



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2016



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR

Kazalo

1	Uvod	3
2	Načrt ravnanja s premičnim premoženjem	3
3	Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem	3
3.1	Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem	6
3.1.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	6
3.1.2	Javno zbiranje ponudb	11
3.1.3	Neposredna pogodba	13
3.2	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	15

1 Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju: JMSS Maribor) je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 50/2014, 90/2014, 14/2015 in 76/2015 – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014 – 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 s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

V letu 2016 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €, planira pa nakup premičnega premoženja v skupni vrednosti 15.000 € (predvidena je zamenjava petih računalnikov, nakup programske opreme MS Windows in MS Office, nadgradnja in nakup ostale strojne opreme, nakup dodatne oziroma zamenjava dotrajane pisarniške opreme).

3 Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JMSS Maribor je razdeljen na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, garažami in stavbnimi zemljišči v lasti JMSS Maribor ter načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JMSS Maribor.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je: s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova presega vrednost 500 € po m² oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega

objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JMSS Maribor.

Metoda razpolaganja bo izbrana skladno z določili zakona in uredbe, in sicer:

1. 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 krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v dnevniku Večer) ter na spletni strani JMSS Maribor, pri čemer med objavo razpisa o javni dražbi in javno dražbo ne sme preteči manj kot 15 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 sklenuje pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

2. Javno zbiranje ponudb

Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen 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 15 in ne več kot 60 dni. Nepremičnine, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, predhodno oceni pooblaščen cenilec. Ocenjena vrednost predstavlja izklicno ceno na javnem zbiranju ponudb. Po sprejemu ponudb se s ponudniki lahko opravijo še dodatna pogajanja, da se doseže ugodnejša ponudba. Z najugodnejšim ponudnikom se sklenuje pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

3. 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,
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %,

vendar največ 80.000 € – izjemoma lahko razlika med zamenjanima nepremičninama preseže to vrednost pod pogojem, da je ta razlika v korist države ali lokalne skupnosti in se brezplačno prenese v last države oziroma lokalne skupnosti,

- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) in ponovno izvedeni metodi iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb) znižano izklicno ceno za največ 15 %; v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15 % od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 20. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru treba izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki,
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 €,
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava razen javnega podjetja,
- gre za doseg javnega interesa skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev, komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev,
- se neposredna pogodba sklepa najpozneje do preteka treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da je bila neuspešna izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke 20. člena zakona (javna dražba, javno zbiranje ponudb), pred sklenitvijo pa se izvede postopek s pogajanjmi z vsemi zainteresiranimi ponudniki.

Praviloma se izbere postopek razpolaganja z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina. Prodaja ali zamenjava nepremičnega premoženja pa se lahko izvede tudi na podlagi neposredne pogodbe, vendar le pod zakonsko določenimi pogoji.

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 in uredbo za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov.

3.1 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

3.1.1 Prodaja nepremičnin po javni dražbi

Nepremičnine, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena, JMSS Maribor v skladu z veljavno zakonodajo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1, 17/2012 in 7/2015) prodaja po postopku javne dražbe.

V letu 2016 sta predvideni dve javne dražbi.

Orientacijska vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 4.079.332 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkustveno so možna velika odstopanja med temi vrednostmi za posamezno nepremičnino, saj so nepremičnine, ki so predvidene za javno dražbo, dotrajane in potrebne celovite obnove.

Pred izvedbo postopka prodaje po metodi javne dražbe bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil posamezno nepremičnino in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno na javni dražbi. V kolikor JMSS Maribor posamezne nepremičnine ne bo prodal na 1. javni dražbi, bo njeno vrednost na naslednji javni dražbi v skladu z zakonom znižal za največ 15 %, kar bo predstavljalo izklicno ceno za 2. javno dražbo te nepremičnine.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 770.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in upada kupne moči prebivalstva.

Seznam praznih stanovanj in zemljišč skupaj s stavbami, ki sledi, je pripravljen na osnovi ugotovitev, da so stanovanja oziroma stavbe zaradi tehnične neprimernosti neuporabna za reševanje stanovanjskih problemov, za njihovo obnovo pa bi bilo potrebno zagotoviti prevelika finančna sredstva, katerih z vidika gospodarnosti ni možno utemeljiti.

Seznam praznih nepremičnin, ki so zaradi tehnične neprimernosti in neekonomičnosti obnove predvidene za prodajo po javni dražbi v letu 2016:

Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2016

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	BETNAVSKA CESTA 18	21	74,00	1911	659 – TABOR	1338	21	51.618	698
2.	BETNAVSKA CESTA 69	4	69,20	1965	659 – TABOR	3203	4	63.598	919
3.	BETNAVSKA CESTA 69	9	69,80	1965	659 – TABOR	3203	9	64.895	930
4.	BETNAVSKA CESTA 81	103	66,30	1963	659 – TABOR	3346	103	50.570	763
5.	BETNAVSKA CESTA 106	6	51,90	1965	659 – TABOR	3111	6	49.998	963
6.	CANKARJEVA ULICA 26A	3	24,00	1897	657 – MARIBOR GRAD	2430	6	28.822	1.201
7.	CESTA ZMAGE 11	1	60,40	1900	659 – TABOR	3786	2	46.108	763
8.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58	4	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	12.257	958
9.	DELAVSKA ULICA 20	2	101,40	1938	659 – TABOR	2592	3	60.524	597
10.	DRAVSKA ULICA 8	4 (5)	78,20	1985	657 – MARIBOR GRAD	2247	5	48.201	616
11.	FERKOVA ULICA 8	111 (11)	36,70	1969	659 – TABOR	3452	111	31.985	872
12.	FERKOVA ULICA 16	519 (19)	42,30	1969	659 – TABOR	3452	519	35.344	836
13.	GAJ NAD MARIBOROM 1	1	80,20	1910	602 – GAJ NAD MARIBOROM	251	1	30.442	380
14.	GORIŠKA ULICA 3	3	44,30	1969	678 – SPODNJE RADVANJE	522	61	44.735	1.010
15.	GORIŠKA ULICA 17A	21	35,90	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	911	21	36.948	1.029
16.	GORIŠKA ULICA 19A	16	35,30	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	16	34.760	985
17.	GORKEGA ULICA 55	2	1880	41,5	659 – TABOR	1434	2	35.714	861

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2016

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
18.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	204	24,20	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	204	29.680	1.226
19.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	205	30,10	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	205	36.261	1.205
20.	GREGORČIČEVA ULICA 8	3	70,70	1896	657 – MARIBOR GRAD	1246	3	61.636	872
21.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	2	69,70	1929	655 – MELJE	677	2	36.087	518
22.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	11	63,10	1929	655 – MELJE	677	11	41.917	664
23.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	12	70,00	1929	655 – MELJE	677	12	44.938	642
24.	JEZDARSKA ULICA 1	5	39,20	1915	659 – TABOR	864	5	26.580	678
25.	JEZDARSKA ULICA 1	6	82,70	1915	659 – TABOR	864	6	52.868	639
26.	KAMNIŠKA GRABA 6	1	69,00	1903	636 – KAMNICA	366	6	50.038	725
27.	KAMNIŠKA GRABA 6	7	46,00	1903	636 – KAMNICA	366	5	36.040	783
28.	KAMNIŠKA GRABA 6	8	36,90	1903	636 – KAMNICA	366	8	30.164	817
29.	KERSNIKOVA ULICA 1	1	96,30	1886	657 – MARIBOR GRAD	816	14	84.470	877
30.	KOROŠKA CESTA 18	5	48,40	1800	657 – MARIBOR GRAD	2522	1	41.972	867
31.	KOROŠKA CESTA 31	9	71,20	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	1	63.109	886
32.	KOROŠKA CESTA 34	4	36,40	1897	658 – KOROŠKA VRATA	247	4	38.227	1.050
33.	KOROŠKA CESTA 90	2	67,00	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	21	35.686	991
34.	KOROŠKA CESTA 90	4	38,05	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	19	35.686	991
35.	*KOZINOVA ULICA 5	1	38,47	1980	639 - POČEHOVA	420	1	25.006	650
36.	*KOZINOVA ULICA 5	2	62,93	1980	639 - POČEHOVA	420	2	56.637	900
37.	KREKOVA ULICA 12A	3	81,00	1898	657 – MARIBOR GRAD	1057	3	70.274	868
38.	LACKOVA CESTA 162	5	51,00	1892	676 – PEKRE	83	5	44.449	872

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2016

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
39.	MEJNA ULICA 14	7	32,50	1930	681 – POBREŽJE	762	7	28.602	880
40.	MELJSKA CESTA 57	7	34,00	1980	655 – MELJE	430	8	27.118	798
41.	MELJSKA CESTA 57	9	35,20	1980	655 – MELJE	430	9	27.692	787
42.	NASIPNA ULICA 61	1	26,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	4	31.701	1.192
43.	NASIPNA ULICA 61	2	42,50	1975	681 – POBREŽJE	2492	2	38.788	913
44.	NASIPNA ULICA 61	6	25,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	6	30.724	1.200
45.	OBREŽNA ULICA 63	1	60,00	1830	660 – STUDENCI	4324	1	31.859	531
46.	POHORSKA ULICA 43	1	34,00	1965	677 – ZGORNJE RADVANJE	1183	1	42.983	1.264
47.	PREGLJEVA ULICA 16	10	31,10	1938	659 – TABOR	3236	66	20.574	662
48.	PRERADOVIČEVA ULICA 19	2	63,30	1948	660 – STUDENCI	1035	2	40.301	637
49.	RAIČEVA ULICA 13	2 (9)	46,80	1895	659 – TABOR	281	5	26.717	571
50.	RAIČEVA ULICA 13	13 (10)	38,40	1895	659 – TABOR	281	11	23.262	606
51.	RUŠKA CESTA 71	6	39,30	1835	660 – STUDENCI	221	6	32.349	823
52.	RUŠKA CESTA 100	3	49,00	1854	660 – STUDENCI	371	3	29.269	597
53.	RUŠKA CESTA 100	5	53,80	1854	660 – STUDENCI	371	2	29.658	551
54.	SMETANOVA ULICA 44	7	45,30	1911	658 – KOROŠKA VRATA	746	7	30.162	666
55.	TABORSKA ULICA 12	3	23,00	1661	659 – TABOR	38	3	18.821	818
56.	ULICA HEROJA STANETA 4	9	88,10	1941	657 – MARIBOR GRAD	930	30	93.387	1.060
57.	ULICA MOŠE PIJADA 26	9	80,70	1860	659 – TABOR	333	9	57.186	709
58.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34	5	52,40	1930	660 – STUDENCI	1635	2	40.814	779
59.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1	56,74	1915	678 – SPODNJE RADVANJE	2108	1	40.344	711

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
60.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	32	63,20	1977	681 – POBREŽJE	1611	204	56.087	887
61.	VALVASORJEVA ULICA 26	9	47,70	1907	659 – TABOR	301	9	21.390	448
62.	VALVASORJEVA ULICA 80	9	26,60	1875	660 – STUDENCI	307	9	18.614	700
63.	VETRINJSKA ULICA 17	5	100,40	1901	657 – MARIBOR GRAD	1632	5	78.355	780
64.	ZRKOVSKA CESTA 63A	1	60,10	1883	681 – POBREŽJE	4941	1	50.175	835
SKUPAJ								2.635.176	

* Površina nepremičnine in vrednost sta določeni na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 30.6.2015, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Tadej Čaks, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Seznam garaž predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2016

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	*RUŠKA CESTA 71	14	14,20	1835	660 – STUDENCI	223	/	3.000	211
2.	*RUŠKA CESTA 71	15	14,20	1835	660 – STUDENCI	223	/	3.000	211
SKUPAJ								6.000	

* Površina nepremičnine in vrednost sta določeni na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 30.6.2015, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Tadej Čaks, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Seznam stavb skupaj z zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2016

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 94	1669/0	658 – KOROŠKA VRATA	1553	260	1912	155.306	597
2.	*OROŽNOVA ULICA 7	1590/0	657 – MARIBOR GRAD	2517	570	1865	751.753	1319
3.	ROŠPOH DEL 24	176/5	637 – ROŠPOH DEL	420	324	1900	190.930	589
4.	RUŠKA CESTA 67	1390	660 – STUDENCI	228	495	1890	97.349	197
5.	ŠENTILJSKA CESTA 19	402/24	638 – KRČEVINA	328	497	1905	154.068	310
6.	ULICA MOŠE PIJADA 36 (delež do 1/3 od celote)	445	659 – TABOR	280	303	1959	266.250 (za 1/3 = 88.750)	879 (za 1/3 m ² = 293)
SKUPAJ							1.438.156	

* V kolikor nepremičnine v letu 2016 ne bomo zamenjali z Mestno občino Maribor (v nadaljevanju MOM) za poslovni prostor na Grajskem trgu 1, Maribor.

3.1.2 Javno zbiranje ponudb

Izbrana metoda je za prodajo zasedenih stanovanj najugodnejša, saj se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Z javnim zbiranjem ponudb se doseže ugodnejši učinek razpolaganja kot z javno dražbo, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

Spodnji seznam zasedenih stanovanj je pripravljen, upošteva določila veljavnih Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor, iz katerih izhaja, da se predlog za prodajo zasedenega stanovanja pripravi na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda, in ekonomske utemeljenosti prodaje.

Najemnik je dolžan za stroške cenitve stanovanja, katerega najemnik je, založiti predujem. V kolikor najemnik predujma ne založi, se šteje, da je odstopil od vloge za nakup stanovanja. V navedenem primeru se postopek prodaje zasedenega stanovanja ne izvede.

V primeru prodaje stanovanja kupcu, ki ni najemnik stanovanja, se založen predujem za stroške cenitve stanovanja vrne najemniku.

V letu 2012 so bile sprejete Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/2012), na podlagi katerih se stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javne ponudbe, ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Orientacijska vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu kot posplošena tržna vrednost, ki jo je določila GURS, znaša 264.030 €. Upošteva se realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v preteklih letih pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2016 ustvarili prihodek v okvirni višini 150.000 €. Vrednosti stanovanj po GURS lahko odstopajo od dejanskih tržnih vrednosti. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izključno ceno na javnem zbiranju ponudb.

Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se na podlagi Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor ocenijo kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje.

Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javnem zbiranju ponudb v letu 2016

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)	Ekonomska utemeljenost
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	54,5	1907	681–POBREŽJE	331	3	39.892	561	stanje nepremičnine
2.	GORIŠKA ULICA 22	33	63,8	1971	678 – SPODNJE RADVANJE	1058	57	62.482	979	stanje nepremičnine
3.	GOSPOSVETSKA CESTA 28	8	58,8	1958	658 – KOROŠKA VRATA	1501	8	63.339	1.077	stanje nepremičnine
4.	POBREŠKA CESTA 46	2	43,7	1890	681–POBREŽJE	262	2	39.790	911	stanje nepremičnine
5.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 49	113	60,0	1977	681–POBREŽJE	1315	113	58.527	975	stanje nepremičnine
SKUPAJ								264.030		

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je obravnavala vloge najemnikov in le-tem ugodila z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti.

3.1.3 Neposredna pogodba

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z zakonom, uredbo in Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor. V zvezi z neposredno prodajo nepremičnin je s strani Nadzornega sveta JMSS Maribor imenovana Komisija za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin, kateri je dodeljena pristojnost o odločanju glede smiselnosti in upravičenosti neposredne prodaje.

V letu 2016 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM. Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MOM je izrazil interes po dveh stanovanjih, ki sta v lasti JMSS Maribor, nahajata pa se v vzgojno izobraževalnih stavbah (eno stanovanje v osnovni šoli, drugo stanovanje v vrtcu). JMSS Maribor predlaga za zamenjavo stanovanja, ki se nahaja v vrtcu, pet nepremičnin v lasti MOM, s pridobitvijo katerih bi postal 100 % lastnik stavb, v katerih se te nahajajo.

Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnine v lasti JMSS Maribor: stanovanja št. 1, na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, neto tlorisne površine 64,11 m², stavba št. 340, parc. št. 693, k.o. 658 – Koroška, ID znak 658–340–1, ki se nahaja v mansardi Javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda – vrtca Ivana Glinška Maribor, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 40.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 24.7.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad., z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

1. stanovanja št. 9, v polkleti, na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor, ki spada pod splošni skupni del stavbe, pripisan pri ID znaku št. 10, stavba št. 2486, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 30,84 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
2. poslovnega prostora št. 14, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor, stavba št. 2429, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 17 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 11.000 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
3. deleža $\frac{3}{4}$ od celote poslovnega prostora v pritličju objekta Orožnova ulica 7, Maribor, stavba št. 2517, parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–1590/0–0, neto tlorisne površine 48 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
4. poslovnega prostora št. 0, v pritličju, na naslovu Ruška cesta 67, Maribor, stavba št. 228, parc. št. 1390, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1390/0–0, neto tlorisne

površine 15 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 3.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad. in

5. garaže na naslovu Nasipna ulica 43, Maribor, stavba št. 2267, parc. št. 1518, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1518/0–0, neto tlorisne površine 19 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.

Skupna ocenjena vrednost nepremični v lasti MOM znaša 49.100 €, ocenjena vrednost nepremičnine v lasti JMSS Maribor pa 40.500 €. Upošteva je navedeno bo JMSS Maribor ob nespremenjenih ocenjenih vrednostih MOM doplačal razliko vrednosti v višini 8.600 €.

JMSS Maribor je že v letu 2015 izpolnil vse pogoje za sklenitev menjalne pogodbe (sprejet sklep na Komisiji za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe, pripravljen osnutek menjalne pogodbe, poslan na MOM ipd.). Pogodbeni stranki bosta menjalno pogodbo lahko sklenili v letu 2016, ko bo tudi MOM vključila menjavo nepremičnin v svoj proračun.

Za drugo menjavo nepremičnin, in sicer za menjavo stanovanja št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš, neto tlorisne površine 48,69 m², v stavbi št. 1130, k.o. 661 – Limbuš, ID znak dela stavbe 661–1130–1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča (ocenjena vrednost stanovanja znaša 23.800 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 22.6.2015 cenilca Sama Kovačiča), se bosta MOM in JMSS Maribor dogovorila na podlagi razpoložljivega nabora nepremičnin, ki jih bo MOM vključila v svoj načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016.

Nadalje je načrtovana menjava treh zasedenih stanovanj v lasti JMSS Maribor za prazne nepremičnine v lasti MOM, iz razloga izvedene preselitve najemnikov stanovanj iz podružnične OŠ Kamnica, na naslovu Pri šoli 24, Bresternica, v stanovanja v lasti JMSS Maribor. Podružnica Osnovne šole Kamnica je predvidena za celovito obnovo, zaradi česar je bilo potrebno najemnike preseliti v nadomestna stanovanja, ki ga je v skladu z dogovorom z MOM zagotovil JMSS Maribor. Predmet menjave bi bila naslednja stanovanja v lasti JMSS Maribor: stanovanje št. 118, na naslovu Borova vas 2, Maribor (po podatkih GURS znaša vrednost stanovanja 62.786 €) in stanovanje št. 5 na naslovu Borštnikova ulica 11, Maribor (po podatkih GURS znaša vrednost stanovanja 68.748 €), medtem ko menjava tretjega stanovanja v lasti JMSS Maribor, še ni določena. MOM in JMSS Maribor se bosta o menjavi primernih nepremičnin dogovorila v letu 2016, skladno z načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016.

V letu 2016 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe za solastniški delež v višini 1/3 na štirih stanovanjih na naslovu Valvasorjeva ulica 74, Maribor, št. stavbe 297, k.o. 660 – Studenci. Po podatkih GURS znaša vrednost 1/3 solastniškega deleža za vsa štiri stanovanja okvirno 36.658 € (vrednost vseh štirih enot znaša skupaj okvirno 109.974 €). Lastništvo na solastniških deležih v višini 2/3 so najemniki posameznih stanovanj pridobili z nakupom po SZ iz leta 1991, po končanem denacionalizacijskem postopku. Z nakupom solastniškega deleža bi sedanji najemniki in solastniki stanovanj pridobili lastninsko pravico do celote.

Poleg te prodaje načrtujemo tudi prodajo solastniških deležev na skupnih prostorih oziroma delih, ki so enaki ali manjši od 50 %, v skladu s prejetimi vlogami med letom.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi, vključno z menjavami, v višini 280.000 €.

3.2 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2016 načrtujemo nakup 14 stanovanj v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, od tega 4 stanovanj v največji občini, Mestni občini Maribor in po 2 stanovanji v ostalih petih občinah ustanoviteljicah. Za nakup stanovanj imamo predvidena sredstva v višini 700.000 €. Upošteva strukturo prosilcev na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2014, načrtujemo nakup stanovanj s sledečo kvadraturo:

- Mestna občina Maribor: 2 stanovanji okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 2 stanovanji okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Duplek: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Hoče – Slivnica: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Miklavž na Dravskem polju: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Rače – Fram: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m²,
- Občina Starše: 1 stanovanje okvirne velikosti od 55 m² do 65 m² in 1 stanovanje okvirne velikosti od 30 m² do 45 m².

JMSS Maribor ima v najemu od MOM poslovni prostor – pisarne v 2. nadstropju poslovno stanovanjske stavbe Grajski trg 1, Maribor, ID znak 657–1587–19, v skupni izmeri 272,20 m², za katere plačuje mesečno najemnino v višini 1.743,12 €. Iz razloga racionalizacije načrtujemo nakup tega poslovnega prostora, katerega ocenjena vrednosti je v letu 2013 znašala okvirno 270.000 €. V kolikor bo v letu 2016 obstajal medsebojni interes MOM in JMSS Maribor, je možna tudi menjava poslovnega prostora za drugo nepremičnino v lasti JMSS Maribor (npr. objekta Orožnova 7, Maribor).

Nadalje v letu 2016 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MOM je izrazil interes po dveh stanovanjih, ki sta v lasti JMSS Maribor, hkrati pa se nahajata v vzgojno izobraževalnih stavbah (eno stanovanje v osnovni šoli, drugo stanovanje v vrtcu). JMSS Maribor predlaga za zamenjavo stanovanja, ki se nahaja v vrtcu, pet nepremičnin v lasti MOM, s pridobitvijo katerih bi postal 100 % lastnik stavb, v katerih se te nahajajo.

Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnine v lasti JMSS Maribor:

stanovanja št. 1, na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, neto tlorisne površine 64,11 m², stavba št. 340, parc. št. 693, k.o. 658 – Koroška, ID znak 658–340–1, ki se nahaja v mansardi Javnega vzgojno-izobraževalnega zavoda – vrtca Ivana Glinška Maribor, ocenjena vrednost nepremičnine znaša 40.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 24.7.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad., z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

1. stanovanja št. 9, v polkleti, na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor, ki spada pod splošni skupni del stavbe, pripisan pri ID znaku št. 10, stavba št. 2486, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 30,84 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
2. poslovnega prostora št. 14, v polkleti na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor, stavba št. 2429, k.o. 680 – Tezno, neto tlorisne površine 17 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 11.000 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
3. deleža $\frac{3}{4}$ od celote poslovnega prostora v pritličju objekta Orožnova ulica 7, Maribor, stavba št. 2517, parc. št. 1590, k.o. 657 – Maribor-grad, ID znak 657–1590/0–0, neto tlorisne površine 48 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 15.900 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.;
4. poslovnega prostora št. 0, v pritličju, na naslovu Ruška cesta 67, Maribor, stavba št. 228, parc. št. 1390, k.o. 660 – Studenci, ID znak 660–1390/0–0, neto tlorisne

površine 15 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 3.500 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad. in

5. garaže na naslovu Nasipna ulica 43, Maribor, stavba št. 2267, parc. št. 1518, k.o. 681 – Pobrežje, ID znak 681–1518/0–0, neto tlorisne površine 19 m², ocenjena vrednost nepremičnine znaša 2.800 €, v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 5.8.2015 cenilca Sama Kovačiča, univ. dipl. inž. grad.

Skupna ocenjena vrednost nepremični v lasti MOM znaša 49.100 €, ocenjena vrednost nepremičnine v lasti JMSS Maribor pa 40.500 €. Upošteva je navedeno bo JMSS Maribor ob nespremenjenih ocenjenih vrednostih MOM doplačal razliko vrednosti v višini 8.600 €.

JMSS Maribor je že v letu 2015 izpolnil vse pogoje za sklenitev menjalne pogodbe (sprejet sklep na Komisiji za neposredno prodajo nepremičnin in odpis dotrajanih nepremičnin JMSS Maribor, objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe, pripravljen osnutek menjalne pogodbe, poslan na MOM ipd.). Pogodbene stranki bosta menjalno pogodbo lahko sklenili v letu 2016, ko bo tudi MOM vključila menjavo nepremičnin v svoj proračun.

Za drugo menjavo nepremičnin, in sicer za menjavo stanovanja št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš, neto tlorisne površine 48,69 m², v stavbi št. 1130, k.o. 661 – Limbuš, ID znak dela stavbe 661–1130–1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča (ocenjena vrednost stanovanja znaša 23.800 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 22.6.2015 cenilca Sama Kovačiča), se bosta MOM in JMSS Maribor dogovorila na podlagi razpoložljivega nabora nepremičnin, ki jih bo MOM vključila v svoj načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2016.