



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2024

KAZALO

1	UVOD	3
2	NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM	3
2.1	Načrt pridobivanja premičnega premoženja	3
3	NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM	4
3.1	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	4
3.2	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	5
3.2.1	Posamezni deli stavb	7
3.2.2	Stavbe z zemljišči	8
3.2.3	Zemljišča	9

1 UVOD

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JMSS Maribor, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor v sprejem občinskem svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor. Upošteva zakon in uredbo je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

2 NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM

V skladu z zakonom in uredbo je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €. V letu 2024 JMSS Maribor načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000 €, medtem ko prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000 €, ne načrtuje.

2.1 Načrt pridobivanja premičnega premoženja

Predvideni nakupi premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €:

- nakup dokumentnega sistema v okvirni višini 80.000 €.

Upošteva se zgoraj navedeno se za nakup premičnega premoženja načrtujejo sredstva v višini 80.000 €.

3 NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor in
- načrt razpolaganja (prodaje) z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JMSS Maribor.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor v letu 2024 znaša 1.660.000 €, od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: 765.000 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 895.000 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 635.000 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €).

V primeru spremenjenih prostorskih potreb JMSS Maribor, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Skupna orientacijska vrednost pravnih poslov nepremičnega premoženja, ki jih lahko JMSS Maribor sklepa tako znaša 332.000 €, od tega 153.000 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 179.000 € iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Kot določa zakon, je orientacijska vrednost, vrednost določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2024 načrtujemo nakup 2 stanovanj v 2 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 1 stanovanje v Občini Duplek in 1 stanovanje v Občini Rače – Fram. Za nakup 2 stanovanj imamo v letu 2024 predvidena sredstva v višini 270.000 €, okvirno 135.000 € za posamezno stanovanje.

Načrtujemo 2 menjavi nepremičnin z MOM, in sicer:

1. Menjavo stavbe in zemljišča v lasti JMSS Maribor: zemljišče v Kamnici s parc. št.: 16/3 (na zemljišču je stavba Vrbanska cesta 101, Kamnica), 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, v skupni izmeri 3.461 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 360.000 €.
2. Menjavo stanovanja na Avtomobilski ulici 25, Maribor (azil za živali), del stavbe 1, stavba 5170, k.o. 680 Tezno, v izmeri 69,70 m²; iz naslova te menjave JMSS Maribor načrtuje prihodke v okvirni višini 120.000 €.

Na podlagi menjav bo JMSS Maribor pridobil razpoložljive nepremičnine v lasti MOM. (opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

Iz naslova menjav JMSS Maribor v letu 2024 načrtuje odhodke v okvirni višini 480.000 €.

Nadalje načrtujemo nakupe nepremičnin po metodi neposredne pogodbe v skladu z zakonom in izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 15.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 765.000 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor. Pri razpolaganju z nepremičnim premoženjem bo JMSS Maribor izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša, in sicer:

Javna dražba

Gre za metodo javne prodaje, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej razpisane pogoje in ponudi najvišjo ceno. Besedilo javne dražbe se objavi

na spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (v skrajšani obliki v lokalnem tiskanem časopisu, na spletnih oglasnikih) pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za razpolaganje z določenim nepremičnim premoženjem JMSS Maribor. Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani JMSS Maribor. Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izhodiščno vrednost na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Neposredna pogodba

Nepremično premoženje se v skladu z veljavno zakonodajo lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

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

in se brezplačno prenese v last države ali samoupravne lokalne skupnosti; kot osnova za določitev vednosti se upošteva vrednost dražje nepremičnine.

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

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2024, so zavedene v naslednjih treh poglavjih, in sicer kot: posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči in zemljišča. Iz tega naslova načrtujemo prihodke v okvirni višini 895.000 €, in sicer:

- z naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 635.000 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 260.000 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2024, se nahajajo na območju MOM.

3.2.1 Posamezni deli stavb

V spodnjih seznamih je nabor praznih in zasedenih posameznih delov stavb, predvidenih za prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	AVTOMOBILSKA ULICA 25*	1	69,70	2009	680-5170-1	do celote (1/1)	72.454	1.040
2.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	61.097	867
3.	KOROŠKA CESTA 11	1/4	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	46.040	790
4.	KOROŠKA CESTA 31	17/1	41,60	1899	658-157-17	do celote (1/1)	30.895	743
5.	PREDILNIŠKA ULICA 3	5	77,10	1980	655-501-5	do celote (1/1)	57.942	752
6.	PREGLJEVA ULICA 12**	16	40,30	1938	659-3062-17	do celote (1/1)	19.662	488
7.	ŠENTILJSKA CESTA 23	2	78,50	1907	638-316-2	do celote (1/1)	36.231	462
8.	ULICA KNEZA KOCLJA 16	12	70,70	1900	657-2148-12	do celote (1/1)	61.890	875
9.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34**	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	53.133	644
10.	VOLODJEVA ULICA 19	4	39,20	1936	680-1564-4	do celote (1/1)	29.658	757
SKUPAJ							469.002	

* Stanovanje je predvideno za menjavo. Menjava je podrobneje opisana v točki »3.1« tega letnega načrta.

** Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2024:

Zap št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	GREGORČIČEVA ULICA 8	8	62,50	1896	657-1246-17	do celote (1/1)	67.321	1.077
2.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	31.970	662
3.	KOROŠKA CESTA 7	4	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	132.514	648
4.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	68.884	875
5.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	43.633	826
6.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1800	657-2522-12	do celote (1/1)	72.452	840
7.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	70.344	832
8.	PARTIZANSKA CESTA 19	4	69,7	1892	657-1342-5	do celote (1/1)	72.291	1.037
SKUPAJ							559.409	

3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	NASIPNA ULICA 43	1518	681 1518	2244 2267	496	1900	do celote (1/1)	54.306	109
2.	OB DRAVI 1	165/1	681 165/1	4	120	1922	do celote (1/1)	8.599	72
3.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	657 1590 657 1591	2517	570 210	1865	do celote (1/1)	815.041 2.300	1.430 11
4.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1539	678 1539	2108	168	1915	do 10/16 od celote	99.116	590
5.	VRBANSKA CESTA 101*	16/3	636 16/3	102	123	1970	do celote (1/1)	182.920	1.487
SKUPAJ								1.162.282	

* Stavba Vrbanska cesta 101, na parc. št. 16/3, je skupaj z zemljišči s parc. št.: 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €.

3.2.3 Zemljišča

V spodnjem seznamu je nabor zemljišč, predvidenih za menjavo in prodajo v letu 2024. Lastnik oziroma solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam zemljišč za menjavo oziroma prodajo v letu 2024:

Zap. št.	Parcelna številka	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m ²)	Orientacijska vrednosti (€)	Lastniški delež	Vrednost na m ² (€)	Vrsta zemljišča
1.*	16/2 16/16 886/4	636 – Kamnica	636 16/2 636 16/16 636 886/4	2.827 8 269	260.000	do celote (1/1)	84	stavbno zemljišče
2.**	1211	659 – Tabor	659 1211	963	7.078 (vednost GURS)	do 1/3 od celote	7	stavbno zemljišče
	SKUPAJ			267.078				

* Zemljišča s parc. št. 16/12, 16/16 in 886/4, k.o. 636 Kamnica, so skupaj z zemljiščem, na katerem je stavba Urbanska cesta 101, Kamnica, predvidena za menjavo. Orientacijska vrednost stavbe (100.000 €) in zemljišč (260.000 €) znaša 360.000 €. Menjava zemljišč je podrobneje opisana v točki »3.1« tega letnega načrta.

** Zemljišče je v solastnini z MOM (solastnica do 2/3 od celote), ki namera hkrati prodati svoj solastniški delež.