

Digitalno podpisal
MATEJA ŽGUR
Datum: 2026.02.23
10:19:35 +01'00'

Digitalno podpisal
Mateja Laure
Datum: 2026.02.23
10:33:01 +01'00'

Digitalno podpisal
Irena Španinger
(napredni podpis in
prijava)
Datum: 2026.02.23
10:50:05 +01'00'



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



RAČUNOVODSKO POROČILO

2025



KAZALO

1	Uvod	3
1.1	Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor	3
1.2	Osnovni podatki o skladu	3
1.3	Organi sklada	4
1.4	Poslanstvo	4
1.5	Vizija	5
1.6	Poslovni cilji	5
2	Računovodsko poročilo	6
2.1	Uvod in vsebina računovodskega poročila	6
2.2	Pravne podlage	6
2.3	Računovodske usmeritve	7
2.4	Računovodski izkazi	11
2.4.1	Pojasnila k bilanci stanja	11
2.4.2	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	19
2.4.3	Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	25
2.4.4	Pojasnila k izkazu računa financiranja	25
2.4.5	Ločeno spremljanje poslovanja	27
2.4.6	Upravljanje z namenskim premoženjem	27
2.4.7	Podbiline za prejeta sredstva v upravljanje	28
3	Poročanje po ZJS-1	28
4	Vložene tožbe zoper JMSS Maribor	28
5	Odnosi s povezanimi strankami	29
6	Dogodki po dnevu bilance stanja	29

KAZALO TABEL

Tabela 1: Amortizacijske stopnje	9
Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €	13
Tabela 3: Terjatve po zapadlosti	15
Tabela 4: Prikaz gibanja prometa po kontih skupine 94 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	17
Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov	18
Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov	24
Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2025	26
Tabela 8: Zadolževanje in odplačilo dolga	27
Tabela 9: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2025	27
Tabela 10: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – sodni register na dan 31.12.2025	27
Tabela 11: Rekapitulacija kontov skupine 94 – po občinah ustanoviteljih po stanju 31.12.2025	28

1 Uvod

1.1 Predstavitev Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

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

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

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

1.2 Osnovni podatki o skladu

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

Namensko premoženje JMSS Maribor: vrednost namenskega premoženja vpisana v Sodni register znaša na dan 31.12.2025 139.812.323,00 €.

Dejavnost sklada je:

- 68.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami in organizacija izvedbe gradbenih projektov
- 68.2 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najetih nepremičnin
- 68.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi
- 64.1 Denarno posredništvo
- 84.11 Splošna dejavnost javne uprave

1.3 Organi sklada

Nadzorni svet

Sestava Nadzornega sveta JMSS Maribor je bila na dan 31.12.2025 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 letu 2025 je bilo izvedenih 5 sej Nadzornega sveta JMSS Maribor, od tega 4 redne in 1 korespondenčna. Seje so podrobneje opisane v Poročilu o delu za leto 2025 v poglavju Seje nadzornega sveta.

Uprava

Direktorica: Irena ŠPANINGER

1.4 Poslanstvo

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

1.5 Vizija

Vizija razvoja JMSS Maribor je usmerjena v iskanje:

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

1.6 Poslovni cilji

Poslovni cilji JMSS Maribor so:

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

2 Računovodsko poročilo

2.1 Uvod in vsebina računovodskega poročila

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

Računovodsko poročilo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor obsega:

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

Vrednosti v poročilu se na podlagi 3. člena Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 51/2025) izkazujejo v evrih s centi.

2.2 Pravne podlage

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

- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS 23/99, 30/02 in 114/06);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 109/08, 49/09, 38/10, 107/10, 110/11, 46/13, 101/13, 38/14, 55/15, 96/15, 80/16, 71/17, 13/18, 195/20, 18/23, 76/23, 39/25 in 112/25);
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 133/23, 81/24 in 51/25);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov (Uradni list RS 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS 133/23, 81/24, 51,25 in 95/25);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS 133/23 in 19/24);

- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15);
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS 77/08, 8/10, 61/20 in 206/21).

2.3 Računovodske usmeritve

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

Prihodki in odhodki

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

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

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva

Za znesek ugotovljene nabavne vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in neopredmetenih sredstev se oblikuje vir sredstev, ki se zmanjšuje za obračunano vrednost popravkov nabavne vrednosti ter neodpisano nabavno vrednost prodanih, odtujenih ali v upravljanje prenesenih opredmetenih osnovnih sredstev oziroma neopredmetenih sredstev.

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

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

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

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

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

JMSS Maribor knjiži obnove stanovanj in skupnih delov na podlagi 7. člena Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega kot: «Pozneje nastali stroški, povezani z opredmetenim osnovnim sredstvom, povečujejo njegovo nabavno vrednost, če povečujejo njegove prihodnje gospodarske koristi».

Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve

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

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

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

Amortizacija

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

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

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

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

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

Tabela 1: Amortizacijske stopnje

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

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

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

Finančne naložbe

Finančne naložbe vodimo po nabavni vrednosti.

Denarna sredstva

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

Terjatve

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

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

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

Odpis terjatev je možen v naslednjih primerih:

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

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

Neplačani odhodki

Neplačani odhodki v višini 362.381,02 € se nanašajo na neplačane obveznosti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki zapadejo v plačilu v letu 2026.

Obveznosti

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

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

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

Neplačani prihodki

Neplačani prihodki znašajo 1.588.470,59 € in se nanašajo na že zaračunane, vendar neplačane terjatve.

Sklad namenskega premoženja

Sklad namenskega premoženja je izkazan na kontih skupine 940 in znaša 75.902.015,14 €.

2.4 Računovodski izkazi

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

Izkaze prilagamo v prilogah računovodskega poročila:

- **Bilanca stanja,**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov za obdobje 1.1.2025 do 31.12.2025,**
- **Izkaz računa finančnih terjatev in naložb,**
- **Izkaz računa financiranja,**
- **Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov,**
- **Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev,**
- **Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil,**
- **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ,**
- **Poročilo o popisu – Elaborat.**

2.4.1 Pojasnila k bilanci stanja

2.4.1.1 Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so v poslovnih knjigah znašala 79.794.694,07 € po stanju na dan 31.12.2025. V bilanci stanja pa je zaradi načela ročnosti njihov znesek spremenjen in tako znašajo 79.771.422,70 €.

Dolgoročna sredstva se nanašajo na:

- **neopredmetena dolgoročna sredstva** v višini 59.300,22 €, ki so v lasti JMSS Maribor predstavljajo računalniški programi.
- **nepremičnine** so v višini 78.498.467,61 €. Nepremičnine predstavljajo:
 - zemljišča, katerih vrednost znaša 2.894.685,79 € ležijo pa na območju Mestne občine Maribor in so last JMSS,
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 73.962.334,79 € v lasti JMSS ter
 - gradbeni objekti, katerih vrednost znaša 1.641.447,03 € v lasti občin ustanoviteljic.

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

- **opremo in druga opredmetena osnovna sredstva** v višini 117.597,75 €, ki so v lasti JMSS. Nabavna vrednost opreme in drugih opredmetenih osnovnih sredstev, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti znaša 263.519,81 €.
- **dolgoročne finančne naložbe** znašajo 121.627,23 € in sicer, v skupini kontov drugih dolgoročnih kapitalskih naložb ima Sklad delež v podjetju Dom pod gorco d.o.o., kar predstavlja znesek v višini 121.627,23 €. JMSS Maribor ima na dan 31.12.2025 v podjetju Dom pod gorco d.o.o. 3,4070 % delež v osnovnem kapitalu.

Povečanja sredstev v lasti JMSS Maribor so bila financirana z lastnimi viri, presežkom prihodkov nad odhodki preteklih let ter najetjem novega posojila, sredstva v upravljanju so bila financirana s transferjem s strani občin ustanoviteljic.

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

Povečanje nabavne vrednosti v lasti JMSS Maribor je bilo v višini 5.072.646,49 € od tega povečanje nabavne vrednosti zgradb v višini 3.683.967,29 € (tukaj so upoštevane nove nabave in investicije sklada, katera predstavljajo povečanje nabavne vrednosti), povečanje nabavne vrednosti opreme v višini 38.275,84 €, povečanje nabavne vrednosti drugih opredmetenih osnovnih sredstev v višini 7.986,21 € in povečanje nabavne vrednosti dolgoročnih premoženjskih pravic v višini 17.019,66 €.

Investicije sklada so podrobneje opisane v Poročilu o delu 2025 v poglavju Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Obračunana amortizacija za stanovanja v lasti JMSS Maribor znaša 3.767.212,51 €, za opremo 40.071,24 € ter za dolgoročne premoženjske pravice 16.786,09 €.

Zmanjšanja nabavne vrednosti zgradb in opreme se nanašajo na izločitve po inventuri in na izločitve na podlagi opravljenih prodaj nepremičnin in druge opreme. Pojasnila o prodanem premoženju v letu 2025 so zapisana v Poročilu o delu 2025, v poglavju Prodaja nepremičnin.

- **dolgoročne terjatve iz poslovanja** so v poslovnih knjigah izkazane v višini 997.701,26 €. Dolgoročne terjatve iz poslovanja predstavljajo dolgoročne terjatve po javno-zasebnem partnerstvu (v nadaljevanju JZP), dolgoročne terjatve za rezervni sklad ter druge dolgoročne terjatve.

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

V bilanci stanja je zaradi načela ročnosti bilo med kratkoročne terjatve preneseno 23.271,37 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, terjatev rezervnega sklada ter drugih dolgoročnih terjatev ne delimo na ročnost. Izkazan znesek v bilanci stanja tako predstavlja 6.537,66 € terjatev po javno-zasebnem partnerstvu, 964.892,23 € terjatev rezervnega sklada ter 3.000,00 € drugih dolgoročnih terjatev. Skupaj 974.429,89 €.

Tabela 2: Pregled dolgoročnih terjatev iz poslovanja v €

Skupina kontov	Dana posojila	Stanje na 1.1.2025	Povečanje	Zmanjšanje	Stanje na 31.12.2025
085	Dolg. terjatve JZP, RS, druge	994.819,41	310.176,19	307.294,34	997.701,26
085	Zmanjšanje zaradi ročnosti v bilanci stanja JZP				-23.271,37
085	Stanje v bilanci stanja 31.12.2025				974.429,89

2.4.1.2 Kratkoročna sredstva; razen zalog in aktivne časovne razmejitve

Kratkoročna sredstva so v poslovnih knjigah znašala 4.479.638,14 € po stanju na dan 31.12.2025. V bilanci stanja pa je povečan znesek zaradi načela ročnosti za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v skupni višini 23.271,37 €. V Bilanci stanja je torej zaradi načela ročnosti prikazan znesek v višini 4.502.909,51 €. Navedena kategorija se sestoji iz:

- **denarnih sredstev na računih** v skupni višini 2.453.108,84 € (1.000 € predstavlja depozit pri BKS banki, 2.452.108,84 € znašajo sredstva na transakcijskih računih);
- **gotovine v blagajni** v višini 155,83 €;
- **kratkoročnih terjatev** do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 42.023,92 €, ki se nanašajo na terjatve do:
 - terjatve do Fursa v višini 10.706,88 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 7.696,17 €;
 - terjatve do Mestne občine Maribor za obresti EZR v višini 3.766,04 €;
 - terjatve do Občine Miklavž na Dravskem polju za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 35,36 €;
 - terjatve do Občine Duplek za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 35,17 €;
 - terjatve do Občine Starše za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 24,12 €;
 - terjatve do Občine Hoče – Slivnica za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 59,13 €;

- terjatve do Občine Rače – Fram za zahtevke za stroške stanovanj v upravljanju v višini 35,09 €;
- terjatve do Mestne občine Maribor iz naslova subvencije v višini 7.625,40 €;
- terjatve do Občine Duplek za subvencije v vrednosti 916,51 €;
- terjatve do Občine Miklavž na Dravskem polju za subvencije v višini 1.056,04 €;
- terjatve do Občine Hoče – Slivnica za subvencijo v višini 1.870,21 €;
- terjatve do Občine Rače – Fram za subvencijo v višini -165,34 €;
- terjatve do Centra za socialno delo Maribor v višini 340,92 €;
- terjatve do OŠ Rače v višini 359,52 €;
- terjatve do SNG Maribor v višini 2.423,14 €;
- terjatve do ZD Adolfa Drolca Maribor v višini 5.239,56 €.
- **kratkoročnih terjatev iz financiranja** v višini 0,32 € ki se nanašajo na obresti iz naslova obresti od depozita.
- **drugih kratkoročnih terjatev** ki so v poslovnih knjigah v višini 1.621.968,21 €, medtem pa so v Bilanci stanja zaradi načela ročnosti povečana za kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja v višini 23.271,37 € in tako so izkazana v višini 1.645.239,58 € ter se nanašajo na:
 - terjatve za najemnine in pripadajoče stroške, ki so nastali pred 1.1.2005, v višini 93.700,79 €,
 - terjatve za glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po 1.1.2005 v višini 734.858,90 €,
 - terjatve za glavnice po prevzeti subsidiarni odgovornosti lastnika v višini 415.863,01 €,
 - terjatve za glavnice iz naslova prefakturiranih obratovalnih stroškov iz naslova upravljanja nepremičnin v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 26.715,56 €,
 - terjatve za glavnice še neprefakturiranih stroškov najemnikom iz naslova upravljanja v 100 % lasti JMSS Maribor v višini 48.806,60 €,
 - terjatve za pripadajoče stroške najemnin in prevzete subsidiarne odgovornosti (sodni stroški, opomini, že zaračunane zamudne obresti) v višini 212.446,45 €,
 - terjatve za neplačane obratovalne stroške za začasne bivalne enote V borovju 7, vključno z izvršbami, v višini 23.971,48 €,
 - terjatve za neplačane obroke iz naslova JZP, vključno z izvršbo, v višini 940,48 €,
 - terjatve za neplačane kupnine po SZ v višini 35.029,50 €,
 - terjatev do ZZZS za refundirane zahtevke v višini 1.597,38 € in
 - ostale terjatve do najemnikov v višini 28.038,06 € (najemnine za skupne prostore, varščine, cenitve in ostale kratkoročne terjatve).
 - kratkoročni del dolgoročnih terjatev iz poslovanja in dolgoročno danih posojil, ki zapade v plačilo v letu 2026, znaša 23.271,37 € in je bil v bilanci stanja prenesen zaradi načela ročnosti. Nanaša se zlasti na nadomestilo za uporabnino stanovanj po JZP, ki zapade v letu 2026.

Podatki o stanju neporavnanih terjatev ter ukrepov za njihovo poravnavo oziroma razlogih neplačila so opisani v Poročilu o delu za leto 2025 v poglavjih:

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

Tabela 3: Terjatve po zapadlosti

TERJATVE	ZNESEK v €
Terjatve zapadle pred 31.12.2014	748.847,32
Terjatve zapadle pred 31.12.2015	100.850,05
Terjatve zapadle pred 31.12.2016	74.699,54
Terjatve zapadle na dan 31.12.2017	100.020,10
Terjatve zapadle na dan 31.12.2018	114.496,59
Terjatve zapadle na dan 31.12.2019	19.626,26
Terjatve zapadle na dan 31.12.2020	16.523,99
Terjatve zapadle na dan 31.12.2021	16.395,12
Terjatve zapadle na dan 31.12.2022	21.783,73
Terjatve zapadle na dan 31.12.2023	41.346,77
Terjatve zapadle na dan 31.12.2024	50.023,97
Terjatve, zapadle na dan 31.12.2025	252.789,80
Terjatve, ki še niso zapadle na dan 31.12.2025	64.565,06
SKUPAJ:	1.621.968,21

V letu 2025 je bilo po pokojnih najemnikih, ki v zapuščinskih zadevah niso imeli premoženja, odpisanih 22.206,26 € terjatev. Od tega je bilo po smrti najemnikov odpisanih 1.080,34 € za terjatve glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005. Preostanek odpisanih terjatev se nanaša na plačano prevzeto in plačano subsidiarno odgovornost lastnika iz naslova obratovalnih stroškov, stroškov ogrevanja in porabe plina, električne energije, zamudnih obresti in opominov ter sodnih stroškov.

Na dan 31.12.2025 je iz naslova pravnomočnih sklepov o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja najemnikov odpisan znesek v višini 41.016,97 €, od tega terjatev iz naslova glavnice najemnin in najemnin v izvršbi po letu 2005 znesek v višini 10.473,57 €. Preostanek odpisanih terjatev pa se nanaša na plačano prevzeto in subsidiarno odgovornost lastnika s pripadajočimi sodnimi stroški, opomini ter zamudnimi obrestmi.

Skupaj odpisane terjatve v letu 2025 v višini 63.223,23 €.

- **neplačani odhodki** so v poslovnih knjigah v višini 362.381,02 €. Med neplačanimi odhodki je izkazano stanje obveznosti za opravljene storitve, oziroma dobavljeno blago, ki zapade v plačilo v letu 2026, ko bodo predstavljali odhodke Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

2.4.1.3 Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

Kratkoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2025 znašajo 2.038.335,24 €, medtem, ko je v bilanci stanja izkazan znesek v višini 2.662.225,34 € zaradi načela ročnosti. Razlika znaša 623.890,10 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija se nanaša na:

- **obveznosti za varščine** v višini 10.467,80 €, ki se nanašajo na vplačana sredstva za resnost ponudbe na podlagi javnega naročila in bo vrnjeno po poteku roka v letu 2026 ter na vplačana sredstva za resnost ponudbe za sklenitev prodajne pogodbe;
- **obveznosti do zaposlenih** v višini 93.186,70 €, ki so evidentirane v znesku obračunanih plač in dodatkov k plačam za mesec december 2025 in so bile poravnane v januarju 2026;
- **obveznosti do dobaviteljev** v višini 198.607,51 €, ki se nanašajo na račune, z rokom zapadlosti v letu 2026 (JMSS Maribor ne izkazuje zapadlih obveznosti na dan 31.12.2025);
- **obveznosti do dobaviteljev iz naslova upravljanja** v višini 87.483,63 €;
- **druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja** v višini 43.893,05 €, ki se nanašajo na obveznosti iz naslova prispevkov na plače in obveznosti iz naslova NUSZ z rokom zapadlosti v letu 2026;
- **kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** v višini 13.915,75 €, ki vključujejo obveznosti do Mestne občine Maribor iz naslova pobranih najemnin za stanovanja v upravljanju v višini 6.523,39 €, druge obveznosti do Mestne občine Maribor v višini 2.223,38 €, obveznost do Uprave za javna plačila v višini 60,93 €, obveznost do Ministrstva za digitalno preobrazbo v višini 49,53 €, obveznosti do Fursa v skupni višini 4.910,65 € (DDPO po obračunu v letu 2024 v višini 1.784,43 € in izvršba po računu dobavitelja v višini 3.126,22 €), obveznost do Občine Rače-Fram v višini 27,46 €, obveznost do Občine Duplek v višini 27,54 €, obveznost do Občine Miklavž na Dravskem polju v višini 27,68 €, obveznost do Občine Starše v višini 18,90 € ter obveznost do Občine Hoče - Slivnica v višini 46,29 €. Navedene obveznosti zapadejo v letu 2026;
- **obveznosti do financerjev** v višini 623.890,10 €. Naveden znesek je v bilanci stanja prenesen iz dolgoročnih finančnih obveznosti med kratkoročne obveznosti nanaša se na odplačilo anuitet v letu 2026 za najete kredite;
- **kratkoročne obveznosti iz financiranja** v višini 2.310,21 €, predstavlja obveznost za obresti najetih kreditov z rokom zapadlosti v letu 2026;
- **neplačani prihodki** izkazani v poslovnih knjigah znašajo 1.588.470,59 €. Neplačani prihodki so izkazani za kratkoročne terjatve sklada, ki na dan 31.12.2025 še niso bile poravnane. Večji del terjatev je že zapadel. Neplačane terjatve se nanašajo na najemnine, zamudne obresti in na terjatve po plačanih zneskih na podlagi subsidiarne odgovornosti in drugo. Podrobna vsebina postavke je razkrita v točki Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitev.

Na podlagi pojasnila Finančne uprave Republike Slovenije št. 092-516207/2015-3 z dnem 11.5.2016 je JMSS Maribor izračunal sodilo za razmejevanje pridobitne in nepridobitne dejavnosti Sklada. Pridobitna dejavnost znaša 16,68 %. V enakem odstotku so pri izračunu Davka od dohodka pravnih oseb izvzeti tudi odhodki. Drugih sodil sklad ne uporablja.

2.4.1.4 Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Lastni viri in dolgoročne obveznosti v poslovnih knjigah na dan 31.12.2025 znašajo 82.235.996,97 €, v bilanci stanja so zaradi načela ročnosti izkazani v višini 81.612.106,87 €. Razlika znaša 623.890,10 € in se nanaša na kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti. Navedena kategorija vključuje:

- **dolgoročne pasivne časovne razmejitve so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 997.701,26 €. Navedena kategorija se nanaša na dolgoročno neplačane prihodke iz naslova uporabnin po JZP v višini 29.809,03 €, dolgoročne terjatve za rezervni sklad v višini 964.892,23 € ter na dolgoročno neplačane prihodke v višini 3.000,00 €;
- **sklad namenskega premoženja je v poslovnih knjigah izkazan** v višini 75.902.015,14 €;

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

KONTO	DEBET	KREDIT
KONTO 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	DEBET	KREDIT
Otvoritev	139.812.323,00	
STANJE KONTA 9400 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih (vpisano v sodni register)		139.812.323,00
KONTO 9403 – Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	11.749.320,98	
Odplačilo najetih kreditov		539.720,16
Vračilo prejetih varščin		11.384,63
Prejem varščin	20.657,53	
Dolgoročna obveznost- BRANDA	1.389,51	
Zadolževanje SSRS	1.792.455,08	
REZUTAT 2025 - PRESEŽEK		58.186,05
STANJE KONTA 9403 - Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo:	12.954.532,26	
KONTO 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	DEBET	KREDIT
Otvoritev	50.847.072,97	
AM stanovanj	3.767.212,51	
Zmanjšanje stanovanj	291.757,74	
Izločitev zemljišč	1.023.228,29	
Nakup zemljišč		1.310.538,49
Povečanje stanovanj (vložitve in vlaganja)		3.698.826,29
Nove nabave opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev		58.724,65
Amortizacija opreme in neopredmetenih osnovnih sredstev	56.857,33	
Prodaja opreme	37.736,19	
STANJE KONTA 94030 - 940301 Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	50.955.775,60	
SKUPAJ SKUPINA 94:		75.902.015,14

- **dolgoročne finančne obveznosti so v poslovnih knjigah izkazane** v višini 3.387.732,28 € in se nanašajo:
 - na prejeto posojilo BKS banke v višini 405.496,52 €;
 - na prejeto posojilo OTP banke v višini 383.113,96 €;
 - na prejeto posojilo banke INTESA SANPAOLO v višini 806.666,72 €;
 - na prejeto posojilo SSRS v višini 1.792.455,08 €;

Kratkoročni del dolgoročnih finančnih obveznosti, ki zapade v plačilu v letu 2026 skupaj znaša 623.890,10 € in je v bilanci stanja izkazan med kratkoročnimi finančnimi obveznostmi. Prikazan znesek dolgoročnih finančnih obveznosti v bilanci stanja znaša torej 2.763.842,18 €.

Tabela 5: Pregled dolgoročnih kreditov

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 €.

- **druge dolgoročne obveznosti** v skupni višini 307.101,26 € predstavljajo prejete varščine najemnikov stanovanj v višini 341.289,71 € in druge dolgoročne obveznosti do drugih v višini – 34.188,45 € (znesek predstavlja obveznosti iz naslova podarjenega stanovanja);
- **obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje** v višini 1.641.447,03 € predstavljajo obveznosti za sredstva prejeta v upravljanje od Mestne občine Maribor.

2.4.1.5 Izvenbilančna evidenca

V izvenbilančni evidenci so izkazane obveznosti v skupni višini 3.827.853,16 €. Nanašajo se na zavarovanja najetega kredita pri OTP banki višini 383.113,96 €, BKS banki v višini 405.496,52 €, banki INTESA SANPAOLO v višini 806.666,72 € ter SSRS-ju v višini 1.792.455,08 €. Izkazan znesek v višini 440.120,88 € se nanaša na garancije za odpravo napak in dobro izvedbo posla.

2.4.2 Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

2.4.2.1 Nedavčni prihodki

Sklad je v letu 2025 realiziral 4.571.331,72 € nedavčnih prihodkov. Na učinkovito realizacijo navedenih prihodkov so vplivale spremembe na področju večje realizacije na postavki prihodki od premoženja predvsem zaradi rednih oddaj stanovanj in uspešne izterjave dolžnikov ter na postavki drugi nedavčni prihodki zaradi vračila DDPO preteklega leta.

Na kontih nedavčnih prihodkov izkazujemo:

- prihodke od obresti 85.478,86 €;
- prihodke od premoženja v višini 4.397.375,90 €;
- druge nedavčne prihodke v višini 88.476,96 €.

Nedavčni prihodki, ki so bili v letu 2025 doseženi so:

- **prihodki od obresti v višini 85.478,86 €**. V okviru navedenih prihodkov so izkazani prilivi iz naslova zamudnih obresti za najemnine v višini 23.249,10, prihodki od zamudnih obresti za uporabnino po JZP v višini 65,31 €, prihodki od obresti EZR v višini 53.056,84 € ter drugi prihodki iz naslova obresti in obresti po subsidiarnosti v višini 9.107,61 €.
- **prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 4.397.375,90 €**. Izkazani prihodki od premoženja zajemajo: prihodke iz naslova najemnin za stanovanja, ki so najpomembnejši prihodki od premoženja ter prihodke iz naslova najemnin za poslovne in skupne prostore 4.267.382,03 €, prihodke od uporabnin po JZP 33.429,81 €, prihodke iz naslova plačila obratovalnih stroškov po subsidiarnosti v višini 70.361,45 €. Znesek 26.202,61 € predstavlja druge prihodke od premoženja. Med navedenimi prihodki so ustvarjeni tudi prihodki iz naslova kavcij za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter prihodki iz naslova resnosti ponudb.

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 €.

2.4.2.2 Kapitalski prihodki

Kapitalski prihodki so bili v letu 2025 doseženi v višini 408.722,98 €, to so prihodki pridobljeni s prodajo stvarnega premoženja in sicer:

- **prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb**, prihodki po javni dražbi, prihodki po neposredni prodaji, prihodki od odkupa po JZP skupaj v znesku 370.986,79. €. Na podlagi javne dražbe JMSS Maribor v letu 2025 prikazuje prihodke v višini 245.366,67 €.
- **prihodki od prodaje druge opreme** skupaj v višini 37.736,19 €.

Višja realizacija kapitalskih odhodkov se nanaša na prihodke od prodaje druge opreme.

V skladu z Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZORR, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS), ki ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti in interni trg nepremičnin, tisto premoženje, ki ga trajno ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog prodamo bodisi preko zbiranja javnih ponudb, bodisi preko sistema javne dražbe, ali pa ga prenesemo na katero izmed občin ustanoviteljic, zaradi smotrnega in učinkovitega ravnanja s stvarnim premoženjem.

2.4.2.3 Transforni prihodki

Transforni prihodki so vsa sredstva, prejeta iz drugih javnofinančnih institucij. Transforni prihodki so bili doseženi v višini 1.296.387,29 € in sicer:

Prejeta sredstva iz proračunov lokalnih skupnosti v skupni višini 1.244.143.86 €:

- 1.163.615,62 € predstavljajo tekoči transferi za subvencije najemnin od občin ustanoviteljic;
- 38.137,11 € predstavljajo prejeti tekoči transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;
- 42.391,13 € predstavljajo investicijski transferi za stanovanja v upravljanju s strani občin ustanoviteljic;

Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj predstavljajo povračila nadomestil iz naslova delovnega razmerja – refundacije. V letu 2025 so bila realizirana v višini 22.322,36 €.

Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov:

29.921,07 € predstavljajo prejeta sredstva s strani 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 €.

2.4.2.4 Tekoči odhodki

V letu 2025 smo imeli 3.210.596,71 € tekočih odhodkov. Kot sprotne »tekoče« odhodke imamo izkazane naslednje stroške:

- plače in druge izdatke zaposlenim v višini 1.013.142,24 €;
- prispevki delodajalcev za socialno varnost v višini 165.153,99 €;
- izdatki za blago in storitve v višini 1.994.057,93 €;
- plačila domačih obresti v višini 38.242,55 €.

2.4.2.4.1 Plače in drugi izdatki zaposlenim

Plače in drugi izdatki zaposlenim v letu 2025 znašajo 1.013.142,24 € in vključujejo:

- plače in dodatki v višini 863.911,84 €;
- regres za letni dopust v višini 40.492,12 €;
- povračila in nadomestila v višini 58.681,13 €;
- sredstva za delovno uspešnost v višini 49.632,41 €;
- sredstva za nadurno delo v višini 280,74 €;
- druge izdatke zaposlenim v višini 144,00 € (nadomestilo za delo od doma).

2.4.2.4.2 Prispevki delodajalcev za socialno varnost

Prispevki delodajalcev za socialno varnost v letu 2025 znašajo 165.153,99 € in vključujejo:

- prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje v višini 79.948,26 €;
- prispevek za zdravstveno zavarovanje v višini 64.818,97 €;
- prispevek za zaposlovanje v višini 715,76 €;
- prispevek za starševsko varstvo v višini 914,08 €;
- prispevek za dolgotrajno oskrbo v višini 3.805,09 €;
- premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU v višini 14.951,83 €.

2.4.2.4.3 Izdatki za blago in storitve

Izdatki za blago in storitve v letu 2025 znašajo 1.994.057,93 € in vključujejo:

a) Pisarniški in splošni material in storitve v višini 224.735,50 €

- pisarniški material in storitve znaša 6.435,15 €;
- stroški čiščenja in čistilna sredstva znašajo 18.763,60 €;
- stroški varovanja zgradb in prostorov znašajo 5.394,85 €;
- stroški fotokopiranja in tiskarske storitve znašajo 13.278,91 €;
- stroški časopisov, revij in druge strokovne literature znašajo 2.030,59 €;

- stroški oglaševalskih storitev znašajo 6.704,93 €;
- stroški digitalizacije arhiva znašajo 13.589,30 €;
- računalniške storitve 135.466,25 €;
- izdatki za reprezentanco znašajo 9.147,10 €;
- izdatki za drugi splošni material in storitve znašajo 13.924,82 €.

b) Posebni material in storitve v višini 11.497,45 €

- drobno orodje in naprave znašajo 6.098,45 €;
- geodetske storitve znašajo 5.399,00 €.

c) Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije v višini 308.963,90 €

- električna energija znaša 17.525,19 €;
- poraba kuriv za nezasedena stanovanja znašajo 23.003,02 €;
- poraba plina znaša 17.680,20 €;
- voda in komunalne storitve znašajo 43.387,07 €;
- telefon in internet znašajo 14.235,74 €;
- mobitel znaša 2.109,38 €;
- RTV prispevek znaša 178,68 €;
- poština in kurirske storitve znašajo 56.328,31 €;
- storitve v zvezi z naročninami znašajo 6.670,53 €;
- ostali obratovalni stroški znašajo 122.845,78 €.

d) Prevozni stroški in storitve v višini 7.886,35 €

- stroški goriv in maziv za prevoz v višini 529,98 €;
- stroški vzdrževanja in popravila ter nadomestni deli za vozila v višini 1.988,80 €;
- stroški nakupa vinjete v višini 117,50 €;
- zavarovalne premije za motorna vozila v višini 703,99 €;
- stroški najema vozil v višini 4.398,85 €;
- pristojbine za registracijo vozil v višini 147,23 €.

e) Izdatki za službena potovanja v višini 9.676,15 €

- dnevnice za službena potovanja v državi v višini 1.367,85 €;
- stroški prevoza v državi v višini 4.640,58 €;
- stroški prevoza v tujini v višini 1.366,84 €;
- hotelske in restavracijske storitve v državi v višini 1.241,16 €;
- hotelske in restavracijske storitve v tujini v višini 718,50 €;
- drugi izdatki za službena potovanja v višini 341,22 €.

f) Tekoče vzdrževanje v višini 879.607,92 €

- tekoče vzdrževanje stanovanj v višini 464.111,42 €;
- zavarovalne premije za objekte v višini 111.230,20 €;
- plačilo mesečnih prispevkov za rezervni sklad v višini 304.266,30 €.

g) Poslovne najemnine in zakupnine v višini 79.988,08 €

- najemnine in zakupnine za poslovne objekte v višini 40.821,02 €;
- nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v višini 30.231,11 €;
- najem programske računalniške opreme v višini 8.935,95 €.

h) Drugi operativni odhodki v višini 471.702,58 €

- stroški konferenc, seminarjev in izobraževanj v višini 12.452,14 €;
- stroški nagrade za obvezno prakso v višini 43,00 €;
- sejnine in pripadajoča povračila stroškov 1.311,36 €;
- stroški priključitve elektrike in plina v višini 1.827,22 €;
- odvetniške storitve v višini 570,52 €;
- notarske storitve v višini 7.039,23 €;
- stroški cenitev v višini 9.351,30 €;
- stroški popisov GOI del v višini 45.412,20 €;
- stroški strokovnih mnenj – revizije v višini 17.320,00 €;
- članarine v višini 1.503,00 €;
- stroški točkovanja v višini 6.823,46 €;
- stroški storitev plačilnega prometa ter bančni stroški v višini 884,00 €;
- stroški povezani z zadolževanjem v višini 1.102,72 €;
- stroški plačila davkov v višini 18.537,20 €;
- stroški varstva pri delu v višini 6.698,16 €;
- stroški upravljanja stanovanj v višini 246.106,20 €;
- vračilo kavcij v višini 11.384,63 €;
- stroški sodnih izvršiteljev v višini 32.220,65 €;
- stroški dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja v višini 21.150,00 €;
- stroški izdelave energetskega izkaznika v višini 9.403,72 €;
- stroški strokovnega usposabljanja zaposlenih v višini 5.867,40 €;
- stroški najemnine Ministrstvu za notranje zadeve v višini 7.498,98 €;
- stroški najemnin parkirnih mest v višini 917,00 €;
- stroški plačila najemnin za nezasedena stanovanja v višini 990,31 €;
- stroški ohranitve certifikata družini prijazno podjetje v višini 1.586,00 €;
- stroški povrnitev vlaganj v stanovanja najemnikom v višini 72,96 €;
- stroški vzpostavitve etažne lastnine v višini 720,00 €;
- stroški izdelav ključev in imenskih tablic v višini 86,65 €;

- stroški plačila NUSZ- ustanoviteljice in MOM v višini 1.676,57 €;
- stroški vloge Certifikata zaupanja vreden upravnik v višini 122,00 € ter
- stroški obdarovanja otrok zaposlenih v višini 1.024,00 €.

2.4.2.4.4 Plačilo domačih obresti

Plačilo domačih obresti je bilo v višini 38.242,55 €, v znesku so zajeta plačila obresti za najeta posojila pri OTP banki v višini 5.676,76 €, pri BKS banki v višini 24.727,86 in pri banki INTESA SANPAOLO v višini 7.837,93 €.

2.4.2.5 Investicijski odhodki

Investicijski odhodki so bili realizirani v višini 4.249.939,07 €. V tej skupini izkazujemo:

- Nakup zgradb in prostorov (nakup neprofitnih stanovanj) v višini 124.000,00 €;
- nakup opreme (računalniška oprema) v višini 24.847,90 €;
- nakup drugih osnovnih sredstev v višini 14.949,20 € (oprema za stanovanja in druga oprema);
- novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije v višini 2.205.393,55 €;
- investicijsko vzdrževanje in obnove v višini 1.248.407,46 €;
- nakup zemljišč v višini 287.310,20 € (zemljišče Starše);
- nakup nematerialnega premoženja v višini 17.019,66 € (licenčna programska oprema);
- študije izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija skupaj v višini 328.011,10 €;
 - stroški PZI, nadzora ter pripravljala dela za Dvořakovo ulico 5 – 7 v višini 192.534,30 €;
 - stroški strokovne podlage za OPPN Stanovanjska soseska Studenci v višini 23.485,00 €;
 - Makedonska ulica 31 - projektna dokumentacija in nadzor v višini 8.100,80 €;
 - Gradnja Starše - PZI in nadzor nad gradnjo v višini 81.064,28 €;
 - Projekt Vrbanska cesta 10 - gradbeno dovoljenje v višini 16.884,80 €;
 - stroški Projekta gradnja Tezno v višini 5.941,92 €.

Tabela 6: Prikaz skupnih odhodkov

Odhodki	Leto 2024	Leto 2025
ODHODKI SKUPAJ (1+2+3)	5.767.731,98	7.460.535,78
1. Tekoči odhodki	2.993.514,41	3.210.596,71
2. Tekoči transferi	0,00	0,00
3. Investicijski odhodki	2.774.217,57	4.249.939,07

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

Sklad v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov izkazuje presežek odhodkov nad prihodki. JMSS Maribor je imel presežek odhodkov nad prihodki načrtovan v Rebalansu poslovno - finančnega načrta za leto 2025. Do realizacije presežka je na odhodkovni strani prišlo zaradi zastavljenih projektov sklada, zlasti zaradi investicijskih odhodkov oziroma postavke Nakup in gradnja Starše, ki je bila realizirana v celoti.

Na prihodkovni strani je bila ugotovljena nižja realizacija od načrtovane, in sicer pri postavki prihodki od obresti v višini 15% ter pri postavki prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb v višini 13 %.

V letu 2025 je bil realiziran presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.184.093,79 €, ki ga je sklad pokrila z najemom novega posojila pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. Posledično sklad izkazuje povečanje stanja sredstev na računu v višini 58.186,05 €. Stanje sredstev na računih na dan 31.12.2025 znaša 2.453.264,67 €.

2.4.3 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

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

JMSS Maribor v letu 2025 ni prejel vračila danih posojil, prav tako ni dajal posojil.

2.4.4 Pojasnila k izkazu računa financiranja

JMSS Maribor je zadolžen pri BKS banki na podlagi kreditne pogodbe iz leta 2019 z namenom refinanciranja starih kreditov, pri OTP banki z namenom nakupa objektov na Dvořakovi ulici 5-7 iz leta 2020 ter pri banki Intesa Sanpaolo d.d iz leta 2021 z namenom nakupa zemljišča na Puhovi ulici. V letu 2025 je najel novo posojilo pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (SSRS) z namenom Gradnje oskrbovanih stanovanj v Staršah.

Odplačali smo dolg glavnice BKS banki v višini 387.121,80 €, pri OTP bank v višini 79.265,04 € ter pri banki Intesa Sanpaolo v višini 73.333,32 €. Skupni znesek odplačil v letu 2025 znaša 539.720,16 €.

Sklad je pri SSRS najel posojilo v višini 2.000.000,00 €. V letu 2025 je bilo realizirano črpanje posojila v višini 1.782.000,00 €, preostanek posojila v višini 218.000,00 € pa je načrtovan za realizacijo v letu 2026.

JMSS Maribor izkazuje na dan 31.12.2025 povečanje sredstev na računih v višini 58.186,05 €.

V skladu z 9.i členom Zakona o javnih financah (ZJF) se fiskalno pravilo spremlja in izračunava na konsolidirani ravni sektorja država, za kar je pristojno Ministrstvo za finance. Javni skladi kot del sektorja država niso opredeljeni kot samostojni zavezanci za izračun fiskalnega pravila, temveč so dolžni

zagotoviti skladnost poslovanja z zakonskimi omejitvami ter zagotavljati podatke za potrebe konsolidacije.

Po spremembah ureditve po letu 2024 sklad ni več zavezan k samostojnemu izračunavanju fiskalnega pravila.

Tabela 7: Rezultat poslovanja v letu 2025

Konti skupin	Vsebina	SKUPAJ V €
71	Nedavčni prihodki	4.571.331,72
72	Kapitalski prihodki	408.722,98
74	Transforni prihodki	1.296.387,29
75	Prejeta vračila danih posojil	0,00
	Prihodki in drugi prejemki	6.276.441,99
40	Tekoči odhodki	3.210.596,71
42	Investicijski odhodki	4.249.939,07
50	Zadolževanje	1.782.000,00
55	Odplačila dolga	539.720,16
	Odhodki in drugi izdatki	6.218.255,94
	Rezultat 31.12.2025	58.186,05

Tabela 8: Zadolževanje in odplačilo dolga

	Realizacija 2024	Realizacija 2025
Zadolževanje	0	1.782.000,00
Odplačilo dolga	517.209,91	539.720,16

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

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

oziroma

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

ter

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

JMSS Maribor se torej skupno lahko zadolži do 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada. Stanje namenskega premoženja na dan 31.12.2025 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 %.

2.4.5 Ločeno spremljanje poslovanja

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

2.4.6 Upravljanje z namenskim premoženjem

Sklad je upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje. Tako znaša vpisano namensko premoženje v sodni register na dan 31.12.2025 139.812.323,00 €. Vpisan znesek se ujema s knjižnim stanjem v poslovnih knjigah.

Tabela 9: Struktura sklada namenskega premoženja v letu 2025¹

KONTO	NAZIV	SKUPAJ
9400	Sklad namenskega premoženja vpisan kapital v sodni register	139.812.323,00
940301, 94030 in 9403	Sklad nam. premoženja v javnih skladih za drugo	-63.910.307,86
SKUPAJ		75.902.015,14

Tabela 10: Rekapitulacija stanja kontov skupine 9400 – sodni register na dan 31.12.2025

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

¹ Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Tabeli 4.

Tabela 11: Rekapitulacija kontov skupine 94 – po občinah ustanoviteljicah po stanju 31.12.2025

STANJE SKUPINE 9400 PO OBČINAH USTANOV.	DELEŽ	ZNESEK
MOM	80,7218	61.269.472,86
OBČINA HOČE - SLIVNICA	6,0283	4.575.601,18
OBČINA MIKLAVŽ	3,6201	2.747.728,85
OBČINA DUPEK	3,5997	2.732.244,84
OBČINA RAČE - FRAM	3,5481	2.693.079,40
OBČINA STARŠE	2,482	1.883.888,01
SKUPAJ	100	75.902.015,14

2.4.7 Podbilance za prejeta sredstva v upravljanje

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

- **PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2025 (Mestna občina Maribor);**

Podrobneje prikazuje tudi gibanje prihodkov in odhodkov v prilogi **Izkaz prihodkov in odhodkov – UPRAVLJANJE od 1. januarja do 31. decembra 2025 in sicer:**

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

JMSS Maribor je v letu 2025 upravljal z namenskim premoženjem v skladu z namenom zaradi katerega je bil ustanovljen in s ciljem, da se vrednost namenskega premoženja ohranja oziroma povečuje.

3 Poročanje po ZJS-1

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

4 Vložene tožbe zoper JMSS Maribor

JMSS Maribor na dan 31.12.2025 ne vodi odprtih pravnih zadev pri odvetnikih. JMSS Maribor sam vodi 8 zadev v zvezi s tožbami na odpoved najemne pogodbe in ostale pravne postopke. Zaradi zagotavljanja varstva osebnih podatkov seznam zadev vodimo na sedežu sklada.

5 Odnosi s povezanimi strankami

V letu 2025 JMSS Maribor ni izvajal transakcij po netržnih pogojih s podjetji, v katerih so predstavniki Sklada zastopani v organih upravljanja.

6 Dogodki po dnevu bilance stanja

Po dnevu bilance stanja na dan 31.12.2025 ni prišlo do pomembnega dogodka v sklopu spremembe vrednosti namenskega premoženja.

Maribor, dne 9.2.2026

Pripravila:

Mateja Žgur

Svetnik za stanovanjske zadeve – Vodja službe

Direktorica:
Irena ŠPANINGER

Podatki iz letnega poročila za obdobje 01.01.2025 - 31.12.2025

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

Obdobje poročanja	
od	1.1.2025
do	31.12.2025

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000**Bilanca stanja
na dan 31.12.2025**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU	001	79.771.422,70	79.556.115,36
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	154.158,99	137.139,33
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	94.858,77	78.072,68
02	NEPREMIČNINE	004	134.539.345,37	130.681.338,80
03	POPRAVEK VREDNOSTI ZGRADB	005	56.040.877,76	52.417.076,00
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	468.119,59	472.200,72
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	350.521,84	318.500,53
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	121.627,23	121.627,23
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	0,00	0,00
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	974.429,89	957.458,49
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0,00	0,00
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	012	4.502.909,51	4.603.166,63
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVI VREDNOSTNI PAPIRJI	013	155,83	158,03
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.453.108,84	2.398.225,28
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	0,00	0,00
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0,00	0,00
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	42.023,92	105.265,48
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0,00	0,00
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0,32	0,65
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.645.239,58	1.691.953,64
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	362.381,02	407.563,55
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0,00	0,00
	C) ZALOGE	023	0,00	0,00
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0,00	0,00

Bilanca stanja na dan 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
31	ZALOGE MATERIALA	025	0,00	0,00
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0,00	0,00
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA	027	0,00	0,00
34	PROIZVODI	028	0,00	0,00
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0,00	0,00
36	ZALOGE BLAGA	030	0,00	0,00
37	DRUGE ZALOGE	031	0,00	0,00
	I. AKTIVA SKUPAJ	032	84.274.332,21	84.159.281,99
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	033	3.827.853,16	2.424.173,91
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	034	2.662.225,34	2.724.372,50
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	10.467,80	4.867,80
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	93.186,70	85.866,45
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	286.091,14	334.382,48
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	43.893,05	43.435,01
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	13.915,75	16.989,65
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	623.890,10	541.683,64
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.310,21	4.603,63
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	1.588.470,59	1.692.543,84
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0,00	0,00
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	044	81.612.106,87	81.434.909,49
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0,00	0,00
91	REZERVNI SKLAD	046	0,00	0,00
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	997.701,26	994.819,41
93	REZERVACIJE	048	0,00	0,00
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	75.902.015,14	77.215.929,05
9410	Skład premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva	050	0,00	0,00
9411	Skład premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za finančne naložbe	051	0,00	0,00
9412	Presežek prihodkov nad odhodki	052	0,00	0,00
9413	Presežek odhodkov nad prihodki	053	0,00	0,00
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.763.842,18	1.593.313,72

**Bilanca stanja
na dan 31.12.2025**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	307.101,26	296.438,85
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.641.447,03	1.334.408,46
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0,00	0,00
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0,00	0,00
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0,00	0,00
	I. PASIVA SKUPAJ	060	84.274.332,21	84.159.281,99
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	061	3.827.853,16	2.424.173,91

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI	101	6.276.441,99	6.437.017,41
	TEKOČI PRIHODKI	102	4.571.331,72	4.389.092,42
70	DAVČNI PRIHODKI	103	0,00	0,00
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0,00	0,00
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0,00	0,00
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0,00	0,00
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0,00	0,00
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0,00	0,00
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0,00	0,00
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0,00	0,00
71	NEDAVČNI PRIHODKI	140	4.571.331,72	4.389.092,42
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	141	4.482.854,76	4.337.174,21
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0,00	0,00
7102	Prihodki od obresti	143	85.478,86	114.311,48
7103	Prihodki od premoženja	144	4.397.375,90	4.222.862,73
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0,00	0,00
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0,00	0,00
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	0,00	0,00
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	88.476,96	51.918,21
72	KAPITALSKI PRIHODKI	153	408.722,98	766.282,14
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	154	408.722,98	499.282,14
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	370.986,79	444.225,74
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0,00	0,00
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	37.736,19	55.056,40
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0,00	0,00
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0,00	0,00
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV	162	0,00	267.000,00
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0,00	0,00
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0,00	267.000,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0,00	0,00
73	PREJETE DONACIJE	166	0,00	0,00
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV	167	0,00	0,00
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0,00	0,00
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0,00	0,00
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE	170	0,00	0,00
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0,00	0,00
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0,00	0,00
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0,00	0,00
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0,00	0,00
74	TRANSFERNI PRIHODKI	176	1.296.387,29	1.281.642,85
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	177	1.296.387,29	1.281.642,85
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0,00	0,00
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	1.244.143,86	1.263.897,24
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	22.322,36	0,00
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	29.921,07	17.745,61
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0,00	0,00
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0,00	0,00
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	192	0,00	0,00
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0,00	0,00
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0,00	0,00
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0,00	0,00
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0,00	0,00
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	0,00	0,00
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0,00	0,00
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	II. SKUPAJ ODHODKI	221	7.460.535,78	5.767.731,98
40	TEKOČI ODHODKI	222	3.210.596,71	2.993.514,41
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	223	1.013.142,24	904.940,48
4000	Plače in dodatki	224	863.911,84	750.851,89
4001	Regres za letni dopust	225	40.492,12	37.921,91
4002	Povračila in nadomestila	226	58.681,13	52.975,50
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	49.632,41	62.306,93
4004	Sredstva za nadurno delo	228	280,74	0,00
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0,00	0,00
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	144,00	884,25
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST	231	165.153,99	149.356,46
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	79.948,26	74.268,96
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	64.818,97	59.552,81
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	715,76	588,74
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	914,08	838,51
4014	Prispevek za dolgotrajno oskrbo	935	3.805,09	0,00
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	14.951,83	14.107,44
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	237	1.994.057,93	1.871.252,41
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	224.735,50	182.294,12
4021	Posebni material in storitve	239	11.497,45	15.612,44
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	308.963,90	244.303,73
4023	Prevozni stroški in storitve	241	7.886,35	5.974,60
4024	Stroški službenih potovanj	242	9.676,15	5.217,94
4025	Tekoče vzdrževanje	243	879.607,92	813.488,90
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	79.988,08	76.052,54
4027	Kazni in odškodnine	245	0,00	0,00
4029	Drugi operativni odhodki	247	471.702,58	528.308,14
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	248	38.242,55	67.965,06
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0,00	0,00
4031	Plačila obresti od kreditov bankam	250	38.242,55	67.965,06
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0,00	0,00
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	0,00	0,00
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0,00	0,00
4035	Plačila obresti subjektom, vključenim v sistem EZR	931	0,00	0,00
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI	254	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

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

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0,00	0,00
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0,00	0,00
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0,00	0,00
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0,00	0,00
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO	290	0,00	0,00
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0,00	0,00
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0,00	0,00
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0,00	0,00
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0,00	0,00
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	295	4.249.939,07	2.774.217,57
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	296	4.249.939,07	2.774.217,57
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	124.000,00	762.000,00
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0,00	0,00
4202	Nakup opreme	299	24.847,90	1.554,30
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	14.949,20	128.899,05
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	2.205.393,55	84.250,32
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.248.407,46	1.530.912,16
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	287.310,20	3.000,00
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	17.019,66	48.531,60
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	328.011,10	215.070,14
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0,00	0,00
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI	907	0,00	0,00
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI	908	0,00	0,00
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0,00	0,00
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0,00	0,00
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0,00	0,00
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0,00	0,00
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0,00	0,00
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0,00	0,00
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0,00	0,00

Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM	916	0,00	0,00
4320	Investicijski transferi občinam	917	0,00	0,00
4321	Investicijski transferi javnim skladom in javnim agencijam	918	0,00	0,00
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0,00	0,00
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0,00	0,00
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU	921	0,00	0,00
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	922	0,00	0,00
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0,00	0,00
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka (BND)	924	0,00	0,00
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0,00	0,00
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0,00	0,00
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	927	0,00	669.285,43
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	928	1.184.093,79	0,00
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	27	28
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB	301	0,00	0,00
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	302	0,00	0,00
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	0,00	0,00
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0,00	0,00
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0,00	0,00
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0,00	0,00
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0,00	0,00
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0,00	0,00
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0,00	0,00
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0,00	0,00
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij in javnih zavodov	311	0,00	0,00
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0,00	0,00
751	ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB	313	0,00	0,00
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0,00	0,00
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v finančnih institucijah	315	0,00	0,00
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v privatnih podjetjih	316	0,00	0,00
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev doma in v tujini	317	0,00	0,00
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0,00	0,00
7515	Zmanjšanje drugih finančnih naložb	350	0,00	0,00
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	0,00	0,00
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0,00	0,00
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB	321	0,00	0,00
440	DANA POSOJILA	322	0,00	0,00

Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2025 - 31.12.2025**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	VII. ZADOLŽEVANJE	351	1.782.000,00	0,00
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	352	1.782.000,00	0,00
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0,00	0,00
5001	Najeti krediti pri bankah	354	0,00	0,00
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0,00	0,00
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	1.782.000,00	0,00
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0,00	0,00
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI	358	0,00	0,00
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0,00	0,00
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0,00	0,00
5012	Najeti krediti pri tujih bankah in finančnih institucijah	361	0,00	0,00
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0,00	0,00
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0,00	0,00
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	364	539.720,16	517.209,91
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	365	539.720,16	517.209,91
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0,00	0,00
5501	Odplačila kreditov bankam	367	539.720,16	517.209,91
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0,00	0,00
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0,00	0,00
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0,00	0,00
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO	371	0,00	0,00
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0,00	0,00
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0,00	0,00
5512	Odplačila dolga tujim bankam in finančnim institucijam	374	0,00	0,00
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0,00	0,00
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0,00	0,00
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE	377	1.242.279,84	0,00

**Izkaz računa financiranja
od 01.01.2025 - 31.12.2025**

v EUR s centi

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekoče leto	Predhodno leto
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	378	0,00	517.209,91
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	379	58.186,05	152.075,52
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	380	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBORSedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBORŠifra uporabnika:
97110Šifra dejavnosti:
68.200Matična številka:
5805295000Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi

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

**Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov
od 01.01.2025 - 31.12.2025**

v EUR s centi

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

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK - Nabavna vrednost (1.1.)	ZNESEK - Popravek vrednost (1.1.)	ZNESEK - Povečanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Povečanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje nabavne vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje popravka vrednosti	ZNESEK - Zmanjšanje vrednosti	ZNESEK - Amortizacija	ZNESEK - Neodpisana vrednost (31.12.) +8-9)	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi okrepitev	ZNESEK - Prevrednotenje zaradi oslabitve
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju	700	2.210.122,53	875.714,07	378.726,64	0,00	3.482,69	1.977,59	70.182,97	1.641.447,03	0,00	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	703	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	704	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	705	2.210.122,53	875.714,07	378.726,64	0,00	3.482,69	1.977,59	70.182,97	1.641.447,03	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	706	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti	708	129.080.556,32	51.937.935,14	5.072.646,49	4.557,06	1.576.945,34	224.223,12	3.824.069,84	77.033.918,55	0,00	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	137.139,33	78.072,68	17.019,66	0,00	0,00	0,00	16.786,09	59.300,22	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	712	2.592.516,59	0,00	1.325.397,49	0,00	1.023.228,29	0,00	0,00	2.894.685,79	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	713	125.878.699,68	51.541.361,93	3.683.967,29	0,00	503.373,87	211.616,13	3.767.212,51	73.962.334,79	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	714	417.274,53	301.310,53	38.275,84	4.557,06	12.606,99	12.606,99	40.071,24	109.611,54	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	54.926,19	17.190,00	7.986,21	0,00	37.736,19	0,00	0,00	7.986,21	0,00	0,00	0,00
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu	716	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	720	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	721	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	722	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

Ime uporabnika:
JMSS MARIBOR

Sedež uporabnika:
Grajski trg 1, 2000 MARIBOR

Šifra uporabnika:
97110

Šifra dejavnosti:
68.200

Matična številka:
5805295000

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

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

Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem in družbam v lesti države ali občin	823	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne finančne naložbe v vrednostne papirje	829	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Domači vrednostni papirji	830	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tuji vrednostni papirji	831	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Dolgoročno dani depoziti	832	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Skupaj	836	121.627.23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	121.627.23	0,00

Kraj in datum oddaje

Maribor, 23.02.2026

Oseba odgovorna
za sestavljanje bilance

Mateja Žgur

Odgovorna oseba

Irena Španinger

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

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

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

Jmss Maribor je v letu 2025 izvajal notranji finančni nadzor na področju Prodaje in nakupov nepremičnin za leto 2024.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

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

V / Na JMSS MARIBOR je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež zunanje izvajalca notranjega revidiranja:

Loris d.o.o, Trg 4. julija 67 2370 Dravograd

Navedite matično številko zunanje izvajalca notranjega revidiranja:

5864844000

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

DA

NE

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanje izvajalca notranjega revidiranja je:

09.12.2025

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2025 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

Izvedli smo nadgradnjo požarnega zidu ter odpravili pomanjkljivosti, ugotovljene v PEN testu decembra 2024, z namenom zagotavljanja visokega nivoja informacijske varnosti. Prav tako smo posodobili IT opremo za zaposlene z nabavo računalnikov, združitvijih z najnovejšimi operacijskimi sistemi.

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Irena Španinger

Datum podpisa predstojnika:

23.02.2026

Datum oddaje:

23.02.2026

E L A B O R A T

o inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti,
osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po
stanju na dan 31.12.2025 za JMSS Maribor

Februar 2026

KAZALO

INVENTURNI ELABORAT	4
1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV	5
1.1. Seznam opreme za odpis (040*na dan 31.12.2025 v €) bo izveden v letu 2026 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	5
1.2. Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2025 v €) bo izveden v letu 2026 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.	6
2. ODPISI TERJATEV	7
2.1. Odpisi terjatev za umrle najemnike v letu 2025:	7
2.2. Odpisi terjatev za najemnike po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v letu 2025	8
3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2025 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR	10
4. PREDLOG SKLEPA	14

INVENTURNI ELABORAT

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

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

I. Za popis se imenuje komisija v sestavi:

Miha KAMPLET	Predsednik
Gordana VERK	Članica
Uroš VIŽINTIN	Član

II. Popis se opravi v obdobju od 11. januarja 2026 do 26. januarja 2026.

1. ODPIS OSNOVNIH SREDSTEV

1.1. Seznam opreme za odpis (040*na dan 31.12.2025 v €) bo izveden v letu 2026 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	040580	KUHINJSKI ELEMENT	3.384,89	3.384,89	0,00
2.	040581	GOSP. DAPARAT - POD VINOGRADI	1.120,80	1.120,80	0,00
3.	2007-13	KLUB.MIZA 80*60*50/	137,31	137,31	0,00
4.	2008-59	DVOJNA PISALNA MIZA	401,44	401,44	0,00
5.	2009-14	REGAL -SEJNA SOBA	753,60	753,60	0,00
6.	2009-8C	HP PROCURVE GIGABIT SX-LC	359,47	359,47	0,00
7.	2011-2	SISTEM VIDEONADZORA-V BOROVJU 7	16.716,36	16.716,36	0,00
8.	2014-15	MITSUBISHI ELECTRIC KLIMA NOTRANJA	413,56	413,56	0,00
9.	2014-16	MITSUBISHI ELECTRIC KLIMA NOTRANJA	413,56	413,56	0,00
10.	2014-17	MITSUBISHI ELECTRIC ZUNANJA ENOTA	1.570,95	1.570,95	0,00
11.	2015-3	SISTEM VIDEONADZORA	289,08	289,08	0,00
12.	2015-4	SISTEM VIDEONADZORA	688,03	688,03	0,00
13.	2016-12	MONITOR	855,97	855,97	0,00
14.	2016-4	KOLO CTM 2016 FLORENCE ČRNA/VIJOLA	255,20	255,20	0,00
15.	2016-91	STRANSKA PLOŠČA POD PULTOM IZ MODREGA IVERALA	170,80	170,80	0,00
16.	2017-10	APPLE I PAD LTE 128GB	669,59	669,59	0,00
17.	2017-11	APPLE I PAD LTE 128GB	669,58	669,58	0,00
18.	2017-9	APPLE I PAD LTE 128GB	669,58	669,58	0,00
19.	2019-25	DELL IPS MONITOR P2419H	167,11	167,11	0,00
20.	2021-9	SOPHOS XG 135 FULLGUARD APPLIANCE	2.737,22	2.737,22	0,00
21.	4-28	53-6M53GG PREDALNIK MOBILNI META	351,97	351,97	0,00
22.	4-30	53-6M61GG NOSILNA OMARICA S KRIL. VRATI META	377,59	377,59	0,00
23.	4-56	54-1E 40 PRIKLJUČNA DAKTILO MIZA 1.3 DIM	122,69	122,69	0,00
SKUPAJ			33.296,35	33.296,35	

1.2. Seznam drobnega inventarja za odpis (041*na dan 31.12.2025 v €) bo izveden v letu 2026 po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor.

Zap. št.	Inventarna številka	Naziv	Nabavna vrednost	Popravek vrednosti	Sedanja vrednost
1.	041131	VOGALNI ELEMENT 44	152,60	152,60	0,00
2.	041134	VOGALNI ELEMENT 47	152,61	152,61	0,00
3.	041141	POLKROŽNI ELEMENT	285,55	285,55	0,00
4.	041222	PREDALNIK 2 PREDALA	157,38	157,38	0,00
5.	041237	PREDALNIK 3 PREDALI INV.ŠT. 151	157,38	157,38	0,00
6.	041562	POHIŠTVENI TREZOR ZA LAPTOP	45,00	45,00	0,00
7.	04168898	PRALNI STROJ ELEKTROLUX	385,98	385,98	0,00
8.	DI2019-9	LENOVO ESSENTIAL WIRELESS USB KEYBOARD AND MOUSE COMBO	47,82	47,82	0,00
9.	DI2020-13	VZMETNICA 0325407 UL.MARJANA NEMCA 2/25	54,99	54,99	0,00
10.	DI2020-14	VZMETNICA 0325407 UL.MARJANA NEMCA 2/25	54,99	54,99	0,00
11.	DI2020-36	GORENJE WP62S3 PRALNI STROJ	286,31	286,31	0,00
12.	DI2020-43	IMILAB SPLETNA KAMERA FULL HD Z MIKROFONOM	37,19	37,19	0,00
13.	DI2020-7	THINKPAD PRO DOCK LENOVO - PREKLOPNA POSTAJA - LACKOVIČ	132,98	132,98	0,00
14.	DI2020-8	THINKPAD PRO DOCK LENOVO - PREKLOPNA POSTAJA - SATLER	132,98	132,98	0,00
15.	DI2021-10	PRALNI STROJ GORENJE WP62S3	287,89	287,89	0,00
16.	DI2022-100	MIŠKA - LENOVO ThinkPad USB-C Wireless Compact Mouse	28,06	28,06	0,00
17.	DI2022-102	MIŠKA - LENOVO ThinkPad USB-C Wireless Compact Mouse	28,06	28,06	0,00
18.	DI2022-103	MIŠKA - LENOVO ThinkPad USB-C Wireless Compact Mouse	28,06	28,06	0,00
19.	DI2022-56	STROPNO SVETILO LED	30,50	30,50	0,00
20.	DI2022-57	STROPNO SVETILO LED	30,50	30,50	0,00
21.	DI2022-58	STROPNO SVETILO LED	30,50	30,50	0,00
22.	DI2022-59	STROPNO SVETILO LED	30,50	30,50	0,00
SKUPAJ			2.577,83	2.577,83	

2. ODPISI TERJATEV

2.1. Odpisi terjatev za umrle najemnike v letu 2025:

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 1.080,34 €
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 1.338,60 €
- Odpisi terjatev najemnikov za elektriko, ki še niso v izvršbi (konto 17500213) v višini 140,81 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za obratovalne stroške V borovju 7, v izvršbi (konto 175002191) v višini 913,55 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o., ki še niso v izvršbi (konto 17500225) v višini 1.577,75 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 4.834,42 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 139,18 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 188,47 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JMSS Maribor v izvršbi (konto 175002292) v višini 169,02 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 1,10 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti najemnin (konto 1750025) v višini 141,86 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 1.266,33 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške Izterjava d.o.o. (konto 17500281) v višini 150,02 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 9.605,31 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršb (konto 17500352) v višini 343,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške po izvršbi (konto 175003521) v višini 41,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 8,80 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 266,70 €.

Skupaj odpisi terjatev po smrti najemnikov v višini 22.206,26 €.

Odpis terjatev v letu 2025 po smrti najemnikov v tabeli po kontih

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005	1.080,34
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	1.338,60
3.	17500213	Dolg električna energija	140,81
4.	175002191	Obratovalni stroški V Borovju 7 v izvršbi	913,55
5.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	1.577,75
6.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	4.834,42

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
7.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	139,18
8.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	188,47
9.	1750022972	Subsidiarnost JMSS Maribor v izvršbi	169,02
10.	1750024	Opomini	1,10
11.	1750025	Zamudne obresti	141,86
12.	1750028	Sodni stroški	1.266,33
13.	17500281	Stroški izvršbe Izterjava d.o.o.	150,02
14.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	9.605,31
15.	17500352	Stroški izvršbe	343,00
16.	175003521	Nadaljnji stroški izvršbe po izvršbi	41,00
17.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	8,80
18.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	266,70
	SKUPAJ ZA ODPIS		22.206,26

Odpisi terjatev po smrti najemnikov so bili opravljeni dne 01.04.2025 v višini 2.289,17 €, dne 23.09.2025 v višini 8.138,95 € in dne 05.11.2025 v višini 11.778,14 €, skupaj v višini 22.206,26 €.

2.2. Odpisi terjatev za najemnike po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v letu 2025

- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o. (konto 17500201) v višini 10.473,57 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za najemnine po letu 2005 (konto 1750021) v višini 8.566,91 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. (konto 17500225) v višini 288,45 €
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi (konto 175002251) v višini 4.856,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški (konto 175002252) v višini 486,30 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti (konto 175002253) v višini 204,38 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor, ki še niso v izvršbi (konto 17500230) v višini 92,76 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor v izvršbi (konto 175002301) v višini 4.438,31 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor sodni stroški (konto 175002302) v višini 1.076,67 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost JP Energetika Maribor zamudne obresti (konto 175002303) v višini 583,04 €,
- Odpis terjatev najemnikov za opomine (konto 1750024) v višini 6,60 €,

- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d., ki še niso v izvršbi (konto 17500242) v višini 485,36 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi (konto 175002421) v višini 1.242,09 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški (konto 175002422) v višini 113,27 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za zamudne obresti (konto 1750025) v višini 3,04 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške (konto 1750028) v višini 546,78 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške Izterjava d.o.o. (konto 17500281) v višini 174,95 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za sodne stroške v izvršbi (konto 175002811) v višini 0,49 €,
- Odpisi terjatev najemnikov – glavnica najemnin v izvršbi (konto 17500351) v višini 6.873,08 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške izvršb (konto 17500352) v višini 343,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za nadaljnje stroške po izvršbi (konto 175003521) v višini 126,00 €,
- Odpisi terjatev najemnikov za stroške opominov v izvršbi (konto 17500353) v višini 8,80 €,
- Odpis terjatev najemnikov za zamudne obresti v izvršbi (konto 17500354) v višini 26,74 €.

Skupaj odpisi terjatev najemnikov po sklepu o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v višini 41.016,97 €.

Odpis terjatev v letu 2025 po odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja v tabeli po kontih:

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
1.	17500201	Najemnine pred letom 2005 Staninvest d.o.o.	10.473,5
2.	1750021	Najemnine po letu 2005	8.566,91
3.	17500225	Subsidiarnost Staninvest d.o.o.	288,45
4.	175002251	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. v izvršbi	4.856,38
5.	175002252	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. sodni stroški	486,30
6.	175002253	Subsidiarnost Staninvest d.o.o. zamudne obresti	204,38
7.	17500230	Subsidiarnost JP Energetika Maribor	92,76
8.	175002301	Subsidiarnost JP Energetika Maribor v izvršbi	4.438,31
9.	175002302	Subsidiarnost JP Energetika Maribor sodni stroški	1.076,67
10.	175002303	Subsidiarnost JP Energetika Maribor zamudne obresti	583,04
11.	1750024	Opomini	6,60
12.	17500242	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d.	485,36
13.	175002421	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. v izvršbi	1.242,09
14.	175002422	Subsidiarnost Plinarna Maribor d.d. sodni stroški	113,27
15.	1750025	Zamudne obresti	3,04
16.	1750028	Sodni stroški	546,78
17.	17500281	Sodni stroški Izterjava d.o.o.	174,95
18.	175002811	Sodni stroški v izvršbi	0,49
19.	17500351	Glavnica najemnin v izvršbi	6.873,08
20.	17500352	Stroški izvršbe	343,00

Zap. št.	Konto	Naziv konta	Znesek v €
21.	175003521	Nadaljnji stroški po izvršbi	126,00
22.	17500353	Opomini iz naslova najemnin v izvršbi	8,80
23.	17500354	Zamudne obresti iz naslova najemnin v izvršbi	26,74
	SKUPAJ ZA ODPIS		41.016,9

Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 01.04.2025 v višini 4.640,96 €, dne 23.09.2025 v višini 32.352,46 € in dne 05.11.2025 v višini 4.023,55 €, skupaj v višini 41.016,97 €.

3. POROČILO O OPRAVLJENI INVENTURI POPISA DENARNIH SREDSTEV, TERJATEV, OBVEZNOSTI, OSNOVNIH SREDSTEV, DROBNEGA INVENTARJA IN INVESTICIJ V TEKU PO STANJU NA DAN 31.12.2025 ZA JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

I. SREDSTVA

A. DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU

NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	59.300,22
Materialne pravice (računalniški programi)	154.158,99
Popravek vrednosti materialnih pravic	94.858,77
NEPREMIČNINE	78.498.467,61
Nepremičnine v lasti	76.857.020,58
Zemljišča	2.894.685,79
Gradbeni objekti – stanovanja (2080 enot) in investicije v teku	73.962.334,79
NV Gradbeni objekti – stanovanja	129.059.293,10
Popravek vrednosti stanovanj	55.096.958,31
Stanovanja v upravljanju	1.641.447,03
Stanovanja NV (77 enot)	2.585.366,48
Popravek vrednosti	943.919,45
OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	117.597,75
Oprema NV	468.119,59
Popravek vrednosti opreme	350.521,84
DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	121.627,23
Dom pod Gorco d. o. o. - delež	121.627,23
DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	997.701,26
Terjatve – javno - zasebno partnerstvo	29.809,03
Terjatev – Rezervni sklad	964.892,23
Druge dolgoročne terjatve	3.000,00
SKUPAJ A :	79.794.694,07

B. KRATKOROČNA SREDSTVA IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE

BLAGAJNA	155,83
DOBROIMETJE PRI BANKAH IN FINANČNIH USTANOVAH	2.453.108,84
Žiro račun 012706520971127	15.644,68
Žiro račun 012706950971157	2.424.502,69

Žiro račun 012706000002072 – Upravljanje s stanovanji v 100 % lasti	11.961,47
Depozit BKS Banka	1.000,00
KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	42.023,92
Terjatev do Fursa	10.706,88
Terjatve do Mestne občine Maribor 1802	7.696,17
Terjatve do Mestne občine Maribor- EZR	3.766,04
Terjatve do Občine Miklavž 1802	35,36
Terjatev do Občine Duplek 1802	35,17
Terjatev do Občine Starše 1802	24,12
Terjatev do Občine Hoče- Slivnica 1802	59,13
Terjatev do Občine Rače- Fram 1802	35,09
Terjatve za subvencije MOM	7.625,40
Terjatve za subvencijo do Občine Hoče	1.870,21
Terjatve za subvencijo do Občine Duplek	916,51
Terjatve za subvencijo Občina Miklavž	1.056,04
Terjatev za subvencijo Rače-Fram	-165,34
Terjatve do SNG Maribor – obračun najemnin	2.423,14
Terjatev do Centra za socialno delo Maribor	340,92
Terjatev do OŠ Rače	359,52
Terjatev do ZD Adolfa Drolca Maribor	5.239,56
KRATKOROČNIH TERJATEV IZ FINANCIRANJA	0,32
DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	1.621.968,21
NEPLAČANI ODHODKI	362.381,02
SKUPAJ B :	4.479.638,14
SKUPAJ (A + B) AKTIVA :	84.274.332,21
AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.827.853,16
II. OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE	10.467,80
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	93.186,70
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	198.607,51
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV IZ NASLOVA UPRAVLJANJA	87.483,63
DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	43.893,05
KRATOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	13.915,75
KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	2.310,21
NEPLAČANI PRIHODKI	1.588.470,59
SKUPAJ D:	2.038.335,24
E. LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	
DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	997.701,26
Javno -zasebno partnerstvo	29.809,03

Rezervni sklad	964.892,23
Dolgoročno neplačani prihodki	3.000,00
SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	75.902.015,14
DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	3.387.732,28
Dolg. posojilo BKS BANKA	405.496,52
Dolg. Posojilo OTP BANKA	383.113,96
Dolg. Posojilo BANKA INTESA SANPAOLO	806.666,72
Dolg. Posojilo SSRS	1.792.455,08
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	307.101,26
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI - VARŠČINE	341.289,71
DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA DO DRUGIH	-34.188,45
OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA PREJETA V UPRAVLJANJE	1.641.447,03
SKUPAJ E:	82.235.996,97
SKUPAJ (D+E) PASIVA :	84.274.332,21
PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	3.827.853,16

POROČILO

O opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju na dan 31.12.2025 za Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Miha KAMPLET – predsednik



Digitalno podpisal
MIHA KAMPLET
Datum: 2026.02.06
08:04:18 +01'00'

Gordana VERK – članica



Digitalno podpisal GORDANA VERK
Datum: 2026.02.06 08:09:24 +01'00'

Uroš Vižintin – član



Digitalno podpisal UROŠ VIŽINTIN
Datum: 2026.02.06 08:13:00 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2025 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

4. PREDLOG SKLEPA

PREDLOG SKLEPA k poročilu o opravljeni inventuri popisa denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2025.

Na osnovi poročila popisne komisije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor predlagamo sprejetje naslednjega sklepa:

1. **Potrjujejo se odpisi po seznamu iz točke 1.1, 1.2 in**, ki se opravijo po potrditvi na Nadzornem svetu JMSS Maribor v letu 2026.
2. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za umrle najemnike.** Odpisi terjatev po smrti najemnikov so bili opravljeni dne 01.04.2025 v višini 2.289,17 €, dne 23.09.2025 v višini 8.138,95 € in dne 05.11.2025 v višini 11.778,14 €, skupaj v višini 22.206,26 €.
3. **Potrjuje se seznam o odpisu terjatev za terjatve najemnikov po pravnomočnih odpustih dolga iz naslova osebnega stečaja.** Odpisi terjatev po pravnomočnih sklepih o odpustu obveznosti iz naslova osebnega stečaja so bili opravljeni dne 01.04.2025 v višini 4.640,96 €, dne 23.09.2025 v višini 32.352,46 € in dne 05.11.2025 v višini 4.023,55 €, skupaj v višini 41.016,97 €.
4. **Potrjuje in sprejme se poročilo popisne komisije o popisu denarnih sredstev, terjatev, obveznosti, osnovnih sredstev, drobnega inventarja in investicij v teku po stanju 31.12.2025 za JMSS Maribor.**

INVENTURNA KOMISIJA V SESTAVI:

Miha KAMPLET – predsednik



Digitalno podpisal MIHA KAMPLET
Datum: 2026.02.06 08:04:02 +01'00'

Gordana VERK – članica



Digitalno podpisal GORDANA
VERK
Datum: 2026.02.06 08:09:46
+01'00'

Uroš VIŽINTIN – član



Digitalno podpisal UROŠ VIŽINTIN
Datum: 2026.02.06 08:13:24 +01'00'

Popisna komisija je v svojem poročilu popisala podatke o dejanskem stanju na dan 31.12.2025 in ni ugotovila razlike med dejanskim in knjižnim stanjem.

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

PODBILANCA STANJA PREJETIH SREDSTEV V UPRAVLJANJU NA DAN 31.12.2025 (MOM)		
	SREDSTVA	
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (02-03)	1.641.447,03
02	NEPREMIČNINE	2.585.366,48
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	943.919,45
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AČR (17)	51.648,71
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	51.648,71
	I. AKTIVA SKUPAJ	1.693.095,74
	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PČR (28)	51.648,71
28	NEPLAČANI PRIHODKI	51.648,71
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (980)	1.641.447,03
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	1.641.447,03
	I. PASIVA SKUPAJ	1.693.095,74

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE MOM		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	77.518,14
74	TRANSFERNI PRIHODKI	77.518,14
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	77.518,14
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	77.518,14
4	II. SKUPAJ ODHODKI	77.518,14
40	TEKOČI ODHODKI	35.183,16
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	35.183,16
4022	ENERGIJA,VODA,KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	6.790,18
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	9.268,58
4026	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	178,73
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	18.945,67
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	42.334,98
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	42.334,98
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	42.334,98
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE OBČINA HOČE - SLIVNICA		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	947,57
74	TRANSFERNI PRIHODKI	947,57
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	947,57
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	947,57
4	II. SKUPAJ ODHODKI	947,57
40	TEKOČI ODHODKI	929,99
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	929,99
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	304,57
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	344,19
4026	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	15,62
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	265,61
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	17,58
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	17,58
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	17,58
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA MIKLAVŽ		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	566,59
74	TRANSFERNI PRIHODKI	566,59
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	566,59
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	566,59
4	II. SKUPAJ ODHODKI	566,59
40	TEKOČI ODHODKI	556,08
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	556,08
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	182,12
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	205,81
4026	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	9,34
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	158,81
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	10,51
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10,51
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	10,51
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA STARŠE		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	386,66
74	TRANSFERNI PRIHODKI	386,66
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	386,66
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	386,66
4	II. SKUPAJ ODHODKI	386,66
40	TEKOČI ODHODKI	379,48
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	379,48
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	124,28
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	140,45
4026	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	6,38
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	108,37
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	7,18
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV+7,18	7,18
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	7,18
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV - UPRAVLJANJE OBČINA RAČE - FRAM		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	545,64
74	TRANSFERNI PRIHODKI	545,64
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	545,64
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	545,64
4	II. SKUPAJ ODHODKI	545,64
40	TEKOČI ODHODKI	535,21
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	535,21
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	175,28
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	198,08
4026	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	8,99
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	152,86
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	10,43
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10,43
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	10,43
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER

IME UPORABNIKA: JAVNI MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD MARIBOR

SEDEŽ UPORABNIKA: GRAJSKI TRG 1, 2000 MARIBOR

ŠIFRA UPORABNIKA: 97110

ŠIFRA DEJAVNOSTI: 68200

MATIČNA ŠTEVILKA: 5805295000

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – UPRAVLJANJE OBČINA DUPLEK		
od 1. januarja do 31. decembra 2025		
7	I. SKUPAJ PRIHODKI	563,64
74	TRANSFERNI PRIHODKI	563,64
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	563,64
7401	PREJETA SREDSTVA IZ OBČINSKIH PRORAČUNOV	563,64
4	II. SKUPAJ ODHODKI	563,64
40	TEKOČI ODHODKI	553,19
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	553,19
4022	ENERGIJA, VODA, KOMUNALNE STORITVE IN KOMUNIKACIJE	181,17
4025	TEKOČE VZDRŽEVANJE	204,74
4025	NAJEMNINE IN ZAKUPNINE - NUSZ	9,29
4029	DRUGI OPERATIVNI ODHODKI	157,99
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	10,45
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10,45
4205	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OBNOVE	10,45
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (7-4)	0,00
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (4-7)	0,00

Pripravila:

Mateja ŽGUR

Svetnik za stanovanjske zadeve - Vodja službe

Direktorica JMSS Maribor:

Irena ŠPANINGER