



OBČINA STARŠE
OBČINSKA UPRAVA
Starše 93, 2205 STARŠE
Telefon: 02 686 48 00
Fax: 02 686 48 10
E-mail: obcina@starse.si

Številka: 412-4/2026-2

Datum: 14.9.2026

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE STARŠE

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 26. redni seji Občinskega sveta Občine Starše dne 30.9.2026

NASLOV: **Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor**

GRADIVO PREDLAGA: Župan

GRADIVO PRIPRAVIL: JMSS Maribor,

POROČEVALEC: JMSS Maribor

PREDLOG SKLEPA :

»Občinski svet sprejme Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor iz avgusta 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.«

Župan
Občine Starše
Stanislav Greifoner



Gradivo v prilogi.

REBALANS POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2026



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

avgust 2026



KAZALO

1.	UVOD	2
2.	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV	3
2.1	PRIHODKI	3
2.1.1	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	3
2.1.2	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	4
2.2	ODHODKI	4
2.2.1	Odplačilo posojil – obresti od kredita (gradnja Starše)	4
2.2.2	Odplačilo posojil – obresti od kredita (gradnja Vrbanska cesta 10)	4
2.2.3	Menjava stavbnega pohištva	4
2.2.4	Vrbanska cesta 10	5
2.2.5	Gradnja Dvořakova ulica 5-7	6
2.2.6	Gradnja »Mladinska ulica 9, Dobrovci«	6
2.2.7	Gradnja »Tezno«	7
2.2.8	Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo)	8
2.3	RAČUN FINANCIRANJA	9
2.3.1	Najem kreditov	9
2.3.2	Odplačilo posojil	10
3.	PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE	10

1. UVOD

Poslovno finančni načrt Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2026 je na 12. redni seji dne 05.11.2025 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) na 29. redni seji dne 25.11.2025, Občinskega sveta Občine Rače - Fram na 30. redni seji dne 10.12.2025, Občinskega sveta Občine Starše na 21. redni seji dne 17.12.2025, Občinskega sveta Občine Duplek na 24. redni seji dne 17.12.2025, Občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju na 27. redni seji dne 23.12.2025 in Občinskega sveta Občine Hoče - Slivnica na 20. redni seji dne 18.02.2026.

Na podlagi ocene realizacije prihodkov in odhodkov JMSS Maribor podaja predlog Rebalansa poslovnega finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 (v nadaljevanju Rebalans).

		PFN 2026 (€)	Rebalans PFN 2026 (€)	INDEKS (%)
a)	Bilanca prihodkov in odhodkov			
I.	Prihodki	6.933.000,00	6.404.000,00	92
II.	Odhodki	11.338.000,00	8.046.000,00	71
III.	Proračunski presežek / primanjkljaj (I–II)	-4.405.000,00	-1.642.000,00	37
b)	Račun finančnih terjatev in naložb			
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0,00	0,00	0
V.	Dana posojila	0,00	0,00	0
VI.	Prejeta minus dana posojila	0,00	0,00	0
c)	Račun financiranja			
VII.	Zadolževanje sklada	3.300.000,00	220.000,00	7
VIII.	Odplačilo dolga	700.000,00	585.000,00	84
VIII./1	Neto zadolževanje (VII-VIII)	2.600.000,00		
VIII./2	Neto odplačila dolga (VIII-VII)		365.000,00	
IX.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III + VI + VIII./1 – VIII./2)	-1.805.000,00	-2.007.000,00	111
X.	Stanje na računih konec preteklega leta (31.12.2025)	2.453.264,67	2.453.264,67	100
XI.	Stanje sredstev na računih konec tekočega leta (31.12.2026)	648.264,67	446.264,67	69

Iz razpredelnice je razvidno, da znaša Rebalans:

- na prihodkovni strani 6.404.000,00 €, kar je 8 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2026 in
- na odhodkovni strani 8.046.000,00 €, kar je 29 % manj, kot je bilo načrtovano v Poslovno finančnem načrtu 2026.

V Rebalansu je za leto 2026 prikazan presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.642.000,00 €, ki se bo pokrival z zadolževanjem ter iz presežkov prihodkov nad odhodki (sredstev na računih JMSS Maribor) iz prejšnjih let.

2. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV

2.1 PRIHODKI

Predvideni celotni prihodki za leto 2026 znašajo 6.404.000,00 €, kar je 8 % manj, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2026. Zmanjšanje je predvsem posledica nižje načrtovanih kapitalskih prihodkov, in sicer prihodkov od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč.

2.1.1 Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb, zmanjšanje za 486.000,00 €

V letu 2026 so bili prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb načrtovani na podlagi prodaje po metodah javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe v skupni višini 700.000,00 €. Po izvzetju menjave nepremičnin na naslovu Šentiljska cesta 15, Maribor, v okviru katere je bila predvidena odsvojitev dveh stanovanj, ter po izvzetju iz prodaje določenih praznih in zasedenih stanovanj, stavb s pripadajočimi stavbnimi zemljišči in drugih posameznih delov stavb, hkrati pa ob vključitvi v prodajo dveh stavb s stavbnim zemljiščem v načrt prodaje, se načrtovani prihodki iz tega naslova znižujejo na 214.000,00 €. Navedene spremembe so podrobneje obrazložene v Spremembah in dopolnitvah Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem 2026.

Čeprav ima stanovanjski sklad v veljavnem Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem za 2026, opredeljen širši nabor nepremičnin, namenjenih za prodajo, se prodajni postopki izvajajo postopno in v skladu s tekočimi finančnimi potrebami sklada. Pri odločanju o prodaji se prednostno vključujejo nepremičnine, ki so v slabšem oziroma neustreznem tehničnem stanju in bi zahtevale nesorazmerno visoka sredstva za obnovo. Poleg tega se pri presoji upoštevata tudi pravna urejenost posameznih nepremičnin ter njihova dejanska pripravljenost za prodajo.

Ob upoštevanju navedenega se načrtovani prihodki iz tega naslova prilagajajo ocenjeni realizaciji in dejanski izvedljivosti prodajnih postopkov v letu 2026.

2.1.2 Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo), zmanjšanje za 43.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 so bili prihodki od prodaje zemljišč načrtovani v višini 43.000,00 €. Ker je bila iz Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2026 izvzeta prodaja solastniškega deleža do 1/3 na zemljišču s parc. št. 1211, k. o. 659 Tabor, pri čemer je preostali solastniški delež do 2/3 v lasti Mestne občine Maribor, se načrtovani prihodki iz tega naslova znižujejo na 0,00 €. Navedena sprememba je zajeta v Spremembah in dopolnitvah Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem za leto 2026.

2.2 ODHODKI

Predvideni celotni odhodki za leto 2026 znašajo 8.046.000,00 €, kar je 29 % manj, kot je predvideno s Poslovno finančnim načrtom 2026. Zmanjšanje je predvsem posledica nižje načrtovanih investicijskih odhodkov, zlasti pri investicijskih dejavnostih nakupa in gradnje stanovanj. V Računu financiranja se znižuje tudi načrtovano zadolževanje.

2.2.1 Odplačilo posojil – obresti od kredita (gradnja Starše), zmanjšanje za 42.000,00 €

Z Rebalansom se sredstva za obresti od kredita za gradnjo Starše znižujejo iz 50.000,00 € na 8.000,00 €, saj se obveznosti za plačilo obresti prilagajajo dejanski dinamiki črpanja kredita in izvajanju projekta.

2.2.2 Odplačilo posojil – obresti od kredita (gradnja Vrbanska cesta 10), zmanjšanje za 10.000,00 €

Na postavki obresti za gradnjo Vrbanska cesta 10 se sredstva znižujejo iz 10.000,00 € na 0,00 €, ker v letu 2026 ne bo izvedeno zadolževanje.

2.2.3 Menjava stavbnega pohištva, zmanjšanje za 50.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 so bila za zamenjavo starega stavbnega pohištva z energetsko varčnejšim stavbnim pohištvom v okvirno 30 stanovanjih predvidena sredstva v višini 300.000,00 €.

Menjava lesenega in PVC stavbnega pohištva na različnih lokacijah vključuje namestitev novih oken, balkonskih vrat, vhodnih vrat ter vetrolovov. Za izvedbo menjave lesenega stavbnega pohištva smo pridobili pogoje in soglasja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Na podlagi izvedenega javnega naročila za zamenjavo lesenega in PVC stavbnega pohištva ter pridobljenih popisov del in ocen vrednosti bo JMSS Maribor izvedel menjave v vrednosti 250.000,00 €.

2.2.4 Vrbanska cesta 10, zmanjšanje za 2.950.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 so bila za projekt Vrbanska cesta 10 načrtovana sredstva v višini 3.000.000,00 €, ki so vključevala izdelavo projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek izvedbe investicije. Projekt je načrtovan na stavbnem zemljišču s parc. št. 1303/1, k. o. 658 Koroška vrata, v izmeri 996 m², kjer je predvidena izgradnja večstanovanjskega objekta z okvirno 14 stanovanji za mlade in mlade družine.



JMSS Maribor je v letu 2026 izvedel postopek javnega naročila za izdelavo projektne dokumentacije od revidirane idejne zasnove (rIDZ) do dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) oziroma dokumentacije za razpis (DZR), ki bo podlaga za izvedbo javnega naročila po modelu »design and build« od izdelave projekta za izvedbo (PZI) do zaključka gradbeno-obrtniških in instalacijskih del. Ob začetku projektiranja so bile izvedene tudi raziskave in preiskave betonske konstrukcije obstoječega zaklonišča. Na podlagi rezultatov je bilo ugotovljeno, da obstoječa konstrukcija zaklonišča zaradi svojega tehničnega stanja in nosilnih lastnosti ne omogoča izvedbe načrtovanega večstanovanjskega objekta nad njim.

Projektna rešitev se zato spreminja tako, da je predvidena odstranitev obstoječega zaklonišča ter izgradnja nove podzemne garaže z dvojno funkcijo, in sicer za potrebe parkiranja ter zaklanjanja. Zaradi potrebne spremembe projektne zasnove, izdelave prilagojene projektne dokumentacije in podaljšanja pripravljalne faze se izvedba gradbenih del v letu 2026 ne bo začela. Sredstva na postavki se zato z Rebalansom znižujejo za 2.950.000,00 € na 50.000,00 €, ki bo v letu 2026 porabljenih za izdelavo revidirane idejne zasnove (rIDZ) ter dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD).

2.2.5 Gradnja Dvořakova ulica 5-7, zmanjšanje za 370.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 so bila za projekt gradnje večstanovanjskega objekta na Dvořakovi ulici 5–7 prvotno načrtovana sredstva v višini 730.000,00 €. Po izvedeni prerezporeditvi sredstev so se sredstva na tej postavki znižala na 550.000,00 €.

V letu 2026 je JMSS Maribor nadaljeval aktivnosti za izvedbo investicije. Projektna dokumentacija DGD je bila vložena, izdelana je bila projektna dokumentacija PZI ter izvedena njena recenzija. Na podlagi ugotovitev recenzije so potekala tudi usklajevanja in dopolnitve projektne dokumentacije.

Zoper izdano gradbeno dovoljenje je bil sprožen upravni spor, zaradi česar gradbeno dovoljenje še ni pravnomočno. Posledično začetek rušitve in gradnje v letu 2026 ne bo izveden.



Z Rebalansom se sredstva glede na stanje po izvedeni prerezporeditvi dodatno znižujejo za 370.000,00 €, in sicer s 550.000,00 € na 180.000,00 €. V letu 2026 bodo izvedene predvsem aktivnosti, povezane z zaključkom postopkov za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja ter pripravo javnega naročila za rušitev nadzemnega dela obstoječih objektov. Začetek izvedbe rušitvenih in gradbenih del je predviden za leto 2027.

2.2.6 Gradnja »Mladinska ulica 9, Dobrovci«, povečanje za 7.000,00 €

Projekt gradnje stanovanj na naslovu Mladinska ulica 9 v Dobrovcih v Poslovno finančnem načrtu JMSS Maribor za leto 2026 ni bil načrtovan. Projekt se nahaja v Občini Miklavž na Dravskem polju, na zemljišču s parc. št. 825/1, k. o. 708 Skoke, velikosti 1.078 m². Z Rebalansom se odpira nova proračunska postavka, za katero je v letu 2026 predvidenih 7.000,00 €.



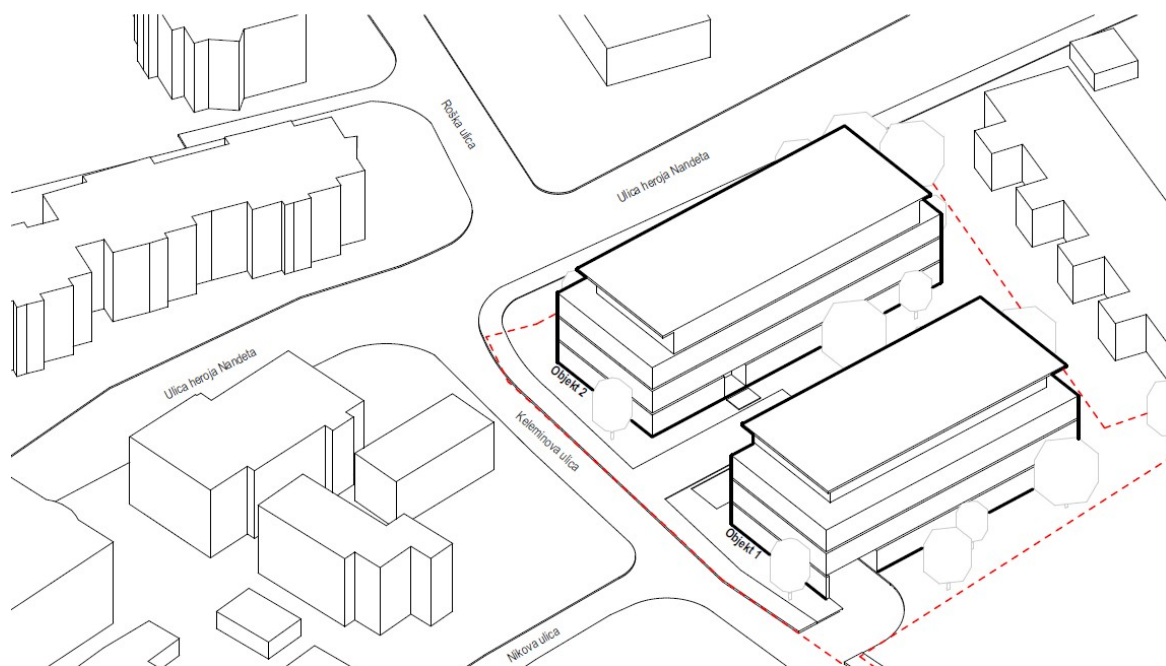
Na lokaciji se trenutno nahaja obstoječi objekt, ki je predviden za rušitev. Na njegovem mestu je načrtovana izgradnja novega objekta s petimi stanovanjskimi enotami.

V letu 2026 bo JMSS Maribor pristopil k izdelavi potrebne investicijske dokumentacije ter izvedel postopek javnega naročila po modelu »design and build«. Predmet javnega naročila bo zajemal projektiranje od idejne zasnove do izdelave celotne potrebne projektne dokumentacije, rušitev obstoječega objekta ter izvedbo gradnje novega večstanovanjskega objekta.

2.2.7 Gradnja »Tezno«, zmanjšanje za 75.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 so bila za projekt gradnje stanovanj na zemljišču ob Ulici heroja Nandeta, velikosti 3.445 m², na parcelah št. 354/5 in 354/7, k. o. Tezno, prvotno načrtovana sredstva v višini 250.000,00 € za pripravo projekta in izvedbo aktivnosti, potrebnih za začetek postopka pridobitve gradbenega dovoljenja. Po izvedeni prerazporeditvi sredstev so se sredstva na tej postavki znižala na 175.000,00 €. Z Rebalansom se sredstva glede na stanje po izvedeni prerazporeditvi dodatno znižujejo za 75.000,00 €, in sicer s 175.000,00 € na 100.000,00 €.

V letu 2026 bo JMSS Maribor izvedel postopek javnega naročila za izdelavo projektne dokumentacije od idejne zasnove (IDZ) do pridobitve gradbenega dovoljenja ter pripravo dokumentacije za razpis (DZR). Cilj v letu 2026 je izvedba postopka javnega naročila, začetek izdelave projektne dokumentacije ter vložitev vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, pri čemer bo dinamika izvedbe odvisna tudi od pravočasne pridobitve projektnih pogojev, mnenj in soglasij pristojnih organov.



2.2.8 Nakup stanovanj, zemljišč in poslovnih prostorov (vključno z menjavo), povečanje za 198.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu 2026 so bila na tej postavki načrtovana sredstva v višini 270.000,00 €. Z Rebalansom se sredstva povečujejo za 198.000,00 € in tako po novem znašajo 468.000,00 €. Sprememba je usklajena s priloženimi Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2026.

Prvotno načrtovana sredstva v višini 270.000,00 € so obsegala 150.000,00 € za izvedbo menjave nepremičnin z Občino Duplek, 100.000,00 € za načrtovano pridobitev stanovanja na Šentiljski cesti 15 v Mariboru na podlagi menjalne pogodbe ter 20.000,00 € za morebitne nakupe nepremičnin glede na izkazane potrebe oziroma prejete vloge med letom.

Pri menjavi nepremičnin z Občino Duplek so bili po izvedeni parcelaciji, izdani odločbi GURS in opravljenih cenitvah natančneje določeni predmet menjave in vrednosti posameznih nepremičnin. JMSS Maribor bo v menjavo vključil poslovna prostora na naslovu Zgornja Korena 26a, in sicer poslovni prostor ID znak 688-382-10, v izmeri 32,60 m² po ocenjeni tržni vrednosti 19.000,00 €, ter poslovni prostor ID znak 688-382-11, v izmeri 61,40 m² po ocenjeni tržni vrednosti 71.000,00 €. Skupna ocenjena vrednost nepremičnin JMSS Maribor znaša 90.000,00 €.

JMSS Maribor bo z menjavo pridobil stanovanje ID znak 692-959-3 na naslovu Cesta k Dravi 8, Spodnji Duplek, v izmeri 47,10 m² po ocenjeni tržni vrednosti 86.000,00 €; 54,64 % solastniški delež na zemljišču s parc. št. 9/9, k. o. 688 Zgornja Korena, v izmeri 77 m² po ocenjeni tržni vrednosti 491,76 €; 54,64 % solastniški delež na zemljišču s parc. št. 7/5, k. o. 688 Zgornja Korena, v izmeri 303 m² po ocenjeni tržni vrednosti 1.912,40 € ter odpoved brezplačne služnostne rabe poslovnega prostora s sanitarijami ID znak 688-382-2, za katero je ocenjena odškodnina v višini 700,00 €. Skupna ocenjena vrednost nepremičnin in pravic Občine Duplek znaša 89.104,16 €. Razliko med ocenjenima vrednostma v višini 895,84 € bo poravnala Občina Duplek. Zaradi natančneje ugotovljene vrednosti predmeta menjave se načrtovana sredstva za izvedbo te menjave zmanjšujejo s 150.000,00 € na 90.000,00 €, torej za 60.000,00 €.

Iz načrta se hkrati izvzema menjava za pridobitev stanovanja št. 5 na Šentiljski cesti 15 v Mariboru, ID znak 638-346-5, v izmeri 59,80 m². Z navedeno menjavo bi JMSS Maribor, ki je že lastnik treh od štirih stanovanj v stavbi, postal lastnik celotne nepremičnine, vendar se drugi etažni lastnik s predlagano menjavo ni strinjal. Za ta namen prvotno načrtovana sredstva v višini 100.000,00 € se zato ne načrtujejo več.

Dodatna sredstva se načrtujejo predvsem za izvedbo »rentnega odkupa stanovanj«. JMSS Maribor je konec leta 2025 prvič objavil javno povabilo za nakup stanovanj z vzpostavitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente. Ker je bil rok za prijavo na javno povabilo določen do 31.7.2026, sredstva za ta namen ob pripravi Poslovno finančnega načrta 2026 še niso bila vključena. Že v Poslovno

finančnem načrtu 2026 je bilo predvideno, da se bodo glede na prejete vloge in ustreznost ponujenih stanovanj potrebna sredstva zagotovila s prerazporeditvijo oziroma z rebalansom.

Na podlagi prejetih vlog se za rentni odkup načrtujeta:

- stanovanje ID znak 678-163-203 na naslovu Cesta proletarskih brigad 53, Maribor, v izmeri 73,90 m² po ocenjeni tržni vrednosti 188.000,00 € ter
- stanovanje ID znak 659-259-4 na naslovu Ulica Moše Pijada 38, Maribor, v izmeri 54,00 m² po ponujeni ceni 150.000,00 €.

Za izvedbo rentnega odkupa navedenih stanovanj se tako dodatno načrtujejo sredstva v skupni višini 338.000,00 €.

Dodatno se načrtujejo sredstva za nakup splošnega skupnega dela stavbe v mansardi na naslovu Pregljeva ulica 12, Maribor, ID znak 659-3062-63, v izmeri 24,90 m². V stavbi je skupno 15 stanovanj, JMSS Maribor pa je lastnik osmih stanovanj, med njimi tudi treh stanovanj v mansardi. Z odkupom skupnega dela stavbe bi se stanovanje ID znak 659-3062-60 povezalo z ločenimi sanitarnimi prostori in bi se na ta način pridobilo funkcionalno povezano stanovanje. Na podlagi usklajevanj z etažnimi lastniki znaša ponujena cena za celoto 30.000,00 €, JMSS Maribor pa bo nosil tudi stroške izvedbe pravnega posla. Za ta namen se v letu 2026 dodatno načrtujejo odhodki v višini 20.000,00 €.

Sredstva za morebitne druge nakupe nepremičnin glede na izkazane potrebe oziroma prejete vloge med letom ostajajo načrtovana v nespremenjeni višini 20.000,00 €.

Po spremembah tako načrtovani odhodki obsegajo 90.000,00 € za menjavo nepremičnin z Občino Duplek, 338.000,00 € za rentni odkup dveh stanovanj, 20.000,00 € za nakup skupnega dela stavbe na Pregljevi ulici 12 ter 20.000,00 € za morebitne druge nakupe nepremičnin. Skupaj odhodki znašajo 468.000,00 €, kar je 198.000,00 € več od prvotno načrtovanih 270.000,00 €.

2.3 RAČUN FINANCIRANJA

2.3.1 Najem kreditov, zmanjšanje za 3.080.000,00 €

JMSS Maribor je v Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 načrtoval najem kreditov v višini 3.300.000,00 €, od tega 2.900.000,00 € za gradnjo na Vrbanski cesti 10 in 400.000,00 € za gradnjo Starše. Z Rebalansom se zadolževanje znižuje na 220.000,00 € in obsega zgolj zadolževanje za namen gradnje v Staršah.

Znižanje načrtovanega zadolževanja je posledica prilagoditve investicijskih aktivnosti in dinamike financiranja v letu 2026.

2.3.2 Odplačilo posojil, zmanjšanje za 115.000,00 €

V Poslovno finančnem načrtu za leto 2026 je JMSS Maribor predvidel odplačilo dolga v višini 700.000,00 €, z Rebalansom se sredstva znižujejo na 585.000,00 €.

Z Rebalansom se znižujejo načrtovana sredstva za vračilo glavnice novo najetega posojila pri SSRS za gradnjo Starše iz 75.000,00 € na 20.000,00 € ter sredstva za vračilo glavnice novo najetega posojila gradnja Vrbanska cesta 10 iz 60.000,00 € na 0,00 €.

Znižanje je povezano s prilagoditvijo dejanski dinamiki investicijskih aktivnosti v letu 2026.

3. PRERAZPOREJANJE PRAVIC PORABE

Direktorica JMSS Maribor je v skladu s Poslovno finančnim načrtom 2026 pooblaščen, da zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor.

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

JMSS Maribor je imel v obdobju od 01.01.2026 do 06.08.2026 tri prerazporeditve sredstev:

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
1.	20.05.2026	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2026) 1.500.000,00 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 200.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 1.300.000,00 € ter »Gradnja Dvořakova 5-7« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2026) 730.000,00 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 180.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 550.000,00 €	»Nakup in gradnja Starše« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2026) 500.000,00 € - povečanje vrednosti na postavki za 380.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 880.000,00 €	Povečanje sredstev je bilo potrebno zaradi izvedbe del in dobav, ki dopolnjujejo osnovni obseg investicije, predvsem dobave in vgradnje kuhinjske opreme, izvedbe predpriprave za električne polnilnice ter drugih spremljajočih del.	380.000,00 €

Zap. št.	Datum prerazporeditve	Prerazporeditev sredstev <u>S</u> postavke	Prerazporeditev sredstev <u>NA</u> postavko	Namen	Vrednost prerazporeditve
2.	10.07.2026	»Gradnja Tezno« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2026) 250.000,00 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 75.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 175.000,00 €	»Nakup in gradnja Starše« - vrednost pred prerazporeditvijo 880.000,00 € - povečanje vrednosti na postavki za 75.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 955.000,00 €	Povečanje sredstev je bilo potrebno za dokončno ureditev zunanjih površin, izvedbo in montažo ograj, ureditev atrijev ter izvedbo drugih zaključnih del. Sredstva so potrebna tudi za aktivnosti, povezane s pripravo objekta na tehnični pregled, pridobitvijo uporabnega dovoljenja, organizacijo otvoritve ter izvedbo primopredaje objekta.	75.000,00 €
3.	05.08.2026	»Soseska Studenci« - vrednost pred prerazporeditvijo (vrednost PFN 2026) 250.000,00 € - zmanjšanje vrednosti na postavki za 150.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 100.000,00 €	»Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb« - vrednost pred prerazporeditvijo 1.300.000,00 € - povečanje vrednosti na postavki za 150.000,00 € - vrednost po prerazporeditvi 1.450.000,00 €	Povečanje sredstev je bilo potrebno za zagotavljanje učinkovitejše porabe proračunskih sredstev, in sicer za izvedbo nujnih investicijsko vzdrževalnih del in povečanje števila obnovljenih stanovanj še v tekočem proračunskem letu. Dodatno bo obnovljeno 12 stanovanj.	150.000,00 €
Skupaj odhodki:			PFN 2026 10% = 1.138.000,00 €	605.000,00 € (5,34 %)	

Direktorica JMSS Maribor je v skladu z Rebalansom Poslovno finančnega načrta 2026 pooblaščen, da od sprejetja tega Rebalansa do konca leta 2026 zaradi prožnosti izvrševanja finančnega načrta JMSS Maribor odloča o prerazporeditvah sredstev znotraj bilance prihodkov v višini največ 10 % načrtovanih prihodkov in znotraj bilance odhodkov v višini največ 10 % načrtovanih odhodkov JMSS Maribor, pri čemer se navedena omejitev po sprejetju Rebalansa uporablja glede na vrednosti prihodkov in odhodkov, določene s tem Rebalansom.

Priloge:

- Tabela 1: Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 - celotno premoženje
- Tabela 2: Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 – namensko premoženje
- Tabela 3: Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 - stanovanja v upravljanju

Tabela 1: Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 - celotno premoženje

TABELA 1: Celotno premoženje		1	2	3	4
		REALIZACIJA PFN 2025	PFN ZALETO 2026	REBALANS PFN 2026	INDEKS 4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
7 I.	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74 + 78)	6.276.441,99	6.933.000,00	6.404.000,00	92
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.571.331,72	4.770.000,00	4.770.000,00	100
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.482.854,76	4.700.000,00	4.700.000,00	100
7102 a.	Prihodki od obresti	85.478,86	100.000,00	100.000,00	100
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.397.375,90	4.600.000,00	4.600.000,00	100
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	88.476,96	70.000,00	70.000,00	100
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	408.722,98	773.000,00	244.000,00	32
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	408.722,98	730.000,00	244.000,00	33
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	370.986,79	700.000,00	214.000,00	31
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	370.986,79	700.000,00	214.000,00	31
7202 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	37.736,19	30.000,00	30.000,00	100
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	37.736,19	30.000,00	30.000,00	100
722 2.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih osnovnih sredstev (a)	0,00	43.000,00	0,00	0
7221 a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0,00	43.000,00	0,00	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1)	1.296.387,29	1.390.000,00	1.390.000,00	100
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a+1/b+1/c)	1.296.387,29	1.390.000,00	1.390.000,00	100
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.244.143,86	1.360.000,00	1.360.000,00	100
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	1.163.615,62	1.220.000,00	1.220.000,00	100
b.	Transferni prihodki iz proračunov občin ustanoviteljic JMSS Maribor	80.528,24	140.000,00	140.000,00	100
7402 1/b.	Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	22.322,36	20.000,00	20.000,00	100
7403 1/c.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	29.921,07	10.000,00	10.000,00	100
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN DRUGIH DRŽAV	0,00	0,00	0,00	0
786 1.	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0,00	0,00	0,00	0
7860 1/a	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0,00	0,00	0,00	0
4 II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	7.460.535,78	11.338.000,00	8.046.000,00	71
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)	3.210.596,71	4.338.000,00	4.286.000,00	99
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.013.142,24	1.300.000,00	1.300.000,00	100
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	165.153,99	250.000,00	250.000,00	100

		1	2	3	4
		REALIZACIJA	PFN	REBALANS	INDEKS
		2025	2026	2026	4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
402	3. Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.994.057,93	2.705.000,00	2.705.000,00	100
	A. Upravljanje stanovanj (a+b+c+d+e+f)	1.624.094,63	2.250.000,00	2.250.000,00	100
	a. Nadomestilo za upravljanje stanovanj	228.724,72	270.000,00	270.000,00	100
	b. Tekoče vzdrževanje stanovanj	759.024,90	1.200.000,00	1.200.000,00	100
	c. Zavarovanje stanovanj	104.705,49	110.000,00	110.000,00	100
	d. Ostali stroški stanovanj	493.502,41	600.000,00	600.000,00	100
	e. Upravljanje in tekoče vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	13.592,89	30.000,00	30.000,00	100
	f. Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	24.544,22	40.000,00	40.000,00	100
	B. Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	348.671,58	415.000,00	415.000,00	100
	a. Stroški poslovanja sklada	341.973,42	400.000,00	400.000,00	100
	b. Varnost in zdravje pri delu	6.698,16	15.000,00	15.000,00	100
	C. Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	21.291,72	40.000,00	40.000,00	100
403	4. Plačila domačih obresti (4/a)	38.242,55	83.000,00	31.000,00	37
	4/a. Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e+f)	38.242,55	83.000,00	31.000,00	37
	a. Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	24.727,86	10.000,00	10.000,00	100
	b. Odplačilo posojil - obresti od kredita "nakup Dvorakova ulica"	5.676,76	5.000,00	5.000,00	100
	c. Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	7.837,93	8.000,00	8.000,00	100
	d. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0,00	0,00	0,00	0
	e. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0,00	50.000,00	8.000,00	16
	f. Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Vrbska cesta 10"	0,00	10.000,00	0,00	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)	4.249.939,07	7.000.000,00	3.760.000,00	54
420	1. Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	4.249.939,07	7.000.000,00	3.760.000,00	54
	A. Investicijsko vzdrževanje (a+b+c+d)	1.028.081,81	1.610.000,00	1.610.000,00	100
	a. Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	928.873,92	1.450.000,00	1.450.000,00	100
	b. Investicijska oprema in informatika	56.816,76	90.000,00	90.000,00	100
	c. Investicijsko vzdrž. stanovanj v lasti ustanoviteljic JMSS Maribor	290,28	20.000,00	20.000,00	100
	d. Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOM	42.110,85	50.000,00	50.000,00	100
	B. Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	285.243,21	340.000,00	290.000,00	85
	B/1 Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b)	285.243,21	340.000,00	290.000,00	85
	a. Menjava stavbnega pohištva	246.409,59	300.000,00	250.000,00	83
	b. Menjava plinskih peči	38.833,62	40.000,00	40.000,00	100

Tabela 2: Rebalans Poslovno finančnega načrta JMSS Maribor za leto 2026 - namensko premoženje

TABELA 2: Namensko premoženje		1	2	3	4
		REALIZACIJA PFN 2025	PFN ZA LETO 2026	REBALANS PFN 2026	INDEKS 4=3/2
	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
		6.195.913,75	6.793.000,00	6.264.000,00	92
71 I.	SKUPAJ PRIHODKI (71 + 72 + 74)				
71	NEDAVČNI PRIHODKI (A) (1+2)	4.571.331,72	4.770.000,00	4.770.000,00	100
710 1.	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja (a+b)	4.482.854,76	4.700.000,00	4.700.000,00	100
7102 a.	Prihodki od obresti	85.478,86	100.000,00	100.000,00	100
7103 b.	Prihodki od premoženja (prihodki od najemnin za stanovanja in ostali prihodki)	4.397.375,90	4.600.000,00	4.600.000,00	100
714 2.	Drugi nedavčni prihodki	88.476,96	70.000,00	70.000,00	100
72	KAPITALSKI PRIHODKI (B) (1+2)	408.722,98	773.000,00	244.000,00	32
720 1.	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev (1/a+1/b)	408.722,98	730.000,00	244.000,00	33
7200 1/a.	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov (a)	370.986,79	700.000,00	214.000,00	31
a.	Prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb	370.986,79	700.000,00	214.000,00	31
7202 1/b.	Prihodki od prodaje opreme (b)	37.736,19	30.000,00	30.000,00	100
b.	Prihodki od prodaje druge opreme	37.736,19	30.000,00	30.000,00	100
722 2.	Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih osnovnih sredstev (a)	0,00	43.000,00	0,00	0
7221 a.	Prihodki od prodaje zemljišč (vključno z menjavo)	0,00	43.000,00	0,00	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (C) (1+2)	1.215.859,05	1.250.000,00	1.250.000,00	100
740 1.	Transforni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij (1/a)+(1/b)+(1/c)	1.215.859,05	1.250.000,00	1.250.000,00	100
7401 1/a.	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov 1(a+b)	1.163.615,62	1.220.000,00	1.220.000,00	100
a.	Tekoči transferni prihodki - subvencije najemnin	1.163.615,62	1.220.000,00	1.220.000,00	100
b.	Transferni prihodki iz proračuna MOM (sofinanciranje fasad)	0,00	0,00	0,00	0
7402 1/b.	Prejeta sredstva iz skladov socialnih zavarovanj	22.322,36	20.000,00	20.000,00	100
7403 1/c.	Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	29.921,07	10.000,00	10.000,00	100
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN DRUGIH DRŽAV	0,00	0,00	0,00	0
786 1.	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0,00	0,00	0,00	0
7860 1/a.	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0,00	0,00	0,00	0
4 II.	SKUPAJ ODHODKI (40 + 42)	7.380.007,54	11.198.000,00	7.906.000,00	71
40	TEKOČI ODHODKI (A) (1+2+3+4)				
400 1.	Plače in drugi izdatki zaposlenim	3.172.459,60	4.268.000,00	4.216.000,00	99
401 2.	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	1.013.142,24	1.300.000,00	1.300.000,00	100
		165.153,99	250.000,00	250.000,00	100

			1	2	3	4
			REALIZACIJA	PFN	REBALANS	INDEKS
			PFN	ZA LETO	PFN	4=3/2
			2025	2026	2026	
402	3.	Izdatki za blago in storitve (A+B+C)	1.955.920,82	2.635.000,00	2.635.000,00	100
	A.	Upravljanje stanovanj (a+b+c+d)	1.585.957,52	2.180.000,00	2.180.000,00	100
	a.	Nadomestilo za upravljanje stanovanj	228.724,72	270.000,00	270.000,00	100
	b.	Tekoče vzdrževanje stanovanj	759.024,90	1.200.000,00	1.200.000,00	100
	c.	Zavarovanje stanovanj	104.705,49	110.000,00	110.000,00	100
	d.	Ostali stroški stanovanj	493.502,41	600.000,00	600.000,00	100
	B.	Drugi izdatki za blago in storitve (a+b)	348.671,58	415.000,00	415.000,00	100
	a.	Stroški poslovanja sklada	341.973,42	400.000,00	400.000,00	100
	b.	Varnost in zdravje pri delu	6.698,16	15.000,00	15.000,00	100
403	C.	Str. garancij, komisijskih poslov in ostali stroški namenskega premoženja	21.291,72	40.000,00	40.000,00	100
	4.	Plačila domačih obresti (4/a)	38.242,55	83.000,00	31.000,00	37
	4/a.	Plačila obresti od kreditov (a+b+c+d+e+f)	38.242,55	83.000,00	31.000,00	37
	a.	Odplačilo posojil - obresti od kredita refinanciranje 2019	24.727,86	10.000,00	10.000,00	100
	b.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Dvorakova ulica"	5.676,76	5.000,00	5.000,00	100
	c.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "Puhova ulica"	7.837,93	8.000,00	8.000,00	100
	d.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Dvorakova ulica"	0,00	0,00	0,00	0
	e.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Starše"	0,00	50.000,00	8.000,00	16
	f.	Odplačilo posojil - obresti od kredita "gradnja Vrbska cesta 10"	0,00	10.000,00	0,00	0
42		INVESTICIJSKI ODHODKI (B) (1)				
420	1.	Nakup in gradnja osnovnih sredstev (A+B+C)	4.207.547,94	6.930.000,00	3.690.000,00	53
	A.	Investicijsko vzdrževanje (a+b)	985.690,68	1.540.000,00	1.540.000,00	100
	a.	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb	928.873,92	1.450.000,00	1.450.000,00	100
	b.	Investicijska oprema in informatika	56.816,76	90.000,00	90.000,00	100
	B.	Program obnove objektov - prenove in izboljšave stanovanj (B/1)	285.243,21	340.000,00	290.000,00	85
	B/1	Prenove in izboljšave neprofitnih stanovanj v lasti JMSS Maribor (a+b)	285.243,21	340.000,00	290.000,00	85
	a.	Menjava stavbnega pohištva	246.409,59	300.000,00	250.000,00	83
	b.	Menjava plinskih peči	38.833,62	40.000,00	40.000,00	100

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2026



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

avgust 2026



KAZALO

1.	Uvod	3
2.	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3.	Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnin premoženjem	3
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.2.1	Posamezni deli stavb	7
3.2.2	Stavbe z zemljišči	9
3.2.3	Zemljišča	9

1. Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) za leto 2026 je na 12. redni seji dne 05.11.2025 obravnaval Nadzorni svet JMSS Maribor. Nadalje je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) na 29. redni seji dne 25.11.2025, Občinskega sveta Občine Rače - Fram na 30. redni seji dne 10.12.2025, Občinskega sveta Občine Starše na 21. redni seji dne 17.12.2025, Občinskega sveta Občine Duplek na 24. redni seji dne 17.12.2025, Občinskega sveta Občine Miklavž na Dravskem polju na 27. redni seji dne 23.12.2025 in Občinskega sveta Občine Hoče - Slivnica na 20. redni seji dne 18.02.2026.

Spremembe in dopolnitve letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem so pripravljene na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZORR, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja s stvarnim premoženjem se predložijo Nadzornemu svetu JMSS Maribor, le-ta pa jih predlaga v sprejem občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Spremembe in dopolnitve letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem so sprejete, ko jih sprejme Mestni svet MOM in vsaj še en občinski svet občine ustanoviteljice JMSS Maribor.

2. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem

Načrt ravnanja s premičnim premoženjem se ne spreminja niti ne dopolnjuje.

3. Spremembe in dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem

Spremembe in dopolnitve letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor so razdeljene na:

- pridobivanje nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem, ki se nanašajo na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

Skupna orientacijska vrednost spremenjenega in dopolnjenega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2026 znaša 682.000,00 € (pred spremembami 1.013.000,00 €), od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: v višini 468.000,00 € (pred spremembami 270.000,00 €) in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: v višini 214.000,00 € (pred spremembami 743.000,00 €), in sicer:
 - iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 214.000,00 € (pred spremembami 700.000,00 €) in
 - iz naslova razpolaganja z zemljišči 0 € (pred spremembami 43.000,00 €).

Na podlagi drugega odstavka 27. člena zakona lahko JMSS Maribor v primeru spremenjenih prostorskih ali drugih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta, oziroma ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. Skupna vrednost teh poslov lahko znaša največ 20 % skupne vrednosti načrtov. Po spremembah znaša skupna orientacijska vrednost takih pravnih poslov 136.400,00 € (pred spremembami 202.600,00 €), od tega 93.600,00 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja (pred spremembami 54.000,00 €) in 42.800,00 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem (pred spremembami 148.600,00 €).

Orientacijska vrednost je vrednost, ki jo upravljavec določi na podlagi lastne ocene tako, da se čim bolj približa dejanski vrednosti na trgu.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

JMSS Maribor je v PFN 2026 in Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem 2026 načrtoval menjavo nepremičnin z Občino Duplek. Predmet menjave je del nepremičnine na naslovu Zgornja Korena 26a, 2242 Zgornja Korena. Občina Duplek bo pridobljene prostore namenila za izvajanje družbenih dejavnosti oziroma uporabo občanov. Po izvedeni parcelaciji, izdaji odločbe GURS o evidentiranju novonastalih parcel in sprememb podatkov o stavbi Zgornja Korena 26a v katastru nepremičnin ter pridobitvi cenitev se za predmetno menjavo načrtujejo odhodki v višini 90.000,00 €. Pred spremembami so bili za ta namen načrtovani odhodki v višini 150.000,00 €, zato se načrtovana vrednost posla zmanjšuje za 60.000,00 €.

Nepremičnini v lasti JMSS Maribor, predvideni za menjavo, sta posamezna dela stavbe št. 382, k. o. 688 Zgornja Korena, na naslovu Zgornja Korena 26a, v skupni ocenjeni vrednosti 90.000,00 €, in sicer:

1. poslovni prostor ID znak 688-382-10, v izmeri 32,60 m² in ocenjeni tržni vrednosti 19.000,00 €;
2. poslovni prostor ID znak 688-382-11, v izmeri 61,40 m² in ocenjeni tržni vrednosti 71.000,00 €.

Nepremičnine in pravica Občine Duplek, vključene v menjalni posel, imajo skupno ocenjeno vrednost 89.104,16 € in obsegajo:

1. stanovanje ID znak 692-959-3 na naslovu Cesta k Dravi 8, Spodnji Duplek, v izmeri 47,10 m² in ocenjeni tržni vrednosti 86.000,00 €;
2. 54,64 % solastniški delež na zemljišču s parc. št. 9/9, k. o. 688 Zgornja Korena, v izmeri 77 m² (prej del parc. št. 9/1, zahodni in južni del zemljišča ob stavbi Zgornja Korena 26a), pri čemer znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča kot celote 900,00 €, vrednost deleža, ki se prenaša na JMSS Maribor, pa 491,76 €;
3. 54,64 % solastniški delež na zemljišču s parc. št. 7/5, k. o. 688 Zgornja Korena, v izmeri 303 m² (prej del parc. št. 7/1, zemljišče južno od stavbe Zgornja Korena 26a), pri čemer znaša ocenjena tržna vrednost zemljišča kot celote 3.500,00 €, vrednost deleža, ki se prenaša na JMSS Maribor, pa 1.912,40 €;
4. prenehanje pravice Občine Duplek do brezplačne uporabe poslovnega prostora s sanitarijami ID znak 688-382-2 na naslovu Zgornja Korena 26a, v skupni izmeri 23,10 m² (površina je povzeta po pogodbi). Pravica temelji na Prodajni pogodbi z dne 9.12.2024, sklenjeni med Pošto Slovenije, d.o.o., in JMSS Maribor, ter na nadaljevanju najemnega razmerja po Najemni pogodbi z dne 11.10.1996, sklenjeni med Pošto Slovenije in Občino Duplek. Ocenjena vrednost prenehanja pravice znaša 700,00 €.

Razlika med ocenjenima vrednostma predmetov menjave znaša 895,84 € in jo poravna Občina Duplek.

V prvotnem načrtu je bila predvidena tudi pridobitev lastninske pravice na stanovanju v večstanovanjski stavbi na naslovu Šentiljska cesta 15, Maribor, na podlagi menjalne pogodbe za primerljivo stanovanje v lasti JMSS Maribor. JMSS Maribor je v stavbi št. 346, k. o. 638 Krčevina, lastnik treh od štirih stanovanj in bi z izvedbo menjave postal lastnik vseh posameznih delov stavbe. Ker je drugi etažni lastnik od načrtovane menjave odstopil, se menjava v letu 2026 ne bo izvedla.

Načrtovana menjava se zato črta, sredstva v okvirni višini 100.000,00 €, ki so bila zanj predvidena pred spremembami, pa se ne načrtujejo več.

JMSS Maribor je konec leta 2025 prvič objavil javno povabilo za nakup stanovanj z vzpostavitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente, imenovan tudi »rentni odkup stanovanj«. Gre za obliko pridobivanja javnih najemnih stanovanj, namenjeno lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, ki želijo lastninsko pravico prenesti na JMSS Maribor in se hkrati razbremeniti stroškov, povezanih z lastništvom nepremičnine, zlasti davkov, stroškov obnove in večjih vlaganj v skupne dele večstanovanjskih stavb. Rok za oddajo ponudb je potekel 31.7.2026. Ker ob pripravi PFN 2026 še ni bilo mogoče predvideti odziva na javno povabilo, sredstva za ta namen v prvotnem PFN 2026 niso bila načrtovana in se zagotavljajo z Rebalansom PFN 2026. Dobili smo 2 ponudbi, in sicer:

1. stanovanje ID znak 678-163-203 na naslovu Cesta proletarskih brigad 53, Maribor, v izmeri 73,90 m² in ocenjeni tržni vrednosti 188.000,00 €;
2. stanovanje ID znak 659-259-4 na naslovu Ulica Moše Pijada 38, Maribor, v izmeri 54,00 m² in z orientacijsko vrednostjo 150.000,00 €, določeno na podlagi ponujene cene.

Za rentni odkup navedenih stanovanj se dodatno načrtujejo odhodki v skupni višini 338.000,00 €. Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla bodo preverjeni izpolnjevanje pogojev javnega povabila, pravna in dejanska ustreznost stanovanja ter njegova vrednost.

JMSS Maribor v letu 2026 dodatno načrtuje nakup splošnega skupnega dela stavbe v mansardi na naslovu Pregljeva ulica 12, Maribor, ID znak 659-3062-63, v izmeri 24,90 m². V stavbi je 15 stanovanj, JMSS Maribor pa je lastnik osmih stanovanj, med njimi vseh treh stanovanj v mansardi (ID znaki 659-3062-58, 659-3062-59 in 659-3062-60). Z odkupom preostalih solastniških deležev na skupnem delu bi se stanovanju ID znak 659-3062-60 priključili ločeni sanitarni prostori, s čimer bi se pridobilo funkcionalno povezano stanovanje. Ponujena cena za skupni del kot celoto znaša 30.000,00 €. JMSS Maribor bo nosil tudi vse stroške izvedbe pravnega posla. Za odkup preostalih solastniških deležev in izvedbo pravnega posla se dodatno načrtujejo odhodki v višini 20.000,00 €.

Za morebitne druge nakupe nepremičnin glede na izkazane potrebe oziroma prejete vloge med letom ostajajo načrtovana sredstva v nespremenjeni višini 20.000,00 €.

Pred spremembami so bili odhodki za nakup nepremičnin, vključno z menjavami, načrtovani v višini 270.000,00 €. Po spremembah znašajo 468.000,00 € in obsegajo 90.000,00 € za menjavo z Občino Duplek, 338.000,00 € za rentni odkup dveh stanovanj, 20.000,00 € za nakup skupnega dela stavbe na Pregljevi ulici 12 ter 20.000,00 € za morebitne druge nakupe. Načrtovani odhodki se tako povečujejo za 198.000,00 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

V Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2026 je orientacijska vrednost načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem znašala 743.000,00 €, in sicer:

- 700.000,00 € za razpolaganje s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 43.000,00 € za razpolaganje z zemljišči.

S spremembami in dopolnitvami se orientacijska vrednost načrta razpolaganja določi v okvirni višini 214.000,00 €, od tega:

- 214.000,00 € za razpolaganje s posameznimi deli stavb in stavbami ter
- 0,00 € za razpolaganje z zemljišči.

Znesek 214.000,00 € predstavlja okvirno oceno vrednosti načrtovanih poslov in ne pomeni zagotovljene višine prihodkov. Dejanska realizacija bo odvisna od izvedbe posameznih prodajnih postopkov, doseženih prodajnih cen ter dinamike sklenitve in plačila pravnih poslov.

Nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2026, so v letnem načrtu navedene v treh poglavjih: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. S temi spremembami in dopolnitvami se spreminjajo vsa tri poglavja, in sicer »3.2.1 Posamezni deli stavb«, »3.2.2 Stavbe z zemljišči« in »3.2.3 Zemljišča«.

V spremembah in dopolnitvah letnega načrta ravnanja so navedene nepremičnine, za katere se glede na trenutno znane okoliščine JMSS Maribor ocenjuje, da obstajajo realne možnosti za izvedbo razpolaganja v letu 2026.

3.2.1 Posamezni deli stavb

Iz seznama **praznih posameznih delov stavb – stanovanj** se izvzamejo:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež
1.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 65*	25	53,50	1979	678-2537-345	do celote (1/1)
2.	GREGORČIČEVA ULICA 8**	8	53,20	1896	657-1246-19	do celote (1/1)
3.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)
4.	KOROŠKA CESTA 11	1(4)	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)
5.	PREGLJEVA ULICA 12***	16	68,00	1938	659-3062-60	do celote (1/1)
6.	SMETANOVA ULICA 38A*	6	59,70	1927	658-173-6	do celote (1/1)
7.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34****	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %

* Stanovanje je bilo predvideno kot nadomestna nepremičnina pri načrtovani menjavi za stanovanje na Šentiljski cesti 15. Ker se menjava ne bo izvedla, se stanovanje izvzame iz prodaje; podrobneje je navedeno v poglavju »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja«.

** Stanovanje predvideno za oddajo po razpisu za oddajo službenih stanovanj v najem.

*** Stanovanje je predvideno za obnovo po pridobitvi sosednjega skupnega dela stavbe; podrobneje je navedeno v poglavju »3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja«.

**** Zemljiškoknjižno stanje ni urejeno.

V seznamu **praznih posameznih delov stavb – stanovanj** ostaja:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Prodajna cena (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4*	3	59,90	1907	681-331-3	do celote (1/1)	57.000	952

* Stanovanje je bilo prodano na spletni javni dražbi v letu 2025 po izdraženi ceni 57.000,00 € (izključna cena je znašala 56.000,00 €). V letu 2025 je bila plačana varščina v višini 5.600,00 €, preostanek kupnine v višini 51.400,00 € pa je zapadel in bil plačan v letu 2026.

Iz seznama **zasedenih posameznih delov stavb – stanovanj** se izvzamejo:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež
1.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)
2.	KOROŠKA CESTA 7	1	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %
3.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)
4.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)
5.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1910	657-2522-12	do celote (1/1)
6.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)

Iz seznama **drugih posameznih delov stavb** se izvzameta:

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

V seznamu **drugih posameznih delov stavb** ostaja:

Zap. št.	Naslov	Dejanska raba GURS	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Prodajna vrednost (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 6*	pomožni kmetijski del stavbe	16,90	1900	657-1900-2	do celote (1/1)	10.000	592

* Posamezni del stavbe je bil v letu 2026 prodan po metodi neposredne pogodbe za kupnino 10.000,00 €; njegova ocenjena tržna vrednost je znašala 3.800,00 €. Po podatkih GURS je nepremičnina opredeljena kot pomožni kmetijski del stavbe in se nahaja v dvoriščni stavbi brez naslova ob Koroški cesti 6 v Mariboru.

3.2.2 Stavbe z zemljišči

Iz seznama **stavb z zemljišči** se izvzamejo:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Površina parcele GURS (m ²)	ID znak parcele	ID oznaka stavbe	Leto gradnje objekta
1.	OB DRAVI 1*	165/1	799	681 165/1	681-4 (večstanovanjski objekt) 681-4620 (pomožni kmetijski objekt)	1922
2.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	570 210	657 1590 657 1591	657-2517	1865
3.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38**	1539	168	678 1539	678-2108	1915

*Stavba s pripadajočim zemljiščem je že bila prodana na spletni javni dražbi v letu 2025, po izdraženi ceni 155.000,00 € (izključna cena 155.000,00 €) - spletna javna dražba objavljena in izvedena v letu 2025, takrat tudi plačana varščina v višini 15.500,00 € in preostanek kupnine 139.500,00 €.

** Zemljiškoknjižno stanje ni urejeno.

V seznam **stavb z zemljišči** se dodata:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Površina parcele GURS (m ²)	ID znak parcele	ID oznaka stavbe	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Ocenjena tržna vrednost (€)
1.	Stavba brez naslova območje POBREŽJE – PUHOVA ULICA*	705/94	306	681 705/94	681-1285	1965	do celote (1/1)	32.000
2.	Stavba brez naslova območje POBREŽJE – PUHOVA ULICA*	705/95	264	681 705/95	681-1919	1980	do celote (1/1)	27.000
	SKUPAJ							59.000

* Zemljišči s parc. št. 705/94 in 705/95 sta v celoti pozidani. Na njiju stojita dotrajana objekta oziroma ruševini, ki skupaj tvorita podolgovato štirikotno obliko. Objekt ID znak stavbe 681-1285 na parc. št. 705/94 meri 269,40 m², objekt ID znak stavbe 681-1919 na parc. št. 705/95 pa 235,20 m².

3.2.3 Zemljišča

Iz seznama **zemljišč** se izvzame:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak parcele	Površina GURS (m ²)	Vrednost GURS solastniški delež 1/3 (€)	Lastniški delež	Vrednost na m ² (€)	Vrsta zemljišča
1.*	1211	659 TABOR	659 1211	963	43.000	do 1/3 od celote	137	stavbno zemljišče

* Zemljišče je v solastnini z MOM (solastnica do 2/3 od celote).

Tako v letu 2026 ni načrtovanih prodaj zemljišč.



JAVNI MEDOČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Mestnemu svetu in občinskim svetom
občin ustanoviteljic JMSS Maribor

**POROČILO NADZORNEGA SVETA JMSS MARIBOR
K REBALANSU POSLOVNO FINANČNEGA NAČRTA 2026
S SPREMEBAMI IN DOPOLNITVAMI LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM
PREMOŽENJEM JMSS MARIBOR**

Nadzorni svet JMSS Maribor, ki ga sestavljajo predsednik Gorazd ŠKRABAR, namestnik predsednika Drago ŽURA in člani mag. Mateja CEKIČ, Tatjana KRAMARIČ PETEK, Primož BAUMAN, Mateja FREŠER ter Ivan PIŠEK,

je na svoji 16. redni seji, ki je potekala dne 02.09.2026, v prisotnosti predsednika Gorazda ŠKRABARJA, namestnika predsednika Draga ŽURE in članov mag. Mateje CEKIČ, Primoža BAUMANA, Mateje FREŠER ter Ivana PIŠKA,

obravnaval Rebalans Poslovno finančnega načrta 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor in s 6 glasovi ZA (0 glasov proti, 1 članica odsotna), sprejel naslednje stališče:

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta iz avgusta 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

V Mariboru, dne 02.09.2026

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



JAVNI MEDOČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

— kb.
SR



JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Številka: 004-7/2026

Datum: 02.09.2026

IZPIS SKLEPA

Nadzorni svet JMSS Maribor je na 16. redni seji dne 02.09.2026, pod točko 5. obravnaval gradivo »**Rebalans Poslovno finančnega načrta 2026, Spremembe in dopolnitve Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem**« in sprejel naslednji sklep (6 glasov ZA, 0 glasov PROTI, 1 članica odsotna):

SKLEP št. 5:

Nadzorni svet JMSS Maribor se seznaja in podaja pozitivno mnenje k Rebalansu Poslovno finančnega načrta iz avgusta 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor.

Nadzorni svet JMSS Maribor predlaga mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Rebalans Poslovno finančnega načrta iz avgusta 2026 s Spremembami in dopolnitvami Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem sprejmejo.

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



JAVNI MEDOBCINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR
Grajski trg 1, SI-2000 Maribor

5
71
kA