



JAVNI MEDOBČINSKI  
STANOVANJSKI SKLAD  
MARIBOR

h GMS - 053



2019

LETNI NAČRT RAVNANJA  
S STVARNIM PREMOŽENJEM





**KAZALO**

|       |                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Uvod                                                                           | 3  |
| 2     | Načrt ravnanja s premičnim premoženjem                                         | 3  |
| 3     | Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem                                       | 3  |
| 3.1   | Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja                                     | 4  |
| 3.2   | Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem                                   | 5  |
| 3.2.1 | Prodaja nepremičnin po javni dražbi                                            | 6  |
| 3.2.2 | Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)                 | 9  |
| 3.2.3 | Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja) | 10 |
| 3.2.4 | Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)           | 12 |



## **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 (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 – 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 svetu 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 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno s 1. odstavkom 25. člena zakona potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

V letu 2019 JMSS Maribor ne planira nakupov ali prodaj premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 €.

## **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 z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji in stavbami s stavbnimi zemljišči v lasti JMSS Maribor.

### **3.1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja**

V letu 2019 načrtujemo nakup 6 stanovanj, velikosti približno 60 m<sup>2</sup>. Nakupe načrtujemo v 5 občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor, in sicer: 2 stanovanji v Občini Hoče – Slivnica, 1 stanovanje v Občini Miklavž na Dravskem polju, 1 stanovanje v Občini Duplek, 1 stanovanje v Občini Rače – Fram in 1 stanovanje v Občini Starše. Za nakup 6 stanovanj imamo v letu 2019 predvidena sredstva v višini 550.000 €. Sredstva za kupnino bo JMSS Maribor zagotovil z dvigom kupnine od prodanega stavbnega zemljišča ob Kamenškovi ulici s strani SSRS, deponirane na fiduciarnem računu notarja, preostanek kupnine pa namenil za rekonstrukcijo objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, podrobneje opisano v poglavju »4.2.3.1 Šentiljska cesta 19« Poslovno finančnega načrta 2019.

Skladno s 1. odstavkom 26. člena zakona se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Z MOM načrtujemo menjavo 4 nepremičnin (3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici), podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)« in v poglavju »3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča z nepremičninami v lasti MOM načrtujemo odhodke v okvirni višini 100.000 €.

V letu 2019 prav tako načrtujemo menjavo 1 stanovanja v Občini Duplek, podrobneje opisano v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavami)«. Za realizacijo te menjave načrtujemo odhodke v višini 90.400 €.

Nadalje v letu 2019 načrtujemo nakupe solastniških deležev na nepremičninah, bodisi na stanovanjih, stavbah ali skupnih prostorih oziroma delih stavb, v skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom. V ta namen ocenjujemo odhodke v okvirni višini 10.000 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 750.400 €.

### 3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je: s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova presega vrednost 500 € po m<sup>2</sup> 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 spletni strani JMSS Maribor in na krajevno običajen način (na oglasni deski JMSS Maribor in v skrajšani obliki v dnevniku Večer), 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.

#### 2. 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 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 ali pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

### 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, 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 vrednosti 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.

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.

#### **3.2.1 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.



9/2017 in 4/2018 – v nadaljevanju splošni pogoji poslovanja) prodaja po postopku javne dražbe. V letu 2019 sta predvideni dve javni dražbi.

Posplošena vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po javni dražbi, je določena na podlagi 6. alineje 3. odstavka 3. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence (v nadaljevanju: GURS), in znaša skupaj 908.244 €. 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 posameznih nepremičnin ne bo prodal na javni dražbi, lahko skladno z 2. odstavkom 53. člena zakona izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna vrednost ali izhodiščna vrednost nepremičnin zniža za največ 30 %.

Realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po javni dražbi ocenjujemo v okvirni višini 300.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let, gospodarskih razmer in 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 2019:

Seznam stanovanj predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2019

| Zap. št.      | Naslov                 | Številka enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|---------------|------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.            | CESTA XIV. DIVIZIJE 58 | 4              | 12,80                           | 1937                 | 681 – POBREŽJE                 | 2020             | 4                     | 12.257            | 958                                 |
| 2.            | DELAVSKA ULICA 14      | 1              | 34,30                           | 1934                 | 659 – TABOR                    | 2550             | 3                     | 32.917            | 960                                 |
| 3.            | DELAVSKA ULICA 14      | 6              | 33,60                           | 1934                 | 659 – TABOR                    | 2550             | 6                     | 33.543            | 998                                 |
| 4.            | DELAVSKA ULICA 20      | 2              | 101,40                          | 1938                 | 659 – TABOR                    | 2592             | 3                     | 60.524            | 597                                 |
| 5.            | ENDLICHERJEVA ULICA 5  | 103            | 50,90                           | 1954                 | 659 – TABOR                    | 3127             | 103                   | 47.647            | 936                                 |
| 6.            | GREGORČIČEVA ULICA 8   | 6              | 68,50                           | 1896                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 1246             | 6                     | 62.598            | 914                                 |
| 7.            | KORBUNOVA ULICA 10     | 2              | 39,50                           | 1962                 | 660 – STUDENCI                 | 3233             | 2                     | 32.129            | 813                                 |
| 8.            | KOZINOVA ULICA 5       | 1              | 41,00                           | 1980                 | 639 – POČEHOVA                 | 420              | 1                     | 34.004            | 829                                 |
| 9.            | KOZINOVA ULICA 5       | 2              | 64,50                           | 1980                 | 639 – POČEHOVA                 | 420              | 2                     | 51.401            | 797                                 |
| 10.           | LACKOVA CESTA 162      | 4              | 48,90                           | 1879                 | 676 – PEKRE                    | 83               | 4                     | 32.901            | 673                                 |
| 11.           | PARTIZANSKA CESTA 29   | 7              | 55,90                           | 1886                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 1305             | 7                     | 49.525            | 886                                 |
| 12.           | POBREŠKA CESTA 46      | 1              | 48,00                           | 1890                 | 681 – POBREŽJE                 | 262              | 1                     | 42.935            | 894                                 |
| 13.           | SMETANOVA ULICA 34     | 18             | 55,00                           | 1927                 | 658 – KOROŠKA VRATA            | 176              | 29                    | 43.636            | 793                                 |
| 14.           | SOKOLSKA ULICA 22      | 5              | 82,70                           | 1943                 | 660 – STUDENCI                 | 574              | 5                     | 51.176            | 612                                 |
| 15.           | SPLAVARSKI PREHOD 5A   | 3              | 63,10                           | 1986                 | 657 – MARIBOR GRAD             | 2253             | 3                     | 86.646            | 1.373                               |
| 16.           | STRELIŠKA CESTA 16     | 3              | 53,50                           | 1900                 | 678 – SPODNJE RADVANJE         | 1773             | 3                     | 43.422            | 812                                 |
| <b>SKUPAJ</b> |                        |                |                                 |                      |                                |                  |                       | <b>908.244</b>    |                                     |

Seznam stavb, predvidenih za prodajo na javni dražbi v letu 2019

| Zap. št. | Naslov        | Parc. številka | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Vrednost GURS (€) | Vrednost GURS na m <sup>2</sup> (€) |
|----------|---------------|----------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1.       | ROŠPOH DEL 24 | 176/5          | 637 – ROŠPOH DEL               | 420              | 324                             | 1900                 | 190.930           | 589                                 |

### 3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)

JMSS Maribor prodaja in pridobiva nepremičnine tudi na podlagi neposredne pogodbe v skladu z zakonom, uredbo in splošnimi pogoji poslovanja. 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.

Pred izvedbo postopkov razpolaganja z nepremičninami po neposredni pogodbi se bodo le-te ocenile pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin.

V pretežni meri se po tem postopku prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik, in solastniški deleži na nepremičninah kot so skupni deli stavb, ki so enaki ali manjši od 50 %, vse v skladu s prejetimi vlogami med letom.

V letu 2019 načrtujemo menjavo 3 stanovanj in dela zemljišča v Kamnici (glede zemljišča je obrazložitev podana v poglavju 3.2.4 tega letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem), vse v lasti JMSS Maribor, z nepremičninami v lasti MOM, in sicer:

- Urad za vzgojo in izobraževanje, zdravstveno, socialno varstvo in raziskovalno dejavnost MOM je že v preteklih letih izrazil interes po stanovanju, ki je v lasti JMSS Maribor, in se nahaja v Osnovni šoli Rada Robiča, Maribor, in sicer stanovanje št. 1, na naslovu Limbuška cesta 62, Limbuš, ID znak: 661–1130–1, po podatkih GURS znaša površina 49,30 m<sup>2</sup> in vrednost stanovanja 31.120 €.
- Menjava dveh zasedenih stanovanj v lasti JMSS Maribor iz razloga izvedene preselitve najemnikov stanovanj iz podružnične Osnovne šole Kamnica, na naslovu Pri šoli 24, Bresternica, v stanovanja v lasti JMSS Maribor. Podružnica Osnovne šole Kamnica je bila 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 bo tako stanovanje št. 118, na naslovu Borova vas 2, Maribor (ID znak: 678–39–118, po podatkih GURS znaša površina 61,60 m<sup>2</sup> in vrednost stanovanja 62.786 €) in stanovanje št. 5 na naslovu Borštnikova ulica 11, Maribor (ID znak: 678–1298–5, po podatkih GURS znaša površina 74,00 m<sup>2</sup> in vrednost stanovanja 68.748 €).

Za realizacijo menjave 3 stanovanj načrtujemo prihodke v okvirni višini 90.000 €. Te menjave z MOM načrtujemo že od leta 2016 dalje, vendar jih še nismo realizirali (na voljo ni bilo nepremičnin, primernih za menjavo, oziroma jih MOM ni vključila v svoj proračun).

Nadalje v letu 2019 načrtujemo menjavo večjega stanovanja, v lasti JMSS Maribor, na naslovu Cesta k Dravi 3c, Spodnji Duplek, ID znak: 692-1147-307, z drugim manjšim stanovanjem, v lasti fizične osebe, na naslovu Cesta k Dravi 3b, Spodnji Duplek, ID znak: 692-1147-209. Stanovanje v lasti JMSS Maribor je po podatkih iz cenitve vrednosti nepremičnine z dne 15.2.2019 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Andreja Vrabla, univ. dipl. inž. grad., površine 115,08 m<sup>2</sup> in vrednosti 113.900 €. Stanovanje v lasti fizične osebe je po podatkih iz cenitve vrednosti nepremičnine z dne 15.2.2019 pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin Andreja Vrabla, univ. dipl. inž. grad., površine 90,17 m<sup>2</sup> in vrednosti 90.400 €. Razliko v vrednosti 23.500 € bo fizična oseba plačala JMSS Maribor. Predmetna menjava je v interesu JMSS Maribor, saj le-ta potrebuje manjša in funkcionalna stanovanja za oddajo v najem. Za realizacijo menjave stanovanja načrtujemo prihodke v višini 113.900 €.

Ob tem ocenjujemo še realizacijo prihodkov okvirni višini 10.000 € iz prodaje solastniških deležev na nepremičninah bodisi na stanovanjih bodisi na delih stavb, v skladu z izkazanimi potrebami in prejetimi vlogami med letom.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo prihodkov iz prodaje nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo) v okvirni višini 213.900 €.

### **3.2.3 Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb (za zasedena stanovanja)**

Javno zbiranje ponudb se izvede kot naslovljeno vabilo k dajanju ponudb zainteresiranih najemnikov za odkup najemniškega stanovanja. Izbrana metoda je izmed vseh z zakonom določenih metod razpolaganja z nepremičnim premoženjem najprimernejša za prodajo zasedenih najemniških stanovanj, pri čemer cilj prodaje ostaja prodaja nepremičnin za čim višjo kupnino.

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

Posplošena vrednost nepremičnin, predvidenih za prodajo po metodi javnega zbiranja ponudb, je določena na podlagi 6. alineje 3. odstavka 3. člena uredbe, ki določa, da vrednosti v načrtu razpolaganja s stavbami in deli stavb zajemajo podatke o posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila GURS, in znaša skupaj 173.280 €. 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 nekatere nepremičnine, ki so predvidene za prodajo, dotrajane in potrebne obnove.

Vrednost stanovanj, navedenih v spodnjem seznamu, bo pred izvedbo postopka prodaje ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in tako določil njihovo ocenjeno tržno vrednost. Stanovanja, ki so predmet razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb, se bodo ocenila kot prosta oseb, ne glede na dejansko zasedenost nepremičnine ali obstoječe najemno razmerje. Tako določena ocenjena vrednost bo pri izvedbi postopka prodaje predstavljala podlago za izklicno ceno po javnem zbiranju ponudb. Upoštevaše vse navedeno ocenjujemo, da bomo v letu 2019 ustvarili prihodek po javnem zbiranju ponudb v okvirni višini 100.000 €. Ocena temelji na podlagi nabora nepremičnin, izkušenj iz preteklih let in gospodarskih razmer.

Komisija za preučitev utemeljenosti vlog za odkup zasedenih stanovanj po tržni vrednosti v lasti JMSS Maribor je do dne 30.11.2018 obravnavala 13 vlog najemnikov. Z obrazložitvijo ekonomske utemeljenosti je ugodila 3 prosilcem.

## Seznam zasedenih stanovanj predvidenih za prodajo po javnem zbiranju ponudb v letu 2019

| Zap. št. | Naslov                | Številka enote | Površina GURS (m <sup>2</sup> ) | Leto gradnje objekta | Šifra in ime katastrske občine | ID oznaka stavbe | ID oznaka dela stavbe | Vrednost po GURS (€) | Vrednost po GURS na m <sup>2</sup> (€) | Ekonomska utemeljenost |
|----------|-----------------------|----------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------------|------------------------|
| 1.       | GOSPOSVETSKA ULICA 26 | 9              | 51,90                           | 1958                 | 658 – KOROŠKA VRATA            | 800              | 9                     | 55.857               | 1.076                                  | stanje nepremičnine    |
| 2.       | NASIPNA ULICA 43      | 1              | 92,30                           | 1900                 | 681 – POBREŽJE                 | 2244             | /                     | 54.305               | 588                                    | stanje nepremičnine    |
| 3.       | STRMA ULICA 15        | 2              | 94,20                           | 1890                 | 658 – KOROŠKA VRATA            | 124              | 3                     | 63.118               | 670                                    | stanje nepremičnine    |
| SKUPAJ   |                       |                |                                 |                      |                                |                  |                       | 173.280              |                                        |                        |

**3.2.4 Prodaja stavbnih zemljišč po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)**

Kot je bilo že v poglavju »3.2.2 Prodaja nepremičnin po neposredni pogodbi (vključno z menjavo)« opisano, JMSS Maribor načrtuje menjavo lastnih nepremičnin z nepremičninami MOM. V menjavo bo vključeno tudi stavbno zemljišče v bližini objekta Vrbanska cesta 97 v Kamnici, ki je v lasti JMSS Maribor, in sicer v okvirni izmeri cca. 100 m<sup>2</sup> na vzhodni meji parcele št. 886/1, 636 – Kamnica, za nujno dovozno pot do gasilskega doma Kamnica (PGD Kamnica). Iz naslova te menjave stavbnega zemljišča po neposredni pogodbi načrtujemo prihodke v okvirni višini 10.000 €

JMSS Maribor in SSRS sta avgusta 2018 sklenila prodajno pogodbo, s katero je JMSS Maribor prodal stavbno zemljišče s parc. št. 2049/7, k.o. 660 Studenci, ID znak: parcela 660 2049/7, velikosti 9.097 m<sup>2</sup>, za katero je sprejet OPPN za del območja Studenci 9S – Stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici v Mariboru. Kupnina za zemljišče je znašala 691.000 € in je bila deponirana na fiduciarni račun notarja. SSRS na predmetni in sosednjih nepremičninah načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske z javnimi najemnimi stanovanji. Ker JMSS Maribor ni razpolagal z zadostnimi sredstvi za realizacijo investicije na svojem delu zemljišča, hkrati pa ima vseskozi interes za pridobitev novih najemnih stanovanjskih enot, sta se sklada dogovorita za prodajo zemljišča na način, da se kupnina deponira na fiduciarnem

računu notarja, pri čemer se JMSS Maribor po izgradnji omogoči nakup stanovanj v tej soseski. Nadalje pa sta se sklada še dogovorila, da je s pisnim soglasjem SSRS dvig kupnine možen še pred potekom izgradnje nove soseske. JMSS Maribor načrtuje, da bo v letu 2019 pridobil pisno soglasje s strani SSRS za dvig kupnine v višini 691.000 € s fiduciarnega računa notarja. S prejeto kupnino se bo financiral nakup stanovanj v okvirni skupni višini 550.000 €, podrobneje opisano v poglavju »4.2.3.4 Nakup nepremičnin (vključno z menjavo)« Poslovno finančnega načrta 2019. S preostankom dela kupnine v višini 141.000 € pa se bo delno financirala rekonstrukcija objekta Šentiljska cesta 19, Maribor, podrobneje opisano v poglavju »4.2.3.1. Šentiljska cesta 19« Poslovno finančnega načrta 2019.

Upošteva se zgoraj navedeno v letu 2019 načrtujemo prihodke v skupni višini 701.000 € iz naslova prodaje (vključno z menjavo) stavbnih zemljišč.