

LETNI NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM 2026



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 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. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZORR, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS – v nadaljevanju zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018 – v nadaljevanju uredba). 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 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 uredbo je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000,00 € in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000,00 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000,00 €.

V letu 2026 JMSS Maribor ne načrtuje nakupe v posamični vrednosti nad 10.000,00 €, kot tudi ne prodaje premičnega premoženja nad vrednostjo 10.000,00 €.

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 2026 znaša 1.013.000,00 € od tega:

- pridobivanje nepremičnega premoženja: 270.000,00 € in
- razpolaganje z nepremičnim premoženjem: 743.000,00 € (iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 700.000,00 € in iz naslova razpolaganja z zemljišči 43.000,00 €).

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 202.600,00 €, od tega 54.000,00 € iz naslova pridobivanja nepremičnega premoženja in 148.600,00 € 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

JMSS Maribor načrtuje z Občino Duplek menjavo dela nepremičnine na naslovu Zgornja Korena 26a, 2242 Zgornja Korena. Občina Duplek bi te prostore namenila za potrebe izvajanja družbenih dejavnosti oz. uporabo občanov.

Nepremičnine v lasti JMSS Maribor, predvidene za menjavo, obsegajo posamezne dele stavbe št. 382, k.o. 688 Zgornja Korena, na naslovu Zgornja Korena 26a, in sicer:

1. klet v izmeri 31,44 m² uporabne površine ter
2. poslovni prostor v pritličju v izmeri 60,25m² uporabne površine.

Nepremičnine v lasti Občine Duplek, predvidene za menjavo, so:

1. Cesta k Dravi 8, Spodnji Duplek, stanovanje št. 3, ID znak: 692-959- 3, v izmeri 47,10 m², zasedeno z neprofitnim najemnikom,
2. solastniški delež na delu zemljišča s parc. št. 9/1, k.o. 688 Zgornja Korena (zahodni in južni del zemljišča ob stavbi št. 382, Zgornja Korena 26a, v izmeri cca. 82 m²) v predvidenem deležu cca. 60 %, z odmero pred menjavo,
3. solastniški delež na zemljišču s parc. št. 7/1, k.o. 688 Zgornja Korena (zemljišče južno od stavbe št. 382, Zgornja Korena 26a), v predvidenem deležu cca. 60 %, z odmero pred menjavo in
4. odpoved brezplačnemu najemu poslovnega prostora - posamezni del stavbe št. 2 v stavbi 382, Zgornja Korena 26a, ID znak 688-382-2 (brezplačni najem na podlagi Prodajne pogodbe z dne 9.12.2024 med Pošto Slovenije d.o.o. in JMSS Maribor ter nadaljevanju obstoječega najemnega razmerja skladno z Najemno pogodbo z dne 11.10.1996, sklenjeno med Pošto Slovenije in Občino Duplek).

Na podlagi predmetne menjave JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje odhodke v okvirni višini 150.000,00 €.

JMSS Maribor nadalje načrtuje pridobitev lastninske pravice na stanovanju v večstanovanjski stavbi Šentiljska cesta 15, Maribor, in sicer na podlagi menjalne pogodbe, za primerljivo stanovanje v lasti JMSS Maribor. V večstanovanjski stavbi št. 346 na naslovu Šentiljska cesta

15, Maribor, k.o. 638 Krčevina, je JMSS Maribor že lastnik treh od štirih stanovanj oz. večinski lastnik, z načrtovano menjavo bi postal lastnik nepremičnine do celote.

Nepremičnina v zasebni lasti, predvidena za menjavo:

1. Šentiljska cesta 15, Maribor, stanovanje št. 5, ID znak 638-346-5, v izmeri 59,80 m².

Nepremičnine v lasti JMSS Maribor, predvidene za menjavo:

1. Cesta proletarskih brigad 65, stanovanje št. 25, ID znak 678-2537-345, v izmeri 53,5 m² ali
2. Smetanova ulica 38a, stanovanje št. 6, ID znak 658-173-6, v izmeri 59,7 m².

V kolikor bi zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu nepremičnin prišlo do potrebe po hitrem prilagajanju, lahko JMSS Maribor namesto predvidenih zamenja tudi drugo primerno oz. ekvivalentno nepremičnino, skladno z veljavno zakonodajo.

Na podlagi predmetne menjave JMSS Maribor v letu 2026 načrtuje odhodke v okvirni višini 100.000,00 €.

V skladu z izkazanimi potrebami ali s prejetimi vlogami med letom imamo predvidena sredstva za morebitne nakupe nepremičnin v višini 20.000,00 €.

Upošteva vse zgoraj navedeno ocenjujemo realizacijo odhodkov iz nakupa nepremičnin, vključno z menjavami, v okvirni višini 270.000,00 €.

3.2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oz. 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 (npr. 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 je podlaga za določitev izklicne cene na javni dražbi. Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oz. 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 podlago za določitev izhodiščne vrednosti 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 oz. 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 20.000,00 €,
- 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 80.000,00 € – 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.

Nepremičnine, ki bodo predmet razpolaganja v letu 2026, 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 743.000,00 €, in sicer:

- iz naslova razpolaganja s posameznimi deli stavb in stavbami 700.000,00 € in
- iz naslova razpolaganja z zemljišči 43.000,00 €.

Vse nepremičnine, ki so predmet razpolaganja v letu 2026 in pri katerih ni posebej zavedena občina, 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 2026. Lastnik oz. solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregleadal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam praznih posameznih delov stavb – stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2026:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS oz. ocenjena tržna vrednost za celoto (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	CESTA PROLETARSKIH BRIGAD 65*	25	53,50	1979	678-2537-345	do celote (1/1)	108.000	2.019
2.	CESTA XIV. DIVIZIJE 4	3	59,90	1907	681-331-3	do celote (1/1)	56.000	935
3.	GREGORČIČEVA ULICA 8	8	53,20	1896	657-1246-19	do celote (1/1)	104.000	1.955
4.	KOROŠKA CESTA 10	2	70,50	1803	657-2523-2	do celote (1/1)	127.000	1.801
5.	KOROŠKA CESTA 11	1(4)	58,30	1890	657-2378-4	do celote (1/1)	109.400	1.877
6.	PREGLJEVA ULICA 12	16	68,00	1938	659-3062-60	do celote (1/1)	89.000	1.309
7.	SMETANOVA ULICA 38A*	6	59,70	1927	658-173-6	do celote (1/1)	104.500	1.750
8.	ULICA POHORSKEGA BATALJONA 34**	5	82,50	1961	660-1637-1	53,10 %	82.000	994
SKUPAJ							779.900	

* Stanovanje predvideno za menjavo za stanovanje na Šentiljski cesti 15.

** Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškoknjižnega stanja.

Seznam zasedenih posameznih delov stavb - stanovanj, predvidenih za prodajo v letu 2026:

Zap. št.	Naslov	Št. enote	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost GURS na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 5	3	48,3	1880	657-2046-3	do celote (1/1)	86.900	1.799
2.	KOROŠKA CESTA 7	1	204,60	1890	657-2524-4	61,5 %	156.087	1.240
3.	KOROŠKA CESTA 10	5	78,70	1803	657-2523-5	do celote (1/1)	143.500	1.823
4.	KOROŠKA CESTA 11	2	52,80	1890	657-2378-2	do celote (1/1)	103.400	1.958
5.	KOROŠKA CESTA 18	6	86,30	1910	657-2522-12	do celote (1/1)	139.200	1.613
6.	KOROŠKA CESTA 24	101	84,50	1800	657-2520-101	do celote (1/1)	144.900	1.715
SKUPAJ							773.987	

Seznam posameznih delov stavb – garaž, predvidenih za prodajo v letu 2026:

Zap. št.	Naslov	Dejanska raba	Površina GURS (m ²)	Leto gradnje objekta	ID znak	Lastniški delež	Vrednost GURS (€)	Vrednost na m ² (€)
1.	KOROŠKA CESTA 6*	lopa	16,30	1900	657-1900-2	do celote (1/1)	5.170	317
2.	RUŠKA CESTA 71	garaža	13,90	1980	660-223-1	do celote (1/1)	7.100	510
3.	RUŠKA CESTA 71	garaža	13,90	1980	660-223-2	do celote (1/1)	7.100	510
SKUPAJ							19.370	

* Enota opredeljena kot pomožni kmetijski del stavbe po GURS in se nahaja v dvorišni stavbi. Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškknjižnega stanja.

3.2.2 Stavbe z zemljišči

V spodnjem seznamu je nabor stavb z zemljišči, predvidenih za prodajo v letu 2026. Lastnik oz. solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam stavb s stavbnim zemljiščem za prodajo v letu 2026:

Zap. št.	Naslov	Parc. številka	Površina parcele GURS (m ²)	ID znak parcele	ID oznaka stavbe	Leto gradnje objekta	Lastniški delež	Vrednost GURS oz. ocenjena tržna vrednost (€)
1.	GOSPEJNA ULICA 13	1521/1	203	657 1521/1	657-1583	1820	do celote (1/1)	718.700
2.	OB DRAVI 1	165/1	799	681 165/1	681-4 (večstanovanjski objekt) 681-4620 (pomožni kmetijski objekt)	1922	do celote (1/1)	155.000
3.	OROŽNOVA ULICA 7	1590 1591	570 210	657 1590 657 1591	657-2517	1865	do celote (1/1)	1.674.600 50.800
4.	ULICA ROBERTA KUKOVCA 38*	1539	168	678 1539	678-2108	1915	do 10/16 od celote	77.494
SKUPAJ								2.676.594

* Prodaja po predhodni ureditvi zemljiškknjižnega stanja.

3.2.3 Zemljišča

V spodnjem seznamu je nabor zemljišč, predvidenih za menjavo in prodajo v letu 2026. Lastnik oz. solastnik vseh nepremičnin je JMSS Maribor. JMSS Maribor bo pred odločitvijo o prodaji posameznih nepremičnin pregledal potrebe po finančnih sredstvih.

Seznam zemljišč za menjavo oz. prodajo v letu 2026:

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

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