



JAVNI MEDOBČINSKI
STANOVANJSKI SKLAD
MARIBOR



LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM

2015

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	5
3.1.1	Prodaja nepremičnin po javni dražbi	5
3.1.2	Javno zbiranje ponudb	11
3.1.3	Neposredna pogodba	14
3.2	Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja	15

1 Uvod

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012 in 50/2014 – 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 občinskim svetom občin ustanoviteljic. Upošteva zakon in uredbu 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 uredbu 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 2015 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja, ki bi posamično presegle vrednost 10.000 €.

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 predvidena večja vlaganja v objekt, zaradi dotrajanosti le-tega, zagotoviti finančna sredstva za obnovo dela 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 v Uradnem listu in 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 sklene 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 v Uradnem listu RS in 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 sklene 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 od 50 % 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) z znižano izklicno ceno za največ 15 %,
- 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, energetske in elektronske komunikacijske storitve,
- 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 pogajanjem 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 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 Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/2009 – UPB1 in 17/2012) prodaja po postopku javne dražbe.

V letu 2015 sta predvideni dve javni dražbi.

Orientacijska vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 5. alineje 3. odstavka 9. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, 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, in znaša skupaj 4.518.564 €. Pri obravnavi vrednosti nepremičnin je potrebno upoštevati, da gre za posplošeno tržno vrednost, ki se razlikuje od vrednosti ugotovljene s cenitvijo pooblaščenega cenilca nepremičnin. Izkušveno 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.

Iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo realizacijo prihodkov v okvirni višini 600.000 €. Ocena temelji na podlagi izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in posledično manjšega zanimanja za nepremičnine z visokimi vrednostmi ter 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 2015:

Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2015

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	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 106	6	51,90	1965	659 – TABOR	3111	6	49.998	963
5.	BETNAVSKA CESTA 108	108	46,10	1965	659 – TABOR	3111	108	43.817	950
6.	CESTA ZMAGE 11	1	60,40	1900	659 – TABOR	3786	2	46.108	763
7.	CIRIL-METODOVA ULICA 5	3 (1)	45,20	1890	660 – STUDENCI	4369	3	25.111	556
8.	DELAVSKA ULICA 14	5	30,30	1929	659 – TABOR	2550	5	29.187	963
9.	DELAVSKA ULICA 14	8	34,10	1929	659 – TABOR	2550	7	32.770	961
10.	DELAVSKA ULICA 20	2	101,40	1938	659 – TABOR	2592	3	60.524	597
11.	DRAVSKA ULICA 8	4 (5)	78,20	1985	657 – MARIBOR GRAD	2247	5	48.201	616
12.	FERKOVA ULICA 8	111 (11)	36,70	1969	659 – TABOR	3452	111	31.985	872
13.	FERKOVA ULICA 16	519 (19)	42,30	1969	659 – TABOR	3452	519	35.344	836
14.	GORIŠKA ULICA 3	3	44,30	1969	678 – SPODNJE RADVANJE	522	61	44.735	1.010
15.	GORIŠKA ULICA 18	103	34,70	1971	678 – SPODNJE RADVANJE	949	99	38.031	1.096
16.	GORIŠKA ULICA 17A	21	35,90	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	911	21	36.948	1.029
17.	GORIŠKA ULICA 19A	16	35,30	1966	678 – SPODNJE RADVANJE	1053	16	34.760	985
18.	GORKEGA ULICA 26	1	64,90	1841	659 – TABOR	843	1	40.599	626
19.	GOSPOSVETSKA CESTA 33	11	37,82	1854	658 – KOROŠKA VRATA	2001	11	38.588	1.020
20.	GOSPOSVETSKA CESTA 56	7	53,70	1961	658 – KOROŠKA VRATA	1065	7	59.397	1.106

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2015

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
21.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	204	24,20	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	204	29.680	1.226
22.	GOSPOSVETSKA CESTA 60	205	30,10	1960	658 – KOROŠKA VRATA	1065	205	36.261	1.205
23.	GOSPOSVETSKA CESTA 67	4	54,80	1963	658 – KOROŠKA VRATA	1608	4	61.221	1.117
24.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	2	69,70	1929	655 – MELJE	677	2	36.087	518
25.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	11	63,10	1929	655 – MELJE	677	11	41.917	664
26.	INDUSTRIJSKA ULICA 20	12	70,00	1929	655 – MELJE	677	12	44.938	642
27.	JEZDARSKA ULICA 1	5	39,20	1915	659 – TABOR	864	5	26.580	678
28.	JEZDARSKA ULICA 1	6	82,70	1915	659 – TABOR	864	6	52.868	639
29.	*KAMNIŠKA GRABA 6	1	69,00	1903	636 – KAMNICA	366	6	43.182	626
30.	*KAMNIŠKA GRABA 6	7	46,00	1903	636 – KAMNICA	366	5	32.447	705
31.	*KAMNIŠKA GRABA 6	8	36,90	1903	636 – KAMNICA	366	8	27.361	741
32.	KERSNIKOVA ULICA 1	1	96,30	1886	657 – MARIBOR GRAD	816	14	84.470	877
33.	KOROŠKA CESTA 18	5	48,40	1800	657 – MARIBOR GRAD	2522	1	41.972	867
34.	KOROŠKA CESTA 31	9	71,20	1899	658 – KOROŠKA VRATA	157	1	63.109	886
35.	KOROŠKA CESTA 90	2	36,00	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	21	35.686	991
36.	KOROŠKA CESTA 90	4	36,00	1897	658 – KOROŠKA VRATA	1549	19	35.686	991
37.	KREKOVA ULICA 12A	1	69,00	1898	657 – MARIBOR GRAD	1057	1	54.103	784
38.	KREKOVA ULICA 12A	3	81,00	1898	657 – MARIBOR GRAD	1057	3	70.274	868
39.	LACKOVA CESTA 162	5	51,00	1892	676 – PEKRE	83	5	44.449	872
40.	LIMBUŠKA CESTA 12	4	33,10	1869	660 – STUDENCI	22	11	19.479	588
41.	LIMBUŠKA CESTA 12	10	29,40	1869	660 – STUDENCI	22	9	17.403	592

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2015

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
42.	MAJERIČEVA ULICA 6	9	57,00	1864	681 – POBREŽJE	630	209	47.066	826
43.	MASARYKOVA ULICA 26	2	66,60	1906	659 – TABOR	848	13	41.642	625
44.	MELJSKA CESTA 57	7	34,00	1980	655 – MELJE	430	8	27.118	798
45.	MELJSKA CESTA 57	9	35,20	1980	655 – MELJE	430	9	27.692	787
46.	NASIPNA ULICA 61	1	26,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	4	31.701	1.192
47.	NASIPNA ULICA 61	2	42,50	1975	681 – POBREŽJE	2492	2	38.788	913
48.	NASIPNA ULICA 61	6	25,60	1975	681 – POBREŽJE	2492	6	30.724	1.200
49.	OBREŽNA ULICA 23	1	100,50	1933	660 – STUDENCI	412	1	63.877	636
50.	OROŽNOVA ULICA 5	5	24,70	1865	657 – MARIBOR GRAD	1742	5	23.626	957
51.	PREGLJEVA ULICA 16	7	25,50	1938	659 – TABOR	3236	71	17.879	701
52.	PREGLJEVA ULICA 16	10	31,10	1938	659 – TABOR	3236	66	20.574	662
53.	PREGLJEVA ULICA 16	11	21,10	1938	659 – TABOR	3236	69	14.996	711
54.	RUŠKA CESTA 71	2	124,80	1835	660 – STUDENCI	221	13	66.621	534
55.	RUŠKA CESTA 71	6	39,30	1835	660 – STUDENCI	221	6	32.349	823
56.	RUŠKA CESTA 87	8	26,60	1870	660 – STUDENCI	192	6	24.066	905
57.	RUŠKA CESTA 100	3	49,00	1854	660 – STUDENCI	371	3	29.269	597
58.	RUŠKA CESTA 100	5	53,80	1854	660 – STUDENCI	371	2	29.658	551
59.	SLOMŠKOV TRG 11	3	125,60	1800	657 – MARIBOR GRAD	1766	6	108.066	860
60.	SMETANOVA ULICA 44	7	45,30	1911	658 – KOROŠKA VRATA	746	7	30.162	666
61.	ULICA HEROJA STANETA 4	9	88,10	1941	657 – MARIBOR GRAD	930	30	93.387	1.060
62.	ULICA HEROJA STANETA 12	6	137,70	1900	657 – MARIBOR GRAD	744	6	122.492	890

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2015

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
63.	ULICA MOŠE PIJADA 26	9	80,70	1860	659 – TABOR	333	9	57.186	709
64.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34	5	52,40	1930	660 – STUDENCI	1635	2	40.814	779
65.	*ULICA ROBERTA KUKOVCA 38	1	66,20	1915	678 – SPODNJE RADVANJE	2108	1	36.682	554
66.	ULICA VELJKA VLAHOVIČA 35	32	63,20	1977	681 – POBREŽJE	1611	204	56.087	887
67.	VALVASORJEVA ULICA 26	1	32,10	1907	659 – TABOR	301	1	19.166	597
68.	VALVASORJEVA ULICA 26	8	49,70	1907	659 – TABOR	301	8	26.962	542
69.	*VALVASORJEVA ULICA 74	5	32,00	1889	660 – STUDENCI	297	4	22.027	688
70.	*VALVASORJEVA ULICA 74	8	41,00	1889	660 – STUDENCI	297	7	20.875	509
71.	VALVASORJEVA ULICA 80	8	34,70	1875	660 – STUDENCI	307	8	20.836	600
72.	VALVASORJEVA ULICA 80	9	26,60	1875	660 – STUDENCI	307	9	18.614	700
73.	VETRINJSKA ULICA 17	5	100,40	1901	657 – MARIBOR GRAD	1632	5	78.355	780
74.	ZRKOVSKA CESTA 63A	1	60,10	1883	681 – POBREŽJE	4941	1	50.175	835
SKUPAJ								3.144.919	

* Vrednost določena na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 2.12.2011, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Samo Kovačič, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Seznam garaž predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2015

Zap. št.	Naslov	Številka enote	Korigirana površina za izračun najemnine (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Vrednost (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	*RUŠKA CESTA 71	14	14,20	1835	660 – STUDENCI	223	/	3.645	256
2.	*RUŠKA CESTA 71	15	14,20	1835	660 – STUDENCI	223	/	3.645	256
SKUPAJ								7.290	

* Vrednost določena na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 2.12.2011, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Samo Kovačič, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Seznam stavb skupaj z zemljiščem, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2015

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Šifra katastrske občine in katastrska občina	ID oznaka stavbe	Površina GURS m ²	Orientacijska vrednost GURS (€)	Orientacijska vrednost GURS na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 94	1669/0	658 – KOROŠKA VRATA	1553	260	176.484	679
2.	OROŽNOVA ULICA 7	1590/0	657 – MARIBOR GRAD	2517	570	751.753	1319
3.	ROŠPOH DEL 24	176/5	637 – ROŠPOH DEL	420	324	190.930	589
4.	RUŠKA CESTA 67	1390	660 – STUDENCI	228	559	95.017	170
5.	ŠENTILJSKA CESTA 19	402/24	638 – KRČEVINA	328	497	152.171	306
SKUPAJ						1.366.355	

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 Geodetska uprava Republike Slovenije, znaša 622.279 €. Upošteva realizacijo prihodkov prodaje zasedenih stanovanj v preteklih letih pričakujemo, da bomo glede na naše izkušnje in obstoječe tržne razmere v letu 2015 ustvarili prihodek v okvirni višini 200.000 €. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala izklicno 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 2015

Zap. št.	Naslov	Št. stan.	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	Šifra katastrske občine in katastrska občina	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.	*KARDELJEVA CESTA 80	334 (34)	75,2	1981	678 – SPODNJE RADVANJE	169	334	68.434	910	nizek % lastništva na vhod
4.	KREKOVA ULICA 6	6 (11)	65	1873	657 – MARIBOR - GRAD	1088	6	61.673	949	stanje nepremičnine
5.	LJUBLJANSKA ULICA 7B	108 (8)	92,2	1973	659 – TABOR	412	108	81.251	881	nizek % lastništva na vhod
6.	METELKOVA ULICA 7	15 (18)	33,1	1933	659 – TABOR	2556	15	28.686	867	stanje nepremičnine
7.	OB GOZDU 16	9	47,4	1962	681 – POBREŽJE	109	6	48.038	1.013	stanje nepremičnine
8.	POHORSKA CESTA 21, Hoče	3	69,5	1960	696 – HOČE	765	3	40.696	586	nizek % lastništva na vhod
9.	RAIČEVA ULICA 13	6 (12)	65,1	1895	659 – TABOR	281	9	38.879	597	stanje nepremičnine
10.	TYRŠEVA ULICA 24	8	193,5	1895	657 – MARIBOR GRAD	794	8	152.248	787	nizek % lastništva na vhod
SKUPAJ								622.279		

* Vrednost določena na podlagi množične cenitve nepremičnin v lasti JMSS Maribor z dne 2.12.2011, ki jo je izdelal pooblaščen cenilec Samo Kovačič, ker GURS nima podatka o vrednosti posameznih delov stavbe.

Opomba: vrednosti stanovanj po GURS lahko odstopajo od dejanskih tržnih vrednosti, ki jih pred prodajo, po predhodno opravljenem ogledu, oceni pooblaščen cenilec nepremičnin in ki predstavljajo izhodiščne cene po javnem zbiranju ponudb.

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. Nepremičnina pod zap. št. 7 se bo dejansko uvrstila v prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb pod pogojem, da bo zemljiškoknjižno stanje nepremičnine do objave razpisa urejeno.

3.1.3 Neposredna pogodba

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada 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 2015 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor in sicer:

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost Mestne občine Maribor 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). Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor: stanovanje št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš (neto tlorisne površine 49,30 m², v stavbi št. 1130, k.o. Limbuš, ID znak dela stavbe 661-1130-1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča, ocenjena vrednost stanovanja znaša 20.304 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), in stanovanje št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisne površine 62,60 m², v stavbi 340, k.o. Koroška vrata, ID znak dela stavbe 658-340-1, leto gradnje 1927, ki leži v vrtcu Ivana Glinška, ocenjena vrednost stanovanja znaša 44.026 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor: stanovanje št. 9, ki spada pod skupni del stavbe št. 2486, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 79a, Maribor (neto tlorisne površine 28,55 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 37.000 € – tako bi JMSS Maribor postal 100 % lastnik objekta), in poslovnim prostorom, ki spada pod skupni del stavbe št. 2429, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor (neto tlorisne površine 16,93 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor znaša 22.000 € – JMSS Maribor bi postal 100 % lastnik objekta) ter deležem 3/4 od celote poslovnega prostora v izmeri 43,00 m² v objektu Orožnova ulica 7, Maribor, ID znak stavbe 2517, k.o. Maribor grad, ki leži na parc. št. 1590, k.o. Maribor grad (tako bi JMSS postal 100 % lastnik objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor).

Vrednosti posameznih enot po GURS niso določene. Pred menjavo bo cenitev nepremičnin opravił pooblašćeni cenilec vrednosti nepremičnin.

V letu 2015 načrtujemo prodajo nepremičnin po metodi neposredne pogodbe in sicer:

- solastniškega deleža v višini 66 % na zasedenem stanovanju št. 4, na naslovu Ulica Staneta Severja 7, Maribor, v izmeri 62,55 m², ID znak 678-1366-4, k.o. Spodnje Radvanje, z orientacijsko vrednostjo celotnega stanovanja v višini 58.621 € oz. solastniškega deleža JMSS Maribor v višini 38.690 €.

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 v višini 120.000 €.

3.2 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V letu 2015 načrtujemo nakup nepremičnin, ki so potrebne za pridobitev celotnega lastništva na določeni nepremičnini in sicer:

- nakup 1/2 skupnega hodnika dveh stanovanj na naslovu Metelkova ulica 7, Maribor, v izmeri 3,22 m², ID znak 659-2556-15, k.o. Tabor, ki po cenitvi z dne 11.8.2014 znaša 814,00 €.

V letu 2015 načrtujemo menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor in sicer:

Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost Mestne občine Maribor 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). Glede na navedeno JMSS Maribor predlaga menjavo nepremičnin v lasti JMSS Maribor: stanovanje št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš (neto tlorisne površine 49,30 m², v stavbi št. 1130, k.o. Limbuš, ID znak dela stavbe 661-1130-1, leto gradnje 1875, ki leži v OŠ Rada Robiča, ocenjena vrednost stanovanja znaša 20.304 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), in stanovanje št. 1 na naslovu Kosarjeva ulica 41, Maribor, v lasti JMSS Maribor (neto tlorisne površine 62,60 m², v stavbi 340, k.o. Koroška vrata, ID znak dela stavbe 658-340-1, leto gradnje 1927, ki leži v vrtcu Ivana Glinška, ocenjena vrednost stanovanja znaša 44.026 € v skladu s cenitvijo nepremičnin z dne 2.11.2011 cenilca Sama Kovačiča), z nepremičninami v lasti Mestne občine Maribor: stanovanje št. 9, ki spada pod skupni del stavbe št. 2486, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška

cesta 79a, Maribor (neto tlorisne površine 28,55 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor 37.000 € – tako bi JMSS Maribor postal 100 % lastnik objekta), in poslovnim prostorom, ki spada pod skupni del stavbe št. 2429, k.o. Tezno, na naslovu Dogoška cesta 75, Maribor (neto tlorisne površine 16,93 m², leto gradnje 1997, orientacijska vrednost nepremičnine po podatkih Mestne občine Maribor znaša 22.000 € – JMSS Maribor bi postal 100 % lastnik objekta) ter deležem 3/4 od celote poslovnega prostora v izmeri 43,00 m² v objektu Orožnova ulica 7, Maribor, ID znak stavbe 2517, k.o. Maribor grad, ki leži na parc. št. 1590, k.o. Maribor grad (tako bi JMSS postal 100 % lastnik objekta na naslovu Orožnova ulica 7, Maribor).

Vrednosti posameznih enot po GURS niso določene. Pred menjavo bo cenitev nepremičnin opravil pooblaščen cenilec vrednosti nepremičnin.