 v višini 21.802,47 € in nepovratna sredstva za rekonstrukcijo objekta (toplotna izolacija zunanjih sten in izolacija ravne strehe) na Irgoličevi ulici 12 v višini 8.118,60 €.

Skupni transforni prihodki občin ustanoviteljic za stanovanja v upravljanju in stanovanja v postopku denacionalizacije so bili realizirani v višini 80.528,24 €. In sicer:

▪ s strani MOM	77.518,14 €
▪ s strani Občine Hoče – Slivnica	947,57 €
▪ s strani Občine Miklavž na Dravskem polju	566,59 €
▪ s strani Občine Starše	386,66 €
▪ s strani Občine Rače – Fram	545,64 €
▪ s strani Občine Duplek	563,64 €

1.1.2 Odhodki

V letu 2025 je bilo realiziranih skupaj 7.460.535,78 € odhodkov, od tega so znašali odhodki namenskega premoženja 7.380.007,54 € in odhodki za premoženje v upravljanju 80.528,24 €.

		Realizacija REBALANS 2025 (€)
1.1.2	Skupaj odhodki	7.460.535,78
1.1.2.1	Tekoči odhodki	3.210.596,71
1.1.2.1.1	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.013.142,24
1.1.2.1.2	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	165.153,99
1.1.2.1.3	Izdatki za blago in storitve	1.994.057,93
1.1.2.1.4	Plačila domačih obresti	38.242,55
1.1.2.2	Investicijski odhodki	4.249.939,07
1.1.2.2.1	Nakup in gradnja osnovnih sredstev	4.249.939,07

1.1.2.1 Tekoči odhodki

V letu 2025 smo realizirali tekoče odhodke v višini 3.210.596,71 €, kar predstavlja 84 % glede na sprejet Rebalans 2025. Med tekoče odhodke prištevamo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke delodajalcev za socialno varnost, izdatke za blago in storitve (glavnino predstavljata strošek rednega vzdrževanja stanovanj in ostali stroški stanovanj) ter plačila domačih obresti.

Za plače in druge izdatke zaposlenim smo v letu 2025 načrtovali sredstva v višini 1.200.000,00 € in jih realizirali v višini 1.013.142,24 €, kar predstavlja 84 % načrtovanega.

Za prispevke delodajalcev za socialno varnost smo v letu 2025 realizirali 165.153,99 € odhodkov. Za izdatke za blago in storitve smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 1.994.057,93 €, kar predstavlja 84 % glede na sprejet Rebalans 2025.

Izdatke za blago in storitve predstavljajo naslednji odhodki:

- nadomestilo za upravljanje stanovanj v realizirani višini 228.724,72 €,
- tekoče vzdrževanje stanovanj v realizirani višini 759.024,90 € (vključuje 304.266,30 € mesečnih plačil prispevkov rezervnega sklada),
- zavarovanje stanovanj v realizirani višini 104.705,49 €,
- ostali stroški stanovanj (stroški nezasedenih stanovanj, stroški cenitev, stroški notarskih storitev, stroški deložacij, stroški izvršiteljev, stroški izterjave, stroški antideložacijske dejavnosti, obratovalni stroški iz naslova plačil po subsidiarni odgovornosti, stroški plačila davkov, stroški pošiljanja pošte ter ostali manjši stroški) v realizirani višini 493.502,41 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti občin ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 13.592,89 €,
- upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti Mestne občine Maribor v realizirani višini 24.544,22 €,
- drugi izdatki za blago in storitve v višini 348.671,58 €, od tega 341.973,42 € za stroške poslovanja sklada (izdatki za pisarniški material, obratovalni stroški poslovnih prostorov sklada, najemnina za poslovne prostore, izdatki za službeno vozilo, stroški za vzdrževanje računalniške podpore programov, najem programov, izdatki za strokovno izobraževanje zaposlenih in ostali manjši stroški) in 6.698,16 € za stroške varnosti in zdravja pri delu,
- ter ostali stroški namenskega premoženja, kot so notranja in zunanja revizija poslovanja 15.124,00 €, stroški bančnih storitev 884,00 €, stroški povezani z zadolževanjem 1.102,72 €, stroški plačila članarin Gospodarski zbornici Slovenije, Združenju Manager. OTP banki in ICS Ljubljana skupaj 1.449,00 €, podaljšanje certifikata družini prijazno podjetje 1.586,00 €, strošek certifikata zaupanja vreden upravnik 122,00 € in stroški obdarovanja otrok zaposlenih v višini 1.024,00 €. Skupaj je realizirano 21.291,72 €.

Za plačila domačih obresti najetih posojil smo v letu 2025 porabili sredstva v višini 38.242,55 €, od tega obresti od posojila refinanciranja 2019 v višini 24.727,86 €, obresti od posojila za Dvořakovo ulico 5-7 v višini 5.676,76 € in obresti od posojila Puhova ulica 7.837,93 €, kar skupaj predstavlja 85 % glede na sprejet Rebalans 2025.

1.1.2.2 Investicijski odhodki

V letu 2025 smo realizirali investicijske odhodke v višini 4.249.939,07 €, kar predstavlja 94 % glede na sprejet Rebalans 2025. Investicijski odhodki zajemajo nakup in gradnjo osnovnih sredstev. V to skupino sodijo podskupine Investicijsko vzdrževanje, Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj in Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih stavb (vključno z menjavo).

V podskupino »Investicijsko vzdrževanje«, ki je realizirana v višini 1.028.081,81 €, spadajo naslednji odhodki:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb v realizirani višini 928.873,92 €,
- investicijska oprema – informatika v realizirani višini 56.816,76 €,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj v denacionalizacijskem postopku in v lasti ustanoviteljic JMSS v realizirani višini 280,28 €,
- ter investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM v realizirani višini 42.110,85 €.

V podskupini »Program obnove objektov – prenove in izboljšave stanovanj« so zajete večje prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor, ki smo jih realizirali v skupni višini 285.243,21 € in predstavljajo menjavo stavbnega pohištva v višini 246.409,59 € in menjavo plinskih peči v višini 38.833,62 €.

V podskupini »Investicijske dejavnosti – nakup in gradnja stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov« je zajeta izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov, ki smo jih realizirali v skupni višini 2.936.614,05 €, od tega Soseska »Studenci« v višini 25.238,14 €, Vrbanska cesta 10 v višini 16.884,80 €, gradnja Dvořakova ulica 5-7 v višini 390.277,54 €, nakup in gradnja Starše v višini 2.374.271,65 €, gradnja »Tezno« v višini 5.941,92 € ter nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov v višini 124.000,00 €.

1.2 Račun finančnih terjatev in naložb

V računu finančnih terjatev in naložb izkazujemo prejeta vračila danih posojil oz. obročne kupnine za stanovanja (dolžniki), prodana po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. JMSS Maribor jih v letu 2025 ni načrtoval. Pričakovana sredstva se nanašajo na plačila kupcev, ki so neplačniki iz prejšnjih obdobj. Do realizacije obročnih kupnin za stanovanja, prodana po Stanovanjskem zakonu, v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 ni prišlo.

1.3 Račun financiranja

Račun financiranja JMSS Maribor za leto 2025 izkazuje neto zadolževanje v višini 1.242.279,84 €.

1.3.1 Zadolževanje

JMSS Maribor se je v obdobju od 1.1.2025 do 31.12.2025 zadolžil v skupni višini 1.782.000,00 €. S SSRS je bila sklenjena Posojilna pogodba za financiranje gradnje oskrbovanih stanovanj v Staršah v skupni višini 2.000.000,00 €, in sicer za obdobje 20 let. Na podlagi sklenjenega aneksa k Pogodbi za izvedbo GOI del oskrbovanih stanovanj v Staršah je bil del črpanja posojila prenesen v leto 2026. Iz naslova črpanega kredita so bile glavnici pripisane interkalarne obresti v višini 10.455,08 €. Stanje glavnice kredita na dan 31.12.2025 tako znaša 1.792.455,08 €.

JMSS Maribor je zadolžen tudi pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov, pri OTP banki iz leta 2020 z namenom nakupa zemljišča na Dvořakovi ulici 5-7 in pri banki Intesa Sanpaolo d.d iz leta 2021 z namenom nakupa stavbnega zemljišča na Puhovi ulici.

JMSS Maribor se lahko skupno zadolži do vrednosti, ki znaša 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada. Stanje izkazanega namenskega premoženja na dan 31.12.2025 znaša 75.902.015,14 €. Na dan 31.12.2025 je JMSS Maribor zadolžen za 3.387.732,28 €, kar glede na stanje izkazanega namenskega premoženja znaša 4,46 %.

1.3.2 Odplačilo dolga

Odplačilo dolga v letu 2025 je zajemalo odplačilo posojil v skupni višini 539.720,16 € in sicer:

▪ glavnice posojila BKS banki	387.121,80 €
▪ glavnice posojila OTP banki	79.265,04 €
▪ glavnica posojila BANKE INTESA SANPAOLO	73.333,32 €

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

1.4 Presežek odhodkov nad prihodki

Na podlagi 41. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08) se presežek odhodkov nad prihodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih javnega sklada za preteklo poslovno leto, najprej pokriva iz nerazporejenih presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let. Če takšni presežki ne obstajajo oziroma ne zadostujejo, se lahko ustanovitelj odloči za zmanjšanje kapitala javnega sklada zaradi ugotovljenega presežka odhodkov nad prihodki ali za njegovo pokritje iz lastnega proračuna.

JMSS Maribor v letu 2025 izkazuje presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.184.093,79 €, kar pokriva iz presežkov prihodkov nad odhodki iz preteklih let in z novim zadolževanjem. JMSS Maribor za leto 2025 izkazuje povečanje sredstev na računih v višini 58.186,05 €. Po prištetem stanju sredstev na računu upravljanja s stanovanji v 100 % lasti v višini 11.961,47 € znaša stanje razpoložljivih sredstev

na računih 2.453.264,67 €. Presežek odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov je bil načrtovan v Rebalansu 2025 v višini 2.011.700,00 € in realiziran v višini 1.184.093,79 €. JMSS Maribor je načrtoval in realiziral presežek odhodkov nad prihodki predvsem zaradi povečanih investicijskih odhodkov med katere spada nakup in gradnja »Starše« ter aktivnosti v zvezi z gradnjo stanovanj na Dvořakovi ulici 5-7 in ostalimi investicijskimi projekti sklada. Prav tako je imel JMSS Maribor nižjo realizacijo prihodkov od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb ter prihodkov od prodaje zemljišč.

2 Prerazporeditev sredstev

Direktorica JMSS Maribor je bila v skladu z Rebalansom finančnega načrta za leto 2025 pooblaščenca, da zaradi zagotavljanja prožnosti pri izvrševanju finančnega načrta odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov in znotraj bilance odhodkov, in sicer do višine največ 10 % načrtovane porabe, določene v sprejetem Rebalansu finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2025.

O izvedenih prerazporeditvah se poroča ob morebitnem Rebalansu poslovno finančnega načrta, v okviru Realizacije finančnega načrta ter na sejah Nadzornega sveta.

JMSS Maribor je od sprejetja Rebalansa finančnega načrta za leto 2025 sprejel tri sklepe o prerazporeditvah odhodkov v skupni višini 129.000,00 €. Prerazporeditve v letu 2025 predstavljajo 1,55 % načrtovanih odhodkov znotraj bilance odhodkov. Podrobnejši pregled prerazporeditev odhodkov je prikazan v spodnji tabeli.

Zap. št	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	11.12.2025	»Gradnja Dvořakova 5-7« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 450.000,00 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 4.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 446.000,00 € 	»Nakup in gradnja Starše« <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 2.250.000,00 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 4.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 2.254.000,00 € 	Sredstva so bila prerazporejena zaradi ocene realizacije do konca leta 2025.	4.000,00 €

Zap. št	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
2.	23.12.2025	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 300.000,00 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 4.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 296.000,00 € 	<p>»Menjava plinskih peči«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 35.000,00 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 4.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 39.000,00 € 	Sredstva so bila prerazporejena zaradi ocene realizacije do konca leta 2025.	4.000,00 €
3.	31.12.2025	<p>»Menjava stavbnega pohištva«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 296.000,00 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 40.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 256.000,00 € <p>»Gradnja Dvořakova 5-7«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 446.000,00 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 50.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 396.000,00 € <p>»Vrbanska cesta 10«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 60.000,00 € ▪ zmanjšanje vrednosti na postavki za 31.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 29.000,00 € 	<p>»Nakup in gradnja Starše«</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost REBALANS 2025) 2.254.000,00 € ▪ povečanje vrednosti na postavki za 121.000,00 € ▪ vrednost po prerazporeditvi 2.375.000,00 € 	Sredstva so bila prerazporejena zaradi ocene realizacije do konca leta 2025.	121.000,00 €
Skupaj odhodki: REBALANS 2025 10 % = 832.700 €					129.000,00 € (1,55 %)

3 Realizacija finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2025 – Tabele

3.1 Celotno premoženje

TABELA 1: Celotno premoženje		1	2	3	4
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2	
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7 II.	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.437.017,41	6.315.300,00	6.276.441,99	99
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.389.092,42	4.500.000,00	4.571.331,72	102
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.337.174,21	4.450.000,00	4.482.854,76	101
7102 a.	Prihodki od obresti	114.311,48	100.000,00	85.478,86	85
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.222.862,73	4.350.000,00	4.397.375,90	101
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	51.918,21	50.000,00	88.476,96	177
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	766.282,14	465.300,00	408.722,98	88
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	499.282,14	455.000,00	408.722,98	90
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	444.225,74	425.000,00	370.986,79	87
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	444.225,74	425.000,00	370.986,79	87
7202 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	55.056,40	30.000,00	37.736,19	126
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	55.056,40	30.000,00	37.736,19	126
722 2.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetnih osnovnih sredstev (a)	267.000,00	10.300,00	0,00	0
7221 a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	267.000,00	10.300,00	0,00	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	1.281.642,85	1.350.000,00	1.296.387,29	96
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b)	1.281.642,85	1.350.000,00	1.296.387,29	96
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.263.897,24	1.340.000,00	1.244.143,86	93
a.	Tekoči transforni prihodki - subvencije najemnin	1.181.460,41	1.200.000,00	1.163.615,62	97
b.	Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	82.436,83	140.000,00	80.528,24	58
7402 1/b.	Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	0,00	0,00	22.322,36	0
7403 1/c.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	17.745,61	10.000,00	29.921,07	299
4 III.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	5.767.731,98	8.327.000,00	7.460.535,78	90
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.993.514,41	3.826.000,00	3.210.596,71	84
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	904.940,48	1.200.000,00	1.013.142,24	84
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	149.356,46	200.000,00	165.153,99	83

	1	2	3	4
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
402 3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.871.252,41	2.381.000,00	1.994.057,93	84
A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.542.682,28	1.936.000,00	1.624.094,63	84
a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	230.021,76	260.000,00	228.724,72	88
b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	708.700,59	900.000,00	759.024,90	84
c. Zavarovanje stanovanj	89.245,01	106.000,00	104.705,49	99
d. Ostali stroški stanovanj	474.480,69	600.000,00	493.502,41	82
e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	15.407,92	30.000,00	13.592,89	45
f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.826,31	40.000,00	24.544,22	61
B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	306.187,91	415.000,00	348.671,58	84
a. Stroški poslovanja sklada	301.068,69	400.000,00	341.973,42	85
b. Varnost in zdravje pri delu	5.119,22	15.000,00	6.698,16	45
C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	22.382,22	30.000,00	21.291,72	71
403 4. Plačila domačih obresti (4/a)	67.965,06	45.000,00	38.242,55	85
4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e)	67.965,06	45.000,00	38.242,55	85
a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	53.480,75	31.000,00	24.727,86	80
b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "nakup Dvorakova ulica"	5.967,80	6.000,00	5.676,76	95
c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	8.516,51	8.000,00	7.837,93	98
d. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0,00	0,00	0,00	0
e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0,00	0,00	0,00	0
42 INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	2.774.217,57	4.501.000,00	4.249.939,07	94
420 1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	2.774.217,57	4.501.000,00	4.249.939,07	94
A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	1.454.289,77	1.210.000,00	1.028.081,81	85
a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	1.245.386,57	1.040.000,00	928.873,92	89
b. Investicijska oprema in informatika	178.984,95	100.000,00	56.816,76	57
c. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.628,95	20.000,00	280,28	1
d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.289,30	50.000,00	42.110,85	84
B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	279.716,98	295.000,00	285.243,21	97
B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b+c)	279.716,98	295.000,00	285.243,21	97
a. Engelsova ul. 42, 44, 46, 48, 50 in 52 - energetska prenova stavb	0,00	0,00	0,00	0
b. Menjava stavbnega pohištva	228.437,44	256.000,00	246.409,59	96
c. Menjava plinskih peči	51.279,54	39.000,00	38.833,62	100

	1	2	3	4
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene pre razporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.040.210,82	2.996.000,00	2.936.614,05	98
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e)	1.040.210,82	2.996.000,00	2.936.614,05	98
a. Soseska "Studenci"	40.778,50	50.000,00	25.238,14	50
b. Vrbanska cesta 10	0,00	29.000,00	16.884,80	58
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	234.432,32	396.000,00	390.277,54	99
d. Nakup in gradnja "Starše"	0,00	2.375.000,00	2.374.271,65	100
e. Gradnja "Tezno"	0,00	6.000,00	5.941,92	99
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	765.000,00	140.000,00	124.000,00	89
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJKLJAJ)	669.285,43	-2.011.700,00	-1.184.093,79	59
(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
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0,00	0,00	0,00	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0,00	0,00	0,00	0
RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII. ZADOLŽEVANJE	0,00	2.000.000,00	1.782.000,00	89
500 Najem kreditov	0,00	2.000.000,00	1.782.000,00	89
55 VIII. ODPLAČILO DOLGA	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
550 Odplačilo posojil, vrnitev lastnih udeležb	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
Odplačilo posojil	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA/ ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-517.209,91	1.425.000,00	1.242.279,84	87
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	152.075,52	-586.700,00	58.186,05	-10
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	2.398.383,31	2.398.383,31	2.398.383,31	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2025		1.811.683,31	2.453.264,67	135

3.2 Namensko premoženje

TABELA 2:		Namensko premoženje			
		1	2	3	4
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	7 I. SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)	6.366.864,93	6.175.300,00	6.195.913,75	100
	71 NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.389.092,42	4.500.000,00	4.571.331,72	102
	710 1. Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.337.174,21	4.450.000,00	4.482.854,76	101
	7102 a. Prihodki od obresti	114.311,48	100.000,00	85.478,86	85
	7103 b. Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.222.862,73	4.350.000,00	4.397.375,90	101
	714 2. Drugi nedavčni prihodki	51.918,21	50.000,00	88.476,96	177
	72 KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	766.282,14	465.300,00	408.722,98	88
	720 1. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	499.282,14	455.000,00	408.722,98	90
	7200 1/a. Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	444.225,74	425.000,00	370.986,79	87
	a. Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	444.225,74	425.000,00	370.986,79	87
	7202 1/b. Prihodki od prodaje opreme (b)	55.056,40	30.000,00	37.736,19	126
	b. Prihodki od prodaje druge opreme	55.056,40	30.000,00	37.736,19	126
	7221 2. Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih osnovnih sredstev (a)	267.000,00	10.300,00	0,00	0
	a. Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	267.000,00	10.300,00	0,00	0
	74 TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.211.490,37	1.210.000,00	1.215.859,05	100
	740 1. Transferni prihodki iz drugih javnofinancijskih institucij (1/a) +(2/b)	1.211.490,37	1.210.000,00	1.215.859,05	100
	7401 1/a. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.193.744,76	1.200.000,00	1.163.615,62	97
	a. Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	1.181.460,41	1.200.000,00	1.163.615,62	97
	b. Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	12.284,35	0,00	0,00	0
	7402 1/b. Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	0,00	0,00	22.322,36	0
	7403 1/c. Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	17.745,61	10.000,00	29.921,07	299
	4 III. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	5.697.579,50	8.187.000,00	7.380.007,54	90
	40 TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	2.953.280,18	3.756.000,00	3.172.459,60	84
	400 1. Plače in drugi izdatki zaposlenim	904.940,48	1.200.000,00	1.013.142,24	84
	401 2. Prispevki delodajalcev za socialno varnost	149.356,46	200.000,00	165.153,99	83

	1	2	3	4
	REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
C. Inv. dejavnosti - nakup in gradnja stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (C/1)	1.040.210,82	2.996.000,00	2.936.614,05	98
C/1 Izgradnja in nakup stanovanj, zemljišč ter poslovnih prostorov (a+b+c+d+e+f)	1.040.210,82	2.996.000,00	2.936.614,05	98
a. Soseska "Študenti"	40.778,50	50.000,00	25.238,14	50
b. Vrbanška cesta 10	0,00	29.000,00	16.884,80	58
c. Gradnja "Dvorakova ulica 5-7"	234.432,32	396.000,00	390.277,54	99
d. Gradnja "Starše"	0,00	2.375.000,00	2.374.271,65	100
e. Gradnja "Tezno"	0,00	6.000,00	5.941,92	99
f. Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	765.000,00	140.000,00	124.000,00	89
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	669.285,43	-2.011.700,00	-1.184.093,79	59
(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
752 1. Obročne kupnine za stanovanja prodana po Stanovanjskem zakonu	0,00	0,00	0,00	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0,00	0,00	0,00	0
RAČUN FINANCIRANJA				
50 VII. ZADOLŽEVANJE		2.000.000,00	1.782.000,00	89
500 Najem kreditov		2.000.000,00	1.782.000,00	89
55 VIII ODPLAČILO DOLGA	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
550 Odplačilo posojil	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
Odplačilo posojil	517.209,91	575.000,00	539.720,16	94
IX. NETO ODPLAČILO DOLGA / ZADOLŽEVANJE (VI. - VIII.)	-517.209,91	1.425.000,00	1.242.279,84	87
X. ZMANJŠANJE (-) / POVEČANJE (+) SREDSTEV NA RAČUNIH	152.075,52	-586.700,00	58.186,05	-10
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	2.398.383,31	2.398.383,31	2.398.383,31	100
STANJE NA RAČUNU 31.12.2025		1.811.683,31	2.453.264,67	135

3.3 Premoženje v upravljanju – skupna

TABELA 3: Premoženje v upravljanju		1	2	3	4
		REALIZACIJA PFN ZA LETO 2024	REBALANS PFN 2025 (vključene prerazporeditve)	REALIZACIJA REBALANSA 31.12.2025	INDEKS 4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
		70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
7 I.	SKUPAJ PRIHODKI (74)				
		70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
74	TRANSFERNI PRIHODKI (1)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNO FINANČNIH INSTITUCIJ (1)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
7401	1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
a.	Transforni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
4 III.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	58
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2)	40.234,23	70.000,00	38.137,11	54
402	1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	15.407,92	30.000,00	13.592,89	45
2.	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.826,31	40.000,00	24.544,22	61
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1+2)	29.918,25	70.000,00	42.391,13	61
420	1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.628,95	20.000,00	280,28	1
2.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.289,30	50.000,00	42.110,85	84
III.	PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	0,00	0,00	0,00	0
	(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)				
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0
	STANJE NA RAČUNU 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0

3.3.1 Premoženje v upravljanju – razdeljeno po občinah ustanoviteljih

	1	2	3	3a	3b	3c	3d	3e	3f
IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV									
7 I. SKUPAJ PRIHODKI (74)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
74	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
740	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
7401 1. Prejeta sredstva iz občinskih proračunov (a)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
a. Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
4 II. SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	70.152,48	140.000,00	80.528,24	77.518,14	947,57	566,59	386,66	545,64	563,64
40	40.234,23	70.000,00	38.137,11	35.183,16	929,99	556,08	379,48	535,21	553,19
402 1. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	15.407,92	30.000,00	13.592,89	10.638,94	929,99	556,08	379,48	535,21	553,19
2. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.826,31	40.000,00	24.544,22	24.544,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42	29.918,25	70.000,00	42.391,13	42.334,98	17,58	10,51	7,18	10,43	10,45
420 1. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	4.628,95	20.000,00	280,28	224,13	17,58	10,51	7,18	10,43	10,45
2. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	25.289,30	50.000,00	42.110,85	42.110,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRORAČUNSKI PRIMANJLJAJ)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(I. - II.) (skupaj prihodki minus skupaj odhodki)									
STANJE NA RAČUNU 31.12.2024	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STANJE NA RAČUNU 31.12.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TABELA 4:

Premoženje v upravljanju razdeljeno po občinah