



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si

S: <http://www.maribor.si>

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-5

Datum: 24.04.2026

**VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER
ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE**

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 311
Svetnik-ca:	LJUBICA JANČIČ

Vsebina vprašanja/pobude:

Občani, prostovoljci in ljubitelji živali že dalj časa opozarjajo na resne težave pri delovanju Zavetišča za živali Maribor. Ne gre več le za posamezne slabe izkušnje, temveč za ponavljajoče se primere, ki vzbujajo resen dvom o tem, ali institucije, ki bi morale delovati izključno v dobrobit živali, svojo vlogo sploh še opravljajo tako, kot bi jo morale. Ne govori se več o osamljenih primerih, temveč o vzorcu ravnanja, ki zahteva resno pozornost pristojnih organov.

Vse bolj se ustvarja vtis, da dobrobit živali ni več na prvem mestu, temveč da prevladujejo formalizem, finančna logika in interese vodilnih struktur. Ne bom vam citirala 27.člena Zakona o zaščiti živali, ker je dosegljiv vsem. Vas pa seznanjam, da po zbranih informacijah se pojavljajo resni problemi, in sicer aroganten in nespoštljiv odnos do občanov, zavračanje namestitve novih živali, neodzivnost pri prijavih zapuščenih živali. Predvsem pa pomanjkanje informacij o delovanju in porabljenih sredstvih

Vse to skupaj ustvarja vtis sistema, ki ne deluje v skladu s pričakovanji javnosti in predvsem ne v skladu s potrebami živali.

Ker živali niso številke, niso strošek in niso sredstvo za ustvarjanje videza delovanja sistema. So živa bitja, za katera bi morala biti skrb, zaščita in dobrobit absolutna prioriteta. Institucija, ki se ukvarja z zaščito živali, bi morala biti stabilna in strokovno vodena. Ker tega očitno ni, podajam pobudo, da se problematika Zavetišča za živali uvrsti na eno izmed točk naslednje seje in da bodo pristojni podali odgovore na vprašanja.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:		Datum priprave odgovora:	13.5.2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	Javno podjetje Snaga, d.o.o.		

V zvezi s trditvami, ki so navedene v pobudi, vezane na delovanje Zavetišča za živali Maribor dajemo nekoliko obširnejši odgovor oziroma pojasnila, saj menimo, da je potrebno izvajanje obvezne občinske javne službe oskrbe zapuščenih živali razumeti v širšem smislu. Navedbe lahko označimo kot subjektivne in predstavljajo pogled na delovanje zavetišča samo iz enega zornega kota, in so zavajajoče za tiste, ki izvajanje javne službe ne poznajo oziroma niso z njo seznanjeni.

Delo v zavetišču poteka po vnaprej določenih pravilih in postopkih. Zavetišče je pri svojem delovanju vezano na veljavno zakonodajo, zlasti na Zakon o zaščiti živali ter Pravilnik o pogojih za zavetišča za zapuščene živali. Poleg tega v zavetišču velja sprejet veterinarsko-sanitarni red ter interni pravilnik zavetišča. Navedeni akti niso namenjeni omejevanju občanov, prostovoljcev in ljubiteljev živali, temveč zagotavljanju dobrobiti živali ter boljši organizaciji dela po vnaprej

določenih pravilih. Zavetišče je kot proces vključeno tudi v sistem ISO 9001 – v okviru procesov upravljalca, to je Javnega podjetja Snaga, d.o.o.

V zavetišču dnevno poteka komunikacija z velikim številom ljudi – z obiskovalci v času uradnih ur, klicatelji na stacionarno in dežurno telefonsko številko ter interesenti za posvojitvev.

- Odnos do občanov, prostovoljcev in obiskovalcev

Zavetišče deluje v skladu z veljavno zakonodajo in določenimi postopki ob sprejemu živali. Ob sprejemu vsake najdene živali najditelju se pojasni, da žival predaja v zavetišče kot zapuščeno. Najditelj ob tem podpiše sprejemni list, s katerim potrdi, da žival ni njegova ter da zavetišče o stanju živali obvešča izključno pristojno občino oziroma lastnika živali, če je ta znan. V praksi se pogosto dogaja, da najditelji tudi po predaji živali večkrat dnevno kontaktirajo zavetišče z željo po podrobnih informacijah, nekateri pa želijo vplivati tudi na način zdravljenja.

Ogledi živali potekajo v vnaprej določenih terminih in po predhodni najavi, o čemer je javnost obveščena na spletni strani zavetišča. Takšna organizacija je nujna zaradi nemotenega dela in ustrezne oskrbe živali. So pa seveda možne tudi prilagoditve. Poudariti pa velja, da je tovrstna praksa smiselna, saj so v preteklosti nenadzorovani ogledi živalim povzročali dodaten stres, obiskovalci pa so jih brez vednosti zaposlenih tudi hranili z neprimerno hrano.

Nadalje, pomembno je tudi upoštevanje pravil pri sprehajanju, saj s tem zavetišče skrbi za varnost ljudi in živali. Sprehajalci so zato tudi pred začetkom seznanjeni s pravili in jih pisno potrdijo. Kadar zaposleni na kršitve opozorijo, ne gre za nespoštovanje, temveč za odgovorno izvajanje strokovnega dela.

- Zavračanje namestitve novih živali

Zavetišče ima omejene kapacitete. V času sezone mačjih mladičev ti zasedejo velik del razpoložljivih mest. Ob polni zasedenosti zavetišča se obvesti javnost in posreduje navodila za ravnanje ob najdbi živali. Ne glede na zasedenost se vedno sprejemajo vse poškodovane ali bolne živali. Zakonodaja (11. člen Pravilnika o pogojih za zavetišča za zapuščene živali) izrecno dovoljuje, da se ob polni zasedenosti z najditeljem ali drugo zainteresirano osebo dogovorimo za začasno oskrbo živali zunaj zavetišča. V vseh takšnih primerih se nudi pomoč – med drugim z brezplačno izvedbo sterilizacije oziroma kastracije, s čimer se dolgoročno prispeva k zmanjšanju problematike zapuščenih živali. Prekomerno preseganje kapacitet bi pomenilo poslabšanje pogojev za živali, povečanje stresa in večje tveganje za širjenje bolezni, kar ne bi bilo odgovorno ravnanje.

V zvezi s posvojitvami je potrebno poudariti, da se vsaka posvojitev obravnava individualno, pri čemer se ob upoštevanju pravil presoja primernost bodočega lastnika glede na potrebe in značilnosti posamezne živali. Z namenom večje preglednosti je bila v letu 2025 uvedena evidenca zavrnenih vprašalnikov o posvojitvah. Podatki kažejo, da je število zavrnitev zelo nizko: Psi - od 183 obravnavanih vlog zavrnenih 8, Mačke - od 243 obravnavanih vlog zavrnjena 1.

- Odzivnost pri prijavih zapuščenih živali

Zavetišče se na vse prijave odziva v zakonsko določenem času. Odzivni čas je odvisen od nujnosti primera in razpoložljivosti oskrbnikov na terenu, zato takojšen prihod na lokacijo ni vedno mogoč. Pri poškodovanih ali bolnih živalih je odziv v najkrajšem možnem času.

- Preglednost delovanja in poraba sredstev

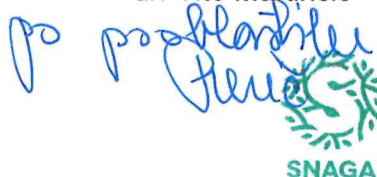
Glede preglednosti poslovanja lahko izpostavimo, da je zavetišče podvrženo številnim nadzorom, nenazadnje ima zavetišče tudi svet zavetišča, ki se seznanja tako s vsebinskim poročilom o delu kot finančnim. V letu 2025 je bil opravljen redni letni inšpekcijski pregled, pri katerem je bilo ugotovljeno, da je higiensko-tehnično stanje zavetišča ustrezno. V letu 2026 je zavetišče prejelo 5 nenapovedanih obiskov s strani Uprave Republike Slovenije za varno hrano, veterinarstvo in varstvo rastlin (UVHVVR). V vseh primerih je bilo ugotovljeno, da je za živali ustrezno poskrbljeno, kar je bilo tudi zapisniško dokumentirano. Prihodki in odhodki zavetišča se vodijo na posebnem stroškovnem mestu in so prikazani v polletnih in letnem poročilu, ki ga obravnava svet zavoda.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026** v **digitalni obliki z e-podpisom**.

Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:

dr. Vito Martinčič

po priložnosti
Hrušica




Priloga:

-



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-12
Datum: 04.05.2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 312
Svetnik-ca:	IGOR JURISIČ

Vsebina vprašanja/pobude:

Pobuda za prilagoditev poti med Europarkom in Trgom Revolucije oziroma stranskim vhodom v UKC Maribor.

Pred nekaj meseci smo dobili prehod za pešce s semaforjem čez Titovo cesto, ki se v smeri Trga Revolucije oziroma stranskega vhoda v UKC Maribor nadaljuje z delno tlakovano potjo, ki pa na vrhu izgine in se nadaljuje čez shojeno zelenico. Glede na to, da je na zelenici nastala uhojena pot pomeni da so ljudje prav to pot izbrali kot tisto, ki je hkrati najkrajša in ki je kar najdlje od prometa motornih vozil. V Stranki mladih – Zeleni Evrope zato dajemo pobudo, da se pot, ki so jo Mariborčanke in Mariborčani že tlakovali s svojimi koraki tudi dejansko uredi s tlakovci in da postane varna in prijetna povezava med parkiriščem v Europarku in Trgom Revolucije

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	0130-10/2023-271	Datum priprave odgovora:	19.05.2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	UKPP		

Spoštovani.

Izvedba te poti kot predlagana je že bila načrtovana za izvedbo v letu 2025.

V dogovoru z UKC smo investicijo nato predstavili v leto 2026, z odložnim pogojem, da se počaka na zaključek postopka javnega naročila za izbiro izvajalca gradnje Infekcijske klinike znotraj UKC, z željo da z izvedbo poti ne bi kakorkoli onemogočali izvedbo samega gradbišča v okviru izgradnje klinike.

Nova pot, ki se bo preko platoja navezovala na območje znotraj UKC, bo tako izvedena ob zaključku gradbenih del izgradnje klinike. Na tem mestu je sedaj izveden gradbiščni plato za potrebe samega gradbišča.

Prav tako bomo dodatno izvedli kot že predhodno usklajeno z UKC, dodatno novo stopnišče, ki bo potekalo neposredno iz Titove ceste (v bližini novega semaforiziranega prehoda), na območje UKC.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026 v digitalni obliki z e-podpisom.**



Odgovor pripravil-a:
Aleš KLINC



Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:
Andraž Mlaker
Sekretar - vodja Urada





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-13

Datum: 04.05.2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 313
Svetnik-ca:	NATAŠA VIDNAR

Vsebina vprašanja/pobude:

Spoštovani, podajam opomnik na pobudo, ker je pravi čas za realizacijo le te, ker dijaki že sprašujejo po delih, pa primernih, kaj šele koristnih v MOM primanjkuje.

Na podlagi primera občine Domžale, ki želi s projektom » Mladi spreminjamo Domžale na lepše«, spodbuditi mlade k izvajanju družbeno koristnih del in delovno preživljanje prostega časa med poletnimi počitnicami, podajam svetniško pobudo, da Mestna občina Maribor pa letos izvede podoben projekt, saj za mlade v Mariboru -dijake skorajda ni del med počitnicami (razen gostinskih, za kar pa morajo dopolniti 18 let).

Iščejo mlade (15+), ki bodo v juliju ali avgustu pomagali pri preprostih opravilih – od urejanja okolice, varstvu otrok pomoči starejšim do administrativnega dela. Delo bo potekalo od ponedeljka do petka, do 7 ur /dan. Plačilo bo 10 eur netto preko študentskega servisa.

Glede na izbiro del med počitnicami za dijake in študentke, ki jih ponujajo študentski servisi, bi tudi v Mariboru tak projekt mlade spodbudil k drugačnemu razmišljanju in aktivnemu preživljanju prostega časa – z nagrado za opravljeno delo.

V imenu Kluba samostojnih svetnikov – Demokrati, podajam svetniško pobudo, da tudi Mestna občina Maribor, še letos projekt - » Mladi spreminjamo Maribor na lepše«.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	029-34/2026-26	Datum priprave odgovora:	13. 5. 2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	Urad za kulturo in mladino		

Zahvaljujemo se za prejeti opomnik na pobudo št. 234, podano na 26. seji mestnega sveta, dne 19. 6. 2025. V našem prvem odgovoru z dne 21. 7. 2025 smo že podali mnenje glede možnosti prenosa tovrstnega ukrepa v naše lokalno okolje. Pri tem smo navedli tudi, da ne bi smeli zanemariti priložnosti za organizirano prostovoljsko delo mladih, ki se lahko izvaja v javnih zavodih kot organizacijah s prostovoljskim programom. Ob koncu odgovora smo navedli, da bomo pobudo podrobneje proučili za leto 2026.

V Uradu za kulturo in mladino si prizadevamo razumeti različne načine vključevanja mladih v življenje lokalne skupnosti. Kot pristojni urad za področje mladine se ukvarjamo zlasti s pogoji za razvoj mladinskega dela kot organizirane in ciljno usmerjene oblike delovanja mladih in za



mlade, v okviru katere mladi na podlagi lastnih prizadevanj prispevajo k lastnemu vključevanju v družbo, krepijo svoje kompetence ter prispevajo k razvoju skupnosti.

Plačano delo v javnih zavodih je primarno namenjeno zagotavljanju izvajanja javne službe, za katero mora delavec prejeti ustrezno plačilo. Takšno delo v osnovi ni namenjeno kakovostnemu preživljanju prostega časa mladih, temveč je podvrženo potrebam posameznega zavoda v zameno za plačilo (in ne nagrado). Zaradi zagotavljanja nemotenega izvajanja javne službe je študentsko delo manj pogosta, vendar možna oblika dela v javnem zavodu, saj lahko odgovarja trenutnim potrebam zavoda, ne glede na širši pomen za posameznika, ki v zameno prejme plačilo. Zato menimo, da bi morali presojo o vključevanju (plačanega) študentskega dela prepustiti javnim zavodom v okviru sredstev za izvajanje javne službe, ki jih občina že zagotavlja. Javni zavodi v okviru izvajanja javne službe tudi ne morejo sistemsko reševati pomanjkanja počitniških (plačanih) del za mlade.

Ne glede na navedeno menimo, da pobuda prispeva k razmisleku o aktivnem preživljanju prostega časa mladih z delom, namenjenim splošni koristi oziroma koristi celotne lokalne skupnosti. Menimo, da bi s pomočjo prostovoljskega (neplačanega) dela v javnih zavodih, ki zahteva mentorstvo in usposabljanje, takšnemu namenu lahko ustrezno sledili. O podpori mentorstvu in usposabljanju za prostovoljsko delo ter kritju ostalih stroškov v zvezi s prostovoljskim delom v javnih zavodih razmišljamo v okviru priprave Strategije razvoja prostovoljstva v Mestni občini Maribor. Pri pripravi strategije smo upoštevali tudi vašo pobudo in načrtujemo predlog ukrepa, s katerim se bomo usmerili v zagotavljanje pogojev za izvajanje prostovoljskega dela mladih v javnih zavodih, zlasti v času poletnih počitnic. Pri tem gre za dodaten obseg dela javnih zavodov in postopno uvajanje ukrepa, ki ne sme ovirati osnovnih nalog izvajanja javne službe.

Nazadnje dodajamo, da lahko organizacija s prostovoljskim programom prostovoljcu podeli letno nagrado za izjemne dosežke, če ima v splošnem aktu vnaprej določena merila, ki opredeljujejo izjemne dosežke, ter postopek in kriterije za izbor. Nagrado za izjemne dosežke opredeljuje 34. člen Zakona o prostovoljstvu (Uradni list RS, št. 10/11, 16/11 – popr. in 82/15). Takšna nagrada seveda ne nadomešča plačila za opravljeno delo, temveč pomeni priznanje za kakovostno opravljeno delo, ki ne more samoumevno izhajati iz samega dela ali zasenčiti njegovega resničnega namena, tj. pozitivne spremembe v načinu razmišljanja mladih ter posledično njihovega aktivnega preživljanja prostega časa v splošno korist oziroma korist skupnosti.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026 v digitalni obliki z e-podpisom.**

Odgovor pripravil:

dr. Luka Lubi
višji svetovalec

Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:

Nina Kirbiš
sekretar – vodja urada





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-14

Datum: 04.05.2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 314
Svetnik-ca:	mag. ZDRAVKO LUKETIČ

Vsebina vprašanja/pobude:

Mestna občina Maribor že izvaja številne kakovostne programe za starejše, vendar ob naraščajočem deležu starejšega prebivalstva še vedno ostajajo posamezniki, ki so osamljeni, socialno izključeni ali potrebujejo občasno pomoč. Zato predlagam, da se v okviru Sveta za starejše MOM oblikuje in sistematično razvija poseben program organiziranega prostovoljstva upokojencev po načelu »upokojenci za starejše«.

Velik del upokojencev je še vedno aktiven, ima bogato znanje in izkušnje ter željo po družbeno koristnem udejstvovanju, vendar pogosto nima ustreznih priložnosti za vključevanje. S ciljno spodbudo bi lahko okrepili njihovo socialno vključenost, mentalno zdravje in občutek koristnosti, hkrati pa izboljšali kakovost življenja starejših, ki potrebujejo pomoč.

Predlagane oblike prostovoljnega dela vključujejo predvsem individualno družabništvo (obiski, sprehodi, spremljanje pri opravkih), pomoč pri vsakdanjih opravilih (nakupi, urejanje zadev), digitalno podporo ter spodbujanje vključevanja v družbene in kulturne dejavnosti. Takšen program bi pomembno razbremenil tudi svojce starejših.

Za uspešno izvedbo predlagam:

- ugotovitev interesa med upokojenci za vključitev v prostovoljstvo,
- identifikacijo potreb med starejšimi prebivalci,
- vzpostavitev koordinacije, usposabljanja in mentorstva v sodelovanju z obstoječimi organizacijami,
- izvajanje programa v skladu z Zakonom o prostovoljstvu.

Izvedba takšne pobude bi prinesla dvojno korist: aktivno staranje na eni strani ter večjo socialno varnost in povezanost starejših na drugi. Hkrati bi Maribor dodatno utrdil svoj položaj kot starosti prijazno mesto.

Prosim za pisni odgovor.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	/	Datum priprave odgovora:	8.5.2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	UVIZSVRD		
Zahvaljujemo se vam za posredovano pobudo glede oblikovanja in razvoja programa organiziranega prostovoljstva po načelu »upokojenci za starejše« v okviru Mestne občine Maribor.			



Vaš predlog prepoznavamo kot utemeljen, družbeno odgovoren in skladen s sodobnimi usmeritvami aktivnega staranja ter krepitve socialne vključenosti starejših. Posebej pozdravljamo poudarek na dvojni koristi takšnega programa – tako za aktivne upokojence kot za starejše, ki potrebujejo podporo, ter razbremenitev svojcev in dopolnjevanje obstoječih storitev.

Strinjamo se, da v lokalnem okolju obstaja pomemben potencial med upokojenci, ki bi ga bilo smiselno sistematično vključiti v organizirane oblike prostovoljstva. Prav tako ocenjujemo, da bi predlagane aktivnosti (družabništvo, pomoč pri vsakdanjih opravilih, digitalna podpora ter spodbujanje socialne participacije) lahko pomembno prispevale k izboljšanju kakovosti življenja starejših občanov.

Mestna občina Maribor že vrsto let sofinancira številne programe in dejavnosti, namenjene starejšim, ki jih izvajajo javni zavodi, nevladne organizacije, društva upokojencev ter druge institucije. Med drugim gre za programe socialnega varstva, medgeneracijskega sodelovanja, dnevnih aktivnosti, izobraževanj ter prostovoljstva. Ti programi predstavljajo pomembno mrežo podpore starejšim v lokalnem okolju. Pri tem je pomembno poudariti, da so številne možnosti za vključevanje že na voljo, njihova uspešnost pa je v veliki meri odvisna tudi od pripravljenosti posameznikov, da se v te programe aktivno vključijo – bodisi kot uporabniki bodisi kot prostovoljci. Prav aktivna participacija občanov je ključna za razvoj povezane in solidarne skupnosti.

Vašo pobudo bomo posredovali v obravnavo Svetu za starejše Mestne občine Maribor, kjer bo preučena z vidika potreb starejših ter možnosti nadaljnjega razvoja.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026 v digitalni obliki z e-podpisom.**

Odgovor pripravil-a:
Lilijana Zorko

Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:
Brigita Gajzer Pliberšek

Priloga:

-





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-15
Datum: 04.05.2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 315
Svetnik-ca:	LIDIJA DIVJAK MIRNIK

Vsebina vprašanja/pobude:

Nacionalni preiskovalni urad (NPU) izvedel obsežno zaključno akcijo, v okviru katere je bilo opravljenih več hišnih preiskav pri več pravnih in fizičnih osebah, med drugim tudi pri županu S. Arsenoviču in tudi na sedežu MOM pri določenih zaposlenih. Predkazenski postopek je usmerjalo Specializirano državno tožilstvo.

Po poročanju medijev se preiskava, ki je trajala več mesecev nanaša na 17 domnevnih kaznivih dejanj s področja gospodarske kriminalitete in korupcije, vključno z:

- jemanjem in dajanjem podkupnine, nedovoljenim sprejemanjem daril in sprejemanjem koristi za nezakonito posredovanje ter sistematično zlorabo položaja in oškodovanje javnega dobrega za zasebne interese.

Na podlagi javno objavljenih informacij so predmet preiskave zlasti naslednji postopki in posli Mestne občine Maribor:

- OPPN Studenci v povezani z OPN in podjetjem SH Global d.o.o.
- Prodaja občinskih zemljišč u Razvanju in podjetjem FEROTERM d.o.o.
- Javno naročilo za zavarovanje občinskega premoženja in podjetjem Libra Premia d.o.o.
- Neuveljavljanje predkupne pravice MOM na naslovu Ribniška ulica 1.
- Drugi postopki razpolaganja z občinskim in povezanim premoženjem - Gospejna 13.
- Nakup dveh parcel s strani Galerija gosposka d.o.o na naslovu Ob Dravi 1.

Po javno objavljenih podatkih je bilo v tej zadevi uporabljenih prikriti preiskovalnih ukrepov:

- tajno opazovanje oseb, prisluškovanje in snemanje telefonskih pogovorov,
- nadzor elektronskih komunikacij, tajno delovanje s tajnimi sodelavci,
- prisluškovanje in opazovanje v osebnih vozilih in drugi.

Uporaba teh ukrepov kaže na to, da so preiskovalni organi zaznali resne, sistemske in trajajoče sume.

Iz javno dostopnih informacij izhaja tudi, da so nekateri od navedenih postopkov neposredno ali posredno povezani tudi z:

- ravnanji s stanovanji ali zemljišči, razpolaganjem z nepremičninami, spremembami prostorskih aktov,



- ali projekti, pri katerih je udeležen Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS) in Gorazd Škrabar, vodja Urada za gospodarske dejavnosti MOM ter predsednik nadzornega sveta JMSS, ki je bil v času hišnih preiskav NPU marca 2026 naveden med uradnimi osebami mestne uprave pri katerih so kriminalisti izvajali preiskovalna dejanja.

Zato je relevantno, da se do teh poslov opredeli tudi nadzorni svet JMSS.

Na podlagi navedenega podajam pobudo, da:

1. Nadzorni odbor Mestne občine Maribor

- opravi celovite izredne revizije oz. nadzore vseh zgoraj navedenih postopkov in poslov MOM,
- zlasti z vidika zakonitosti, preglednosti, gospodarnosti in zaščite javnih sredstev,
- ter o ugotovitvah pisno seznaniti mestni svet ter ustrezne organe.

2. Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS)

- opravi revizije vseh poslov JMSS, ki so zgoraj navedeni in so neposredno ali posredno povezani s postopki, ki jih preiskuje NPU,
- preveri ravnanje posloводства JMSS,
- ter o ugotovitvah pisno seznaniti mestni svet ter ustrezne organe.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	0130-84/2026	Datum priprave odgovora:	12.05.2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	NADZORNI ODBOR MESTNE OBČINE MARIBOR		

V zvezi dane pobude Vas obveščam, da je Nadzorni odbor Mestne občine Maribor (v nadaljevanju NO MOM) pristopil k preveritvi postopka prodaje nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1 in 4 sosednjih zemljišč. Postopek je trenutno v fazi pridobivanja zahtevane dokumentacije. Glede preostalih predlogov izvedb celovitih izrednih revizij – NO MOM se bo z njimi seznanil na naslednji seji NO MOM v mesecu juniju in sprejel odločitev o morebitnem pričetku nadzorov. NO MOM je namreč v skladu s 16. členom Poslovnika NO MOM glede odločitev o nadzorih samostojen in jih sprejema sproti po lastni presoji.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026 v digitalni obliki z e-podpisom.**

Odgovor pripravil-a:



mag. Dejan PETKOVIČ, l.r.
predsednik NO MOM





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-66/2026-15

Datum: 04.05.2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 315
Svetnik-ca:	LIDIJA DIVJAK MIRNIK

Vsebina vprašanja/pobude:

Nacionalni preiskovalni urad (NPU) izvedel obsežno zaključno akcijo, v okviru katere je bilo opravljenih več hišnih preiskav pri več pravnih in fizičnih osebah, med drugim tudi pri županu S. Arsenoviču in tudi na sedežu MOM pri določenih zaposlenih. Predkazenski postopek je usmerjalo Specializirano državno tožilstvo.

Po poročanju medijev se preiskava, ki je trajala več mesecev nanaša na 17 domnevnih kaznivih dejanj s področja gospodarske kriminalitete in korupcije, vključno z:

- jemanjem in dajanjem podkupnine, nedovoljenim sprejemanjem daril in sprejemanjem koristi za nezakonito posredovanje ter sistematično zlorabo položaja in oškodovanje javnega dobrega za zasebne interese.

Na podlagi javno objavljenih informacij so predmet preiskave zlasti naslednji postopki in posli Mestne občine Maribor:

- OPPN Studenci v povezani z OPN in podjetjem SH Global d.o.o.
- Prodaja občinskih zemljišč u Razvanju in podjetjem FEROTERM d.o.o.
- Javno naročilo za zavarovanje občinskega premoženja in podjetjem Libra Premia d.o.o.
- Neuveljavljanje predkupne pravice MOM na naslovu Ribniška ulica 1.
- Drugi postopki razpolaganja z občinskim in povezanim premoženjem - Gospejna 13.
- Nakup dveh parcel s strani Galerija gosposka d.o.o na naslovu Ob Dravi 1.

Po javno objavljenih podatkih je bilo v tej zadevi uporabljenih prikriti preiskovalnih ukrepov:

- tajno opazovanje oseb, prisluškovanje in snemanje telefonskih pogovorov,
- nadzor elektronskih komunikacij, tajno delovanje s tajnimi sodelavci,
- prisluškovanje in opazovanje v osebnih vozilih in drugi.

Uporaba teh ukrepov kaže na to, da so preiskovalni organi zaznali resne, sistemske in trajajoče sume.

Iz javno dostopnih informacij izhaja tudi, da so nekateri od navedenih postopkov neposredno ali posredno povezani tudi z:

- ravnanji s stanovanji ali zemljišči, razpolaganjem z nepremičninami, spremembami prostorskih aktov,

- ali projekti, pri katerih je udeležen Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS) in Gorazd Škrabar, vodja Urada za gospodarske dejavnosti MOM ter predsednik nadzornega sveta JMSS, ki je bil v času hišnih preiskav NPU marca 2026 naveden med uradnimi osebami mestne uprave pri katerih so kriminalisti izvajali preiskovalna dejanja.

Zato je relevantno, da se do teh poslov opredeli tudi nadzorni svet JMSS.

Na podlagi navedenega podajam pobudo, da:

1. Nadzorni odbor Mestne občine Maribor

- opravi celovite izredne revizije oz. nadzore vseh zgoraj navedenih postopkov in poslov MOM,
- zlasti z vidika zakonitosti, preglednosti, gospodarnosti in zaščite javnih sredstev,
- ter o ugotovitvah pisno seznaniti mestni svet ter ustrezne organe.

2. Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS)

- opravi revizije vseh poslov JMSS, ki so zgoraj navedeni in so neposredno ali posredno povezani s postopki, ki jih preiskuje NPU,
- preveri ravnanje posloводства JMSS,
- ter o ugotovitvah pisno seznaniti mestni svet ter ustrezne organe.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	004-3/2026	Datum priprave odgovora:	05. 05. 2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	Nadzorni svet JMSS Maribor		
<p>Nadzorni svet JMSS Maribor se je v okviru svojih pristojnosti že opredelil do postopka, ki se nanaša na JMSS Maribor, in sicer do postopka prodaje nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, po postopku javne dražbe.</p> <p>Nadzorni svet JMSS Maribor se je na svoji 1. izredni seji dne 04. 03. 2026 seznanil s postopkom prodaje nepremičnine Ob Dravi 1, Maribor, ter sprejel sklep, da se v zvezi s predmetno prodajo naroči izredna notranja revizija in da se od cenilke mag. Lidije Kavalar pridobi dodatna obrazložitev cenitve.</p> <p>Na podlagi navedenega sta bila pridobljena:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dodatna obrazložitev cenitve z dne 18. 03. 2026, • Dopolnjeno poročilo o izredni notranji reviziji z dne 21. 04. 2026. <p>Po prejemu obeh dokumentov je Nadzorni svet JMSS Maribor zadevo obravnaval na svoji 2. izredni seji dne 21. 04. 2026.</p> <p>V Dodatni obrazložitvi cenitve z dne 18. 03. 2026 je cenilka mag. Lidija Kavalar pojasnila, da je bila ocena vrednosti glede na namen izdelana na podlagi analize trga nepremičnin, v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti, po načinu tržnih primerjav. Ob ogledu nepremičnine je bilo ugotovljeno, da je potrebna obnova, sanacija vlage ter da funkcionalnost objekta ne ustreza sodobnim standardom gradnje. Ocena vrednosti je bila izdelana ob predpostavki posamične prodaje stanovanj, saj je na ta način mogoče doseči višjo ceno na prostem trgu kot pri prodaji celotnega objekta. Pri oceni je bil dodatno upoštevan tudi strošek odstranitve kmetijskega objekta, ki je bil zaradi delne samoporušitve ocenjen kot nevaren za okolico.</p> <p>Iz Dopolnjenega poročila o izredni notranji reviziji JMSS Maribor v letu 2026 z dne 21. 04. 2026 izhaja, da je revizijska družba Loris, d. o. o., oziroma zanjo državna notranja revizorka Antonija Ločičnik, podala zagotovilo, da so notranje kontrole vzpostavljene in delujejo učinkovito. Prav tako iz poročila izhaja, da je bil postopek javne dražbe izveden pravilno in v celoti skladno z veljavno zakonodajo.</p>			

Nadzorni svet JMSS Maribor je o svojih ugotovitvah že pisno seznanil Službo za delovanje Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dopisom št. 004-3/2026 z dne 22. 04. 2026, kateremu sta bila priložena Dopolnjeno poročilo o izredni notranji reviziji z dne 21. 04. 2026 in Dodatna obrazložitev cenitve z dne 18. 03. 2026.

Glede ostalih postopkov in poslov, navedenih v pobudi, pojasnjujemo, da se ti nanašajo na postopke Mestne občine Maribor oziroma drugih subjektov, zato JMSS Maribor oziroma Nadzorni svet JMSS Maribor zanje nima pristojnosti za izvedbo revizije ali nadzora. Nadzorni svet JMSS Maribor lahko v okviru svojih pristojnosti obravnava le posle in postopke, ki se nanašajo na poslovanje JMSS Maribor.

Za presojo morebitnih kazenskopravnih okoliščin so pristojni organi odkrivanja in pregona. JMSS Maribor bo tudi v nadaljevanju v primeru morebitnih zaprosil pristojnih organov ravnal skladno z zakonom in v okviru svojih pristojnosti.

* - Elektronsko pošto z vprašanjem/pobudo, ki jo prejmete iz Službe za delovanje mestnega sveta shranite v zadevi, pod katero vodite vsebino, na katero se nanaša vprašanje/pobuda.

Odgovor vrnite Službi za delovanje mestnega sveta **do 14. 05. 2026 v digitalni obliki z e-podpisom.**

Odgovor pripravil-a:

Barbara Vodan Jecelj, vodja sektorja na JMSS Maribor

Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:
Gorazd Škrabar
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor

Priloge:

- Dopis št. 004-3/2026 z dne 22. 04. 2026
- Dodatna obrazložitev cenitve z dne 18. 03. 2026
- Dopolnjeno poročilo o izredni notranji reviziji z dne 21. 04. 2026



Številka: 004-3/2026

Datum: 22.4.2026

Mestna občina Maribor
Mestni svet Mestne občine Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor

Zadeva: Seznanitev z ugotovitvami glede postopka prodaje nepremičnine Ob Dravi 1, Maribor
Zveza: Izpis sklepa 32. redne seje Mestnega sveta MOM št. 0130-15/2026-16 dne 23.2.2026

Spoštovani,

na podlagi vašega zgoraj navedenega dopisa vas obveščamo, da je Nadzorni svet JMSS Maribor opravil preveritev postopka prodaje nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor.

Nadzorni svet se je na svoji 1. izredni seji dne 4.3.2026 seznanil s postopkom prodaje nepremičnine Ob Dravi 1, Maribor, in sprejel sklep, da se v zvezi s predmetno prodajo naroči izredna notranja revizija ter od cenilke mag. Lidije Kavalar pridobi dodatna obrazložitev cenitve.

Po prejemu obeh dokumentov je nadzorni svet zadevo obravnaval na svoji 2. izredni seji, ki je potekala dne 21.4.2026.

Nadzorni svet na podlagi prejetega revizijskega poročila in dodatne obrazložitve cenitve ugotavlja, da je bila preveritev opravljena in da so njene ugotovitve povzete v priloženih dokumentih, ki vam jih v prilogi tudi posredujemo.

V prilogi vam pošiljamo:

- Dopolnjeno poročilo o izredni notranji reviziji z dne 21.4.2026
- Dodatno obrazložitev cenitve z dne 18.3.2026

S spoštovanjem,

Gorazd ŠKRABAR
predsednik Nadzornega sveta JMSS Maribor



**Dopolnjeno poročilo
o izredni notranji reviziji
JAVNEGA MEDOBČINSKEGA
STANOVANJSKEGA SKLADA
MARIBOR
v letu 2026**

Dravograd, april 2026

KAZALO

POVZETEK UGOTOVITEV IN PRIPOROČIL	3
1 UVOD.....	7
1.1 CILJI, OBSEG IN PREDMET REVIZIJE.....	7
1.2 OMEJITVE PRI IZVEDBI NOTRANJE REVIZIJE.....	8
1.3 POSTOPKI IN METODE PRI IZVAJANJU REVIZIJE.....	8
2 OPREDELITEV TVEGANJ IN NOTRANJIH KONTROL NA REVIDIRANEM PODROČJU.....	9
3 PREDSTAVITEV REVIDIRANE PRAVNE OSEBE.....	9
4 PODROBNEJŠA RAZKRITJA, UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA – PRODAJA NEPREMIČNINE NA JAVNI DRAŽBI	11
4.1 Pravne podlage	11
4.2 Kontrolni postopki.....	12
4.3 Ugotovitve.....	13
5 MNENJE DRŽAVNE NOTRANJE REVIZORKE.....	22
6 PREJEMNIKI POROČILA IN ODZIVNO POROČILO.....	22

POVZETEK UGOTOVITEV IN PRIPOROČIL

Podjetje Loris, d.o.o., iz Dravograda je izvedlo **izredno notranjo revizijo Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor**.

Cilj izredne notranje revizije je preverjanje delovanja notranjih kontrol **Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor** (v nadaljevanju: sklad) v letu 2026 na področju:

- prodaje nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, izvedene po postopku javne dražbe v letu 2025.

Ugotovitve in priporočila revizorjev so povzeta v spodnji tabeli:

Ugotovitev	Priporočilo	Pomembnost priporočila	Sklic na točko v poročilu
<p>Register tveganj Register tveganj JMSS Maribor so pripravili skrbniki registra in člani kolegija 28. 12. 2021; posodobili so ga 23. 12. 2024 in 20. 1. 2026. Odobrila ga je direktorica (l. š.).</p>			
<p>Pravilnik o računovodstvu Pravilnik o računovodstvu JMSS Maribor je sprejela direktorica 1. 1. 2024.</p>			
<p>Prodaja nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor Prodaja nepremičnine (Ob Dravi 1, Maribor) je bila načrtovana v letnem načrtu za leto 2025. Strokovna mnenja iz leta 2021 so potrdila, da objekti niso primerni za bivanje, stroški sanacije pa so zaradi nizkih najemnin ekonomsko neupravičeni.</p> <p>V letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem sklada za leto 2025 je navedeno, da je vrednost praznih stavb s stavbnim zemljiščem po GURSu 148.140 €. Sklad je v sklopu teh nepremičnin v letu 2025 prodajal tudi pomožni objekt, ki v letnem načrtu ni izrecno naveden iz razlogov dotrajanosti in delne porušenosti. Prav tako pomožnega objekta sklad nima v registru osnovnih sredstev. Pomožni objekt se nahaja na parc. št. zemljišča, ki je bila v letnem načrtu navedena oz. predvidena za prodajo.</p>			

<p>Po javno dostopnih podatkih je po GURSu na presečni dan 13. 5. 2025, vrednost prodanih nepremičnin 331.800 €.</p> <p>Na dan 12. 3. 2026 znaša po podatkih v registru osnovnih sredstev na inv. št. 6509, 6510, 6511 in 6512 nabavna vrednost nepremičnin 148.025 € in popravek vrednosti 51.513 €; neodpisana knjigovodska vrednost znaša 96.512 €.</p> <p>V Poročilu o ocenjevanju vrednosti z dne 6. 10. 2025 je tržna vrednost nepremičnin 155.000 €, kar je bila tudi izklicna cena na dražbi. Cenitev je opravila mag. Lidija KAVALAR, univ. dipl. inž. gr., Cenilka stvarnega premoženja - nepremičnine.</p> <p>Na podlagi sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor je nadzorni svet JMSS Maribor naložil skladu, da pridobi dodatno pojasnilo glede izračuna ocenjene vrednosti nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, po ceni z dne 6. 10. 2025. Dne 5. 3. 2026 je Vodja sektorja premoženjsko pravne zadeve sklada poslala elektronski dopis cenilki Lidiji Kavalar, s.p., za dodatno obrazložitev ocenjene vrednosti v višini 155.000 €, ker je po podatkih GURS vrednost nepremičnine ocenjena na 318.600 €.</p> <p>Sklad pojasnjuje, da ima po sodni praksi (npr. VSM I lp 391/2015) individualna cenitev prednost pred administrativnim množičnim vrednotenjem, saj slednje ne odraža dejanskih lastnosti konkretne nepremičnine.</p> <p>Javna dražba je bila objavljena 24. 10. 2025. Edini dražitelj, ki je vplačal varščino, je bilo podjetje Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor. Zaradi nepredvidenih obveznosti se zakonita zastopnica dražitelja dražbe 13. 11. 2025 ni udeležila, pravila dražbe določajo, da se v primeru enega samega vplačnika varščine to dejanje avtomatično šteje za sprejem izklicne cene. Podjetje Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, se tako šteje za najugodnejšega dražitelja po izklicni ceni.</p> <p>Dejanski lastnik kupca (z deležem nad 75 %) je župan Mestne občine Maribor. Čeprav uradne institucije - Urad za preprečevanje pranja denarja</p>			
---	--	--	--

in Komisija za preprečevanje korupcije - niso ugotovile neposrednih zakonskih ovir, je bil izveden pregled stranke. Podana je bila pisna odobritev direktorice sklada za sklenitev pogodbe.

Prodajna pogodba je bila podpisana 8. in 9. 12. 2025.

Prodaja je bila zaključena po načelu "videno-kupljeno".

Finančna uprava Republike Slovenije (FURS) je izdala odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin po 2-odstotni stopnji v višini 3.100 € in jo naslovila na prodajalca (JMSS Maribor). Čeprav Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) v 9. členu določa, da je zavezanec za plačilo davka prodajalec, je JMSS Maribor prejeto odločbo zavrnil. Razlog za zavrnitev temelji na 10. členu sklenjene prodajne pogodbe, v katerem sta se stranki dogovorili, da stroške davka na promet nepremičnin v celoti prevzame in poravnava kupec (Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor). Na podlagi pogodbenega dogovora je kupec naknadno poravnal odmerjeni znesek 3.100 € skupaj z zamudnimi obrestmi, kar je razvidno iz uradnega zaznamka FURS z dne 30. 1. 2026.

Prejeli smo dve Lokacijski informaciji za parcelo št. 165/1 k.o. Pobrežje. Glavna razlika med lokacijskima informacijama z dne 12. 8. 2025 in 10. 2. 2026 se nanaša na vključitev novih opozoril o nevarnostih na zemljišču ter posodobljene prostorske akte. Po drugi lokacijski informaciji je zaradi namenske rabe "zelene površine" in nove ugotovitve o visoki stopnji nevarnosti plazenja kakršna koli nova stanovanjska gradnja ali širitev obstoječih objektov močno otežena oziroma podvržena strogim geološkim pogojem.

Cenitvena oziroma prodajna cena znaša 155.000 €. Vrednost GURS znaša 331.800 €. Razlika je 176.800 €; cenitev je nižja od vrednosti GURS za 53,3 %. Čeprav sodna praksa potrjuje primarnost individualne cenitve nad množičnim vrednotenjem, razkorak v višini več kot 50 % predstavlja tveganje.

Dne 24. 3. 2026 smo prejeli od JMSS Maribor dopis cenilke mag. Lidija Kavalari z obrazložitvijo ocene vrednosti z dne 18. 3. 2026.			
--	--	--	--

Pri priporočilih bi pomenile ocenjene stopnje tveganja:

- Visoka stopnja tveganja pomeni neupoštevanje zakonodaje, kar zahteva resno takojšnjo pozornost posloводства.
- Srednja stopnja tveganja pomeni neupoštevanje internih pravilnikov in v manjšem obsegu tudi zakonodaje, kar zahteva pozornost posloводства, takoj ko bo to mogoče (najkasneje v letu dni od opravljene notranje revizije).
- Nizka stopnja tveganja pomeni, da lahko sprejete aktivnosti izboljšajo poslovanje sklada.

1 UVOD

V skladu s 100. členom Zakona o javnih financah je predstojnik neposrednega in posrednega uporabnika odgovoren za vzpostavitev in delovanje ustreznega sistema finančnega poslovanja in kontrol ter notranje revizije. Notranje revidiranje zagotavlja neodvisno preverjanje sistemov finančnega poslovanja in kontrol ter svetovanje poslovodstvu za izboljšanje njihove učinkovitosti.

Pravne podlage za izvedbo notranje revizije so:

- Zakon o javnih financah (ZJF)¹,
- Pravilnik o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ²,
- Usmeritve za notranje kontrole³,
- Usmeritve za državno notranje revidiranje⁴,
- Stališče Urada Republike Slovenije za nadzor proračuna s področja notranjega nadzora javnih financ⁵,
- Pogodba o izvajanju notranje revizije z dne 10. 3. 2026, ki služi kot temeljna notranjerevizijska listina.

Postopek izredne notranje revizije je opravilo podjetje Loris, d.o.o., Dravograd. Potekala je v mesecu marcu 2026 na sedežu izvajalca notranje revizije. Opravili sta jo državna notranja revizorka Antonija Ločičnik, univ. dipl. ekon., spec. za reviz. in svetov. poslov., in asistentka Metka Ločičnik Žvikart, univ. dipl. ekon.

Pri notranji reviziji sta s posredovanjem informacij sodelovali zaposleni na delovnem mestu Podsekretar za stanovanjske zadeve – vodji sektorja (M. L. in B. V. J.).

Revidirana pravna oseba nam je dne 8. 4. 2026 sporočila, da se strinja z osnutkom poročila.

1.1 CILJI, OBSEG IN PREDMET REVIZIJE

Splošni cilj notranje revizije je bil podati zagotovilo o uspešnosti vzpostavljenih poslovnih in kontrolnih sistemov sklada na revidiranem področju, ki preprečujejo, odkrivajo in odpravljajo nepravilnosti, ter podati priporočila za izboljšanje finančnega poslovanja revidirane organizacije.

¹ Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25)

² Uradni list RS, št. 72/02 in 97/23

³ Urad RS za nadzor proračuna, 2004

⁴ Ministrstvo za finance, št. 0601-11/2025-1619/3, februar 2025

⁵ Urad RS za nadzor proračuna, št. 0601-11/2025, februar 2025

Predstojnik proračunskega uporabnika je odgovoren, da proračunski uporabnik dosega zastavljene cilje in s proračunskimi sredstvi in vsemi ostalimi resursi posluje skladno s predpisi in kot dober gospodar. Zato se od predstojnika zahteva vzpostavitev ustreznega sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol na podlagi predhodne analize tveganj. Ustrezno tveganje in še sprejemljivo stopnjo njihovega obvladovanja mora predstojnik proračunskega uporabnika vzpostaviti sistem notranjih kontrol, ki mu s sprejemljivo stopnjo zanesljivosti zagotavlja:

- doseganje poslovnih ciljev,
- poslovanje v skladu z zakoni, predpisi in navodili,
- gospodarno, uspešno in učinkovito uporabo sredstev,
- varovanje sredstev pred izgubami zaradi goljufij in malomarnega ravnanja,
- varovanje ugleda,
- zagotavljanje celovitih, pravih in pravočasnih informacij.

Notranje kontroliranje je torej sistem postopkov in metod, katerih cilj je zagotoviti spoštovanje načel zakonitosti, preglednosti, uspešnosti, učinkovitosti in gospodarnosti. Za vzpostavitev in delovanje ustreznega sistema notranjih kontrol je odgovoren predstojnik proračunskega uporabnika, vloga notranjega revizorja pa je, da vodstvu zagotavlja informacije o ustreznosti in učinkovitosti notranjih kontrol kot sredstva za obvladovanje tveganj in daje priporočila za izboljšave.

1.2 OMEJITVE PRI IZVEDBI NOTRANJE REVIZIJE

Omejitvi pri izvedbi notranje revizije sta:

- oblikovanje zaključkov na osnovi dejansko predložene dokumentacije;
- posledično preizkušanje podatkov temelji zgolj na podatkih (dokumentih in prejetih pojasnilih), ki jih za ta namen posreduje javni sklad.

1.3 POSTOPKI IN METODE PRI IZVAJANJU REVIZIJE

Temeljni postopki notranjega revidiranja so opredeljeni v 15. členu Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ in se nanašajo na:

- načrtovanje revizije,
- preizkušanje, preiskovanje in vrednotenje podatkov in informacij,
- sporočanje rezultatov in dajanje priporočil za izboljšanje poslovanja,
- spremljanje popravilnih učinkov in poslovanja revidirane enote v prihodnje.

Pri izvajanju notranje revizije so bile izbrane naslednje metode:

- pridobivanje splošnih informacij o okolju revidiranja,
- pregledovanje internih dokumentov,
- pregledovanje postopkov dela,
- intervjuji z zaposlenimi, ki sodelujejo na določenem področju dela,
- pridobivanje, pregledovanje in preizkušanje notranjih kontrol na podlagi izvirne dokumentacije.

2 OPREDELITEV TVEGANJ IN NOTRANJIH KONTROL NA REVIDIRANEM PODROČJU

Poznamo več skupin tveganj, ki skupaj sestavljajo poslovno tveganje, in sicer: finančna tveganja, operativna tveganja, tveganja neskladnosti in tveganja upravljanja.

V skladu z Usmeritvami za notranje kontrole, Izjavi o oceni notranjega nadzora javnih financ ter Navodilom o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna ter s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ mora zavod razviti in sprejeti sistem za ocenjevanje in obvladovanje tveganj, s katerimi se sooča ter tako vzpostavi uspešen, učinkovit in gospodaren sistem notranjih kontrol.

Register tveganj JMSS Maribor so pripravili skrbniki registra in člani kolegija 28. 12. 2021; posodobili so ga 23. 12. 2024 in 20. 1. 2026. Odobrila ga je direktorica (I. Š.).

Na revidiranem področju so lahko prisotna naslednja tveganja:

- nerazumevanje ali neupoštevanje predpisov iz revidiranega področja, kar lahko povzroči napake pri poslovanju sklada,
- neupoštevanje internih pravilnikov,
- neposodobljen register tveganj,
- prodaja premoženja ni v skladu s predpisi in internimi akti.

Navedena tveganja obvladuje zavod z naslednjimi notranjimi kontrolami:

- z opisom odgovornosti in nalog zaposlenih na področjih, ki so bila predmet notranje revizije,
- z razmejitvijo pristojnosti med odredbodajalci in izvajalci funkcij v skladu,
- z izobraževanjem zaposlenih,
- z naknadnimi kontrolami,
- s sprejetjem in upoštevanjem internih aktov,
- z upoštevanjem zakonov,
- s posodobitvijo registra tveganj.

3 PREDSTAVITEV REVIDIRANE PRAVNE OSEBE

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (skrajšano JMSS Maribor) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, ki je stopil v veljavo 25. 4. 2001. Odlok o ustanovitvi določa, da ustanoviteljice ustanovijo JMSS Maribor in sicer tako, da se v sklad preoblikuje Stanovanjski sklad občine Maribor, ustanovljen z Odlokom o Stanovanjskem skladu Občine Maribor z dne 30. 12. 1992. Ustanoviteljice JMSS Maribor so tako naslednje lokalne skupnosti:

- Mestna občina Maribor;

- Občina Duplek;
- Občina Hoče – Slivnica;
- Občina Miklavž na Dravskem polju;
- Občina Rače – Fram;
- Občina Starše.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja in stanovanjske hiše ter drugo premoženje, ki so ga ustanoviteljice prenesle nanj z namenom zagotavljanja javnega interesa na področju stanovanjske oskrbe. JMSS Maribor gospodari z neprofitnimi, profitnimi, oskrbovanimi in službenimi stanovanji. Za stanovanja, ki so v postopku denacionalizacije, JMSS Maribor opravlja strokovna dela v zvezi s prenovo in vzdrževanjem teh stanovanj. JMSS Maribor prav tako upravlja s stanovanji, torej z objekti, kjer ima 100 % delež lastništva.

Organa sklada sta nadzorni svet (sedem članov) in uprava (direktor).

Dejavnost sklada je:

- 70.1 Poslovanje z lastnimi nepremičninami,
- 70.2 Dajanje lastnih nepremičnin v najem,
- 70.3 Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi,
- 65.2 Drugo finančno posredništvo,
- 75.12 Dejavnost javnih ustanov, ki zagotavljajo storitve na področju zdravstva, izobraževanja, kulture in druge socialne storitve, razen obveznega socialnega zavarovanja.

Naziv: Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
Skrajšan naziv: JMSS Maribor
Sedež: Grajski trg 1, 2000 Maribor
Matična številka: 5805295000
Davčna številka: 21002266
Podračun št.: SI56 0127 0600 0002 072 pri UJP (Uprava za javna plačila)
SI56 0127 0652 0971 127 pri UJP
SI56 0127 0695 0971 157 pri UJP
SI56 0241 5000 0844 117 – gotovinski račun
Direktorica: Irena Španinger, dipl. ekon., spec.

Zneski so v evrih (€).

4 PODROBNEJŠA RAZKRITJA, UGOTOVITVE IN PRIPOROČILA – PRODAJA NEPREMIČNINE NA JAVNI DRAŽBI

4.1 Pravne podlage

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1)⁶,
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1)⁷,
- Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK)⁸,
- Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2)⁹,
- Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2)¹⁰,
- Zakon o računovodstvu (ZR)¹¹,
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb¹²,
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹³,
- Odlok o ustanovitvi Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor¹⁴,
- Splošni pogoji poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor¹⁵,
- Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor¹⁶,
- Pravilnik o računovodstvu Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor¹⁷,
- Navodilo o računovodskem obravnavanju stanovanj in skupnih delov¹⁸,
- Navodilo o načinu obratovalnih stroškov za stanovanja, ki so v 100 % v lasti JMSS Maribor in v upravljanju JMSS Maribor¹⁹,
- drugi področni zakoni, predpisi in pogodbe, navedeni v poročilu.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) v 5. členu določa načelo gospodarnosti (prodaja po najugodnejši metodi, minimalni stroški, maksimalna korist). Javni skladi niso zavezanci za pripravo letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem po IV. poglavju ZSPDSLS-1. Kljub temu pa morajo pri vsakem posameznem pravnem poslu z nepremičninami dosledno upoštevati postopkovna pravila iz ZSPDSLS-1, ki se nanašajo na transparentnost, gospodarnost in pridobivanje potrebnih soglasij. V 50. členu opisuje javno dražbo (izvedba kot javna prodaja z najugodnejšim dražiteljem; možnost elektronske izvedbe; določitev izklicne cene; varščina; zapisnik; enakopravnost dražiteljev). V 53. členu je zapisan postopek prodaje

⁶ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP

⁷ Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR

⁸ Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri

⁹ Uradni list RS, št. 48/22, 145/22, 17/25 in 56/25

¹⁰ Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US

¹¹ Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE

¹² Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05

¹³ Uradni list RS, št. 31/18

¹⁴ Uradni list RS, št. 6/09, 25/09, 22/10, 3/11, 19/14

¹⁵ MUV, št. 25/20

¹⁶ MUV, št. 10/21

¹⁷ Direktorica, 1. 1. 2024

¹⁸ Direktorica, 1. 1. 2024

¹⁹ Direktorica, 17. 12. 2024

nepremičnega premoženja (uspešnost dražbe, če je dosežena vsaj izklicna vrednost; možnost ustavitve postopka). V 89. členu je opisan enotni spletni portal stvarnega premoženja (obvezna objava dražb, namera za neposredno pogodbo).

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti podrobneje ureja izvedbo ZSPDSLS-1, zlasti, kaj mora vsebovati letni načrt (vključitev nepremičnine, cenitve) in kakšna so natančnejša pravila za enotni portal, elektronske dražbe, hranjenje podatkov (npr. 10 let za nepremičnine).

Zakon o integriteti in preprečevanju korupcije je ključen za preverbo navzkrižja interesov. Zapisana je definicija nasprotja interesov in prepoved ravnanja v nasprotju z interesi (uradna oseba ne sme odločati v zadevah, kjer ima zasebni interes ona ali povezane osebe).

Zakon o stvarnem premoženju v 35. členu, točka (3) določa: »*Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.*«

4.2 Kontrolni postopki

Kontrolni postopki, s katerimi preverjamo delovanje vzpostavljenih notranjih kontrol:

- ali je nepremičnina, ki je predmet izredne notranje revizije, v lasti JMSS Maribor,
- ali je nepremičnina zasedena ali nezasedena,
- ali je nadzorni svet sprejel sklep o prodaji premoženja (letni načrt),
- ali je nepremičnino ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z ustreznim dovoljenjem,
- ali je bila imenovana strokovna komisija za odpiranje in analizo ponudb,
- ali je bila izklicna cena v skladu s cenitvijo,
- kdo je določil izklicno ceno,
- ali je izklicna cena ustrezna glede na cenitev in vrednost po GURS-u,
- ali je bila objavljena javna dražba skladno s zakonodajo in ostalimi predpisi,
- ali je bil rok za oddajo ponudb dražiteljev ustrezno dolg,
- ali do dražitelji podali izjave v skladu s 50. členom ZSPDSLS-1,
- ali so dražitelji plačali varščino,
- ali je bila izvedena javna dražba,
- ali je bila nepremičnina prodana dražitelju, ki je ponudil najvišjo ceno,
- ali je bila podpisana pogodba za prodajo nepremičnine,
- ali je bila kupnina plačana v celoti.

4.3 Ugotovitve

V okviru izredne notranje revizije smo pregledali prodajo nepremičnine Ob Dravi 1, Maribor, na kateri sklad razpolaga z vknjiženo lastninsko pravico.

Nadzorni svet JMSS Maribor je na svoji 8. redni seji, ki je potekala 24. 10. 2024, obravnaval Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor, se z njim seznanil, potrdil ter predlagal mestnemu svetu in občinskim svetom občin ustanoviteljic JMSS Maribor, da Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor sprejmejo.

Poslovno finančni načrt 2025 z Letnim načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor so obravnavale in sprejele naslednje občine:

- Mestni svet Mestne občine Maribor na 19. redni seji dne 28. 11. 2024,
- Občinski svet Občine Duplek na 17. redni seji dne 11. 12. 2024,
- Občinski svet Občine Rače-Fram na 21. redni seji dne 13. 12. 2024,
- Občinski svet Občine Miklavž na Dravskem polju na 19. redni seji dne 17. 12. 2024,
- Občinski svet Občine Starše na 14. redni seji dne 18. 12. 2024,
- Občinski svet Občine Hoče-Slivnica na 15. redni seji dne 29. 1. 2025.

Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem sklada vključuje:

- Načrt ravnanja s premičnim premoženjem.
- Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.
 - o Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja.
 - o Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (posamezni deli stavb, stavbe z zemljišči, zemljišča).

V letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem sklada za leto 2025 je med drugim bila planirana tudi prodaja stavbe z zemljiščem na naslovu Ob Dravi 1, Maribor. V načrtu je navedeno, da je vrednost praznih stavb s stavbnim zemljiščem po GURSu 148.140 €:

Katastrska občina	Številka	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Dejanska raba dela stavbe	Posplošena vrednost (€)
681 POBREŽJE	4	1	1	Stanovanje	32.900
681 POBREŽJE	4	2	2	Stanovanje	33.900
681 POBREŽJE	4	3	3	Stanovanje	34.600
681 POBREŽJE	4	4	4	Stanovanje	41.000
681 POBREŽJE	165/1			Parcela	5.340

Predmet prodaje je bil tudi pomožni objekt z ID stavbe 681-4620, katerega vrednost je po GURSu za leto 2024 znašala:

Katastrska občina	Številka stavbe	Površina (m ²)	Posplošena vrednost (€)
681 POBREŽJE	4620	126	14.300

Vrednost nepremičnine, ki je predmet izredne revizije, je v letu 2024 po GURSu znašala 162.440 €. Strokovna služba je pojasnila, da pomožnega objekta sklad v letnem načrtu ni izrecno navedel iz razlogov dotrajanosti in delne porušenosti. Prav tako pomožnega objekta sklad nima v registru osnovnih sredstev. Pomožni objekt se nahaja na parc. št. zemljišča, ki je bila v letnem načrt navedena oz. predvidena za prodajo.

Geodetska uprava Republike Slovenije je leta 2025 posodobila modele vrednotenja nepremičnin. Vlada je 24. aprila 2025 sprejela Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin, ki je začela veljati 13. maja 2025. GURS je nato pripisal nove vrednosti vsem enotam v evidenci. Lastniki so jih prejeli po pošti, dostopne pa so tudi na portalu Prostor (e-prostor.gov.si). Po javno dostopnih podatkih je po GURSu na presečni dan 13. 5. 2025, vrednost prodanih nepremičnin 331.800 €. Izpis iz spletne strani https://vrednotenje.gov.si/EV_JV/ (GURS), nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor:

Katastrska občina	Številka stavbe	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Dejanska raba dela stavbe	Posplošena vrednost (€)
681 POBREŽJE	4	1	1	Stanovanje	67.300
681 POBREŽJE	4	2	2	Stanovanje	69.300
681 POBREŽJE	4	3	3	Stanovanje	70.600
681 POBREŽJE	4	4	4	Stanovanje	83.900
681 POBREŽJE	4620	Pomožni objekt			27.500
681 POBREŽJE	165/1	Parcela			13.200
Skupaj					331.800

Na dan 12. 3. 2026 znaša po podatkih v registru osnovnih sredstev na inv. št. 6509, 6510, 6511 in 6512 nabavna vrednost nepremičnin 148.025 € in popravek vrednosti 51.513 €; neodpisana knjigovodska vrednost znaša 96.512 €.

Iz dokumenta Prodaja nepremičnin 2024 – prezentacija - je razvidno, da je ob parceli št. 165/1, k.o. 681 Pobrežje, predvidena kolesarska pot, ki se združi s predvideno ob Dravi.

Dne 14. 4. 2021 je bil opravljen ogled objekta in stanovanja. Naročene so bile meritve vlage in mnenje s strani podjetja Senzal, d.o.o., Maribor. Popis del za izvedbo sanacije zamakanja v stanovanje zaradi okvirne vrednosti vseh del je opravilo podjetje BSB inženiring, d.o.o., Selnica ob Dravi. Na podlagi prejetih poročil je mnenje Službe za investicije in vzdrževanje (SIV), da stanovanje

številka 2 ni primerno za bivanje. SIV predlaga preselitev vseh ostalih najemnikov (tri enote) in prodajo objekta, saj so stroški sanacije in vlaganja v objekt preveliki, za štiri enote, od katerih sklad dobi približno 350 € mesečne najemnine.

Poročilo o ocenjevanju vrednosti večstanovanjskega objekta z ID stavbe 681-4, na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, pomožni kmetijski objekt z ID stavbe 681-4620, vse stoječe na zemljišču s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje, je z dne 6. 10. 2025. Cenitev je opravila mag. Lidija KAVALAR, univ. dipl. inž. gr., Cenilka stvarnega premoženja – nepremičnine. Gospodarsko poslopje je dotrajano, v fazi porušitve, zato je v poročilu upoštevan strošek odstranitve. Tržna vrednost večstanovanjskega objekta z ID stavbe 681-4, na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, pomožnega kmetijskega objekta z ID stavbe 681- 4620 ter zemljišča s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje, na dan 6. 10. 2025 znaša zaokroženo: 155.000 €.

Na podlagi sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor je nadzorni svet JMSS Maribor naložil skladu, da pridobi dodatno pojasnilo glede izračuna ocenjene vrednosti nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, po cenitvi z dne 6. 10. 2025. Dne 5. 3. 2026 je Vodja sektorja premoženjsko pravne zadeve sklada poslala elektronski dopis cenilki Lidiji Kavalari, za dodatno obrazložitev ocenjene vrednosti v višini 155.000 €, ker je po podatkih GURS vrednost nepremičnine ocenjena na 318.600 €.

Pojasnilo strokovne službe JMSS Maribor: *»Izključna cena na javni dražbi v višini 155.000 € je bila določena na podlagi cenitve nepremičnine (cenitev dodana pri točki C.6). Izključna cena ni bila nižja od cenitve, temveč identična cenitvi. Podatek o posplošeni vrednosti nepremičnine, kot jo vodi Geodetska uprava RS (GURS), predstavlja administrativno oceno za potrebe množičnega vrednotenja nepremičnin in ni nujno enak tržni vrednosti, ugotovljeni v individualnem cenitvenem postopku za namen prodaje. V Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1 – dodan pri točki A.3.) so določbe, ki urejajo to področje, sistemsko vključene v splošna pravila o ravnanju s stvarnim premoženjem. Ključni členi, ki urejajo ocenjevanje vrednosti, so: 35. člen (splošno o ocenjevanju), 36. člen (ocenitev vrednosti stvarnega premoženja) in 39. člen (standardi ocenjevanja), 40. člen (veljavnost cenitve). Pomembno je razlikovati med individualno cenitvijo po ZSPDSLS-1 in posplošeno tržno vrednostjo, ki jo ugotavlja GURS v postopkih množičnega vrednotenja po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-1). Kot poudarja sodna praksa (npr. VSM sklep I lp 391/2015), imata postopka različen namen in metodologijo. Vrednost, ugotovljena v množičnem vrednotenju, je namenjena predvsem obdavčenju in drugim javnim namenom ter ne odraža nujno dejanske tržne vrednosti konkretne nepremičnine na dan cenitve za potrebe pravnega posla. Zato se za razpolaganje s stvarnim premoženjem v lasti javnega sklada zahteva individualna cenitev.«*

Strokovna služba nam je pojasnila, da se postopek začne z objavo javne dražbe. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) izrecno ne zahteva izdaje formalnega "sklepa o začetku postopka" kot pogoja za začetek javne dražbe. Takšnega sklepa JMSS Maribor ne izdaja niti v drugih primerih prodaje nepremičnega premoženja.

Dne 22. 10. 2025 je bilo oddano naročilo za 2 (dve) objavi na portalu edrazbe.si.

Sklep o imenovanju članov komisije za vodenje elektronske oziroma spletne javne dražbe je izdala direktorica 23. 10. 2025. Imenovana je bila predsednica, namestnica predsednice in članica. Komisija vodi postopek elektronske oziroma javne dražbe za prodajo nepremičnine, ki bo potekala dne 13. 11. 2025 na spletnem naslovu <https://edrazbe.si>.

Strokovna služba nam je pojasnila, da člani komisije ne podpisujejo izjave o nepovezanosti oseb. V skladu z 8. točko 50. člena ZSPDLSL-1 mora najugodnejši dražitelj pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. točki 50. člena tega zakona.

Sklad je 24. 10. 2025 obvestil občine ustanoviteljice, da je objavil elektronsko – spletno javno dražbo za prodajo dveh nepremičnin. Dražba bo potekala 13. 11. 2025. Na elektronsko javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki bodo do 10. 11. 2025 podali popolno prijavo na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> in nakazali varščino v višini 10 % izklicne cene. Obvestilo so prav tako poslali na naslov info@topdrazbe.si, info@drazba.net in info@drazbe123.com. Objava je bila tudi na spletnem portalu bolha.com, kjer je razvidno, da je bilo 149 ogledov oglasa.

JMSS Maribor je na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Splošnih pogojev poslovanja JMSS Maribor in Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2025, dne 24. 10. 2025 objavil elektronsko javno dražbo, št. 3-2025 za prodajo dveh nepremičnin. Ena od teh je tudi večstanovanjski objekt Ob Dravi 1, Maribor z opisom: »ID stavbe 681-4, v skupni izmeri 243 m² in pomožni (dotrajan) kmetijski objekt, ID stavbe 681-4620, površine 126 m² oz. izmere po delni porušitvi 78,40 m², se nahajata na zemljišču s parc. št. 165/1 v izmeri 799 m². Pomožni kmetijski objekt oz. gospodarsko poslopje (ID stavbe 681- 4620) je dotrajan, v fazi porušitve. V večstanovanjskem objektu, ID stavbe 681-4, so 4 stanovanja: 2 stanovanji v pritličju (ID del stavbe 1 v izmeri 43,60 m² in ID del stavbe 2 v izmeri 45,70 m²) in 2 stanovanji v 1. nadstropju (ID del stavbe 3 v izmeri 63,70 m² in ID del stavbe 4 v izmeri 53,60 m²) ter komunikacijske površine objekta v izmeri 36,40 m², skupaj tako 243 m². Iz Lokacijske informacije št. 3514-1871/2025-2 z dne 12.08.2025 izhaja, da je po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (MUV, št. 4/25) nepremičnina s parc. št. 165/1, k.o. 681 Pobrežje, opredeljena kot druge urejene zelene površine (oznaka namenske rabe: ZD). Za območje, kjer leži predmetna parcela, je predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).«

V objavi je še zapisano:

- Gradnja oziroma nova pozidava na predmetni parceli tudi po sprejemu OPPN ne bo možna, dopustna je le rekonstrukcija obstoječega objekta v skladu z veljavno zakonodajo. V zemljiški knjigi je vknjižena nepravna stvarna služnost, in sicer služnost izgradnje in dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora nizkonapetostnega kablovod v korist Elektra Maribor d.d.

- Elektronska javna dražba se bo izvedla 13. 11. 2025, preko spletnega portala edrazbe.si ob 10:30 uri. Postopek bo trajal 20 minut z možnostjo podaljševanja; če kateri koli dražitelj zviša ceno v zadnjih dveh minutah, se dražba avtomatično podaljša za dodatni dve minuti. Najnižji korak višanja cene med draženjem znaša 1.000 €. Interesenti morajo na transakcijski račun prodajalca nakazati varščino v višini 10 % izklicne cene nepremičnine.
- Člani komisije, cenilka ter z njimi povezane osebe ne morejo sodelovati kot dražitelji na javni dražbi. Za povezane osebe se štejejo krvni sorodniki (ravna vrsta do katerega koli kolena, stranska do tretjega), zakonci, zunajzakonski partnerji, osebe v svaštvu do drugega kolena, posvojenci/posvojitelji ter pravne osebe, v katerih ima član komisije ali cenilec več kot 50-odstotni delež. Prepoved velja tudi za vse druge osebe, s katerimi je član komisije ali cenilec povezan na način, ki bi povzročil dvom o njegovi nepristranskosti. Najuspešnejši dražitelj mora ob podpisu prodajne pogodbe podpisati tudi Izjavo o nepovezani osebi, kar je izrecen pogoj za veljavnost pogodbe.
- Popolno prijavo na portalu je treba oddati najkasneje tri delovne dni pred dražbo, to je do 10. 11. 2025 do konca dneva. Za sodelovanje je obvezna predhodna registracija na spletni strani edrazbe.si z uporabo točnih osebnih podatkov. Organizator bo po pregledu pogojev dražitelje potrdil ali zavrnil najkasneje en delovni dan pred začetkom dražbe. Prodaja nepremičnin poteka po načelu "videno-kupljeno", zato prodajalec ne prevzema odgovornosti za morebitne poznejše grajanje napak ali razlike v površini. Najugodnejši dražitelj bo pozvan k podpisu prodajne pogodbe v roku 15 dni po končani dražbi. Celotno kupnino mora kupec poravnati v 30 dneh od sklenitve pogodbe, kar je bistvena sestavina pravnega posla. Poleg izlicitirane cene je kupec dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, stroške overitve pri notarju ter stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Organizator javne dražbe si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve prodajne pogodbe kadarkoli in brez obrazložitve ustavi postopek prodaje. V primeru ustavitve postopka se dražiteljem vplačana varščina vrne brez obresti. Izbor najugodnejšega dražitelja sam po sebi še ne pomeni obveznega sprejema ponudbe s strani lastnika.
- V primeru, da varščino vplača le en dražitelj, se šteje, da s tem dejanjem draži z izklicno ceno. Če je dražiteljev več, se dražba šteje za uspešno, če vsaj eden izmed njih poda ponudbo, ki je lahko enaka izklicni ceni ali višja. Če nihče od več dražiteljev na portalu ne odda niti izklicne cene, se za uspešnega dražitelja šteje tisti, ki je prvi vplačal varščino. Dražba se šteje za neuspešno le v primeru, če noben dražitelj ne vplača varščine.
- JMSS Maribor ima pravico, da do podpisa pogodbe kadarkoli in brez obrazložitve ustavi postopek prodaje, ne da bi bil odškodninsko odgovoren.

Dne 10. 11. 2025 je bila oddaja prijave dražitelja K. A., Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, z vplačano varščino v znesku 15.500 €, s tem je dražitelj potrjen.

Spletna javna dražba se je začela 13. 11. 2025 ob 10:30 in zaključila 13. 11. 2025 ob 10:50. Izklicna cena je bila 155.000 €; korak prodaje je znašal 1.000 €. Spletna javna dražba se je zaključila brez draženj. Poročilo je dne 13. 11. 2025 ob 10:50:25 samodejno izdelal portal edrazbe.si.

Zakonita zastopnica družbe galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, je dne 13. 11. 2025 naslovila na sklad Izjavo, da se zaradi neodložljivih službenih obveznosti dne 13. 11. 2025 ni mogla pravočasno prijaviti na elektronsko javno dražbo, ki jo je vodil JMSS Maribor. Na ta dan je imela predhodno dogovorjen službeni sestanek v Ljubljani, ki se je nepredvideno zavlekel preko načrtovanega termina, zato prijava na e-dražbo več ni bila mogoča. Potrjuje, da so v skladu z razpisnimi pogoji pravočasno plačali varščino. To izjavo podaja resnično in v celoti odgovorno. Sklad je Izjavo prejel 14. 11. 2025.

Čeprav se zastopnica podjetja samega elektronskega postopka aktivno ni udeležila, pravila dražbe določajo, da se v primeru enega samega vplačnika varščine to dejanje avtomatično šteje za sprejem izklicne cene. Podjetje Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, se tako šteje za najugodnejšega dražitelja po izklicni ceni.

Sklad je pridobil Izpis podatkov o dejanskih lastnikih poslovnega subjekta Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, na dan 14. 11. 2025, iz katerega je razvidno, da ima vsaj 75 % poslovni delež župan Mestne občine Maribor.

Sklad je poslal na Urad Republike Slovenije za preprečevanje pranja denarja vprašanje: *»Ali se župan mestne občine v Republiki Sloveniji šteje politično izpostavljena oseba (PIO) v skladu s 66. členom ZPPDFT-2?«*. Urad je 27. 11. 2025 odgovoril: *»Župani občin niso opredeljeni kot politično izpostavljene osebe v nobeni izmed kategorij iz tretjega odstavka 66. člena ZPPDFT-2, niti funkcija župana ni opredeljena v seznamu, ki ga določa uredba, zato jih ni mogoče šteti za politično izpostavljene osebe. Ne glede na navedeno pa gre opozoriti na oceno tveganja, ki jo mora zavezanec pripraviti v skladu z 18. členom ZPPDFT-2. Če zavezanec oceni, da gre v konkretnem primeru za povečano tveganje za pranje denarja ali financiranje terorizma, bo v skladu z drugim odstavkom 19. člena ZPPDFT-2 izvedel ukrepe poglobljenega pregleda stranke (64. do 70. člen).«*

Komisija za preprečevanje korupcije je 5. 12. 2025 odgovorila: *»Do zakonitosti pravnega posla kot takega (izvedba javne dražbe) se ne morejo opredeliti, saj postopke razpolaganja s stvarnim premoženjem občine ureja ZSPDSL-1, za razlago katerega Komisija ni pristojna. Pojasnili so še, da kljub temu, da v konkretnem primeru izvedbe javne dražbe ne gre za omejitve poslovanja, sklad opozarja na dolžno izogibanje nasprotju interesov, ki ga ZIntPK terja od vseh uradnih oseb. ZIntPK opredeljuje nasprotje interesov kot okoliščine, v katerih zasebni interes uradne osebe ali osebe, ki jo subjekt javnega sektorja imenuje kot zunanega člana komisije, sveta, delovnih skupin ali drugega primerljivega telesa, vpliva ali ustvarja videz, da vpliva na nepristransko in objektivno opravljanje njenih javnih nalog (11. točka 4. člena ZIntPK). Zasebni interes osebe pomeni premoženjsko ali nepremoženjsko korist zanjo, za njene družinske člane in za druge fizične ali pravne osebe, s katerimi ima ali je imela ta oseba ali njen družinski član osebne, poslovne ali politične stike (12. točka 4. člena ZIntPK). V smislu 37. člena ZIntPK mora biti uradna oseba v zvezi s svojo službo ali funkcijo pozorna na vsako nasprotje interesov in se mu je dolžna izogniti.«*

Direktorica (I. Š.) sklada je 24. 11. 2025 izdala Pisno odobritev nadrejene odgovorne osebe za izvedbo elektronske javne dražbe št. 3-2025, objavljene dne 24. 10. 2025, in sklenitev prodajne pogodbe: *»Na podlagi izvedene elektronske javne dražbe se obravnava prodaja nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor. Izklicna cena nepremičnine je bila določena v višini 155.000 €. Edino pravočasno in popolno prijavo na dražbo je podalo podjetje GALERIJA GOSPOSKA, d.o.o., Maribor. Podjetje zastopa direktorica K. A., kot dejanski lastnik z deležem 75 % ali več pa je naveden A. S. A. V skladu s 66. členom Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-2) je bil izveden poglobljen pregled stranke. Postopek je bil potreben, ker se dejanski lastnik podjetja, ki zaseda funkcijo župana Mestne občine Maribor, šteje za povezano s politično izpostavljeno osebo (PIO). V okviru dodatnih ukrepov so bili preverjeni:*

- *Podatki o izvoru premoženja dejanskega lastnika.*
- *Skladnost poslovanja z notranjimi pravili o omejevanju tveganj.*
- *Presumpcija o uspešnem dražitelju, saj se vplačilo varščine edinega dražitelja šteje za sprejem izklicne cene.«*

Direktorica sklada je izdala pisno odobritev za udeležbo podjetja na dražbi in sklenitev prodajne pogodbe. Na podlagi razpoložljive dokumentacije je bilo ugotovljeno, da ne obstajajo zadržki, ki bi preprečevali izvedbo posla.

Priložena je **izjava dražitelja** (9. 12. 2025), da ni cenilec ali član komisije, ter z njim povezana oseba. Za povezano osebo se šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Dražitelj Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, izjavlja, da ni povezana oseba iz 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1.

Sklep o podaljšanju roka za sklenitev prodajne pogodbe je izdala direktorica (I. Š.) dne 8. 12. 2025. Prvotni rok za sklenitev prodajne pogodbe se je iztekel dne 28. 11. 2025. Direktorica sklada je sprejela odločitev o podaljšanju tega roka za 14 dni, kar pomeni, da je novi skrajni rok za podpis pogodbe 12. 12. 2025. Glavni razlogi za podaljšanje so:

- Izvedba dodatnih preveritev na strani prodajalca.

- Skladnost s V. točko objave elektronske javne dražbe, ki dopušča podaljšanje roka za največ 15 dni.

V kolikor dražitelj prodajne pogodbe ne podpiše v novem, podaljšanem roku (do 12. 12. 2025), se po zakonu in razpisnih pogojih šteje, da je odstopil od nakupa. V tem primeru sklad v celoti zadrži vplačano varščino dražitelja.

Na podlagi izvedene javne dražbe sta Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor in podjetje Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor, sklenila prodajno pogodbo za nepremičnino na naslovu Ob Dravi 1, Maribor. Predmet prodaje obsega:

- Večstanovanjsko stavbo (ID 681-4) s štirimi stanovanji v skupni izmeri 243 m².
- Pomožni kmetijski objekt (ID 681-4620), ki je dotrajan in v fazi porušitve.
- Pripadajoče zemljišče (parc. št. Št. 165/1, k.o. 681 Pobrežje) v izmeri 799 m².

Dogovorjena kupnina znaša 155.000 €. Kupec je ob prijavi vplačal varščino v višini 15.500 €, preostanek v znesku 139.500 € pa se je zavezal poravnati v roku 30 dni po sklenitvi pogodbe. Prodaja je bila izvedena po načelu "videno–kupljeno". Prodajalec je podpisal pogodbo 8. 12. 2025, kupec pa 9. 12. 2025. Veljati je začela z dnem podpisa obeh strank. Sestavni del postopka je bila tudi pisna odobritev direktorice sklada kot nadrejene odgovorne osebe, izdana 25. 11. 2025.

Finančna uprava RS (FURS) je pogodbo evidentirala 15. 12. 2025. Iz uradnih zaznamkov izhaja:

- Odmerjen in plačan je bil davek na promet nepremičnin v znesku 3.100 EUR (ter 0,86 EUR zamudnih obresti).
- Plačilo davka je bilo izvedeno 30. 1. 2026.
- FURS je potrjen izvirnik listine vrnil prodajalcu 2. 2. 2026.

Prodajalec se je zavezal izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo po prejemu celotne kupnine. Kupec je dolžan nepremičnino prevzeti v roku osmih dni od plačila celotne kupnine, o čemer se sestavi primopredajni zapisnik.

Finančna uprava Republike Slovenije (FURS) je izdala odločbo o odmeri davka na promet nepremičnin po 2-odstotni stopnji v višini 3.100 € in jo naslovila na prodajalca (JMSS Maribor). Čeprav Zakon o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) v 9. členu določa, da je zavezanec za plačilo davka prodajalec, je JMSS Maribor prejeto odločbo zavrnil. Razlog za zavrnitev temelji na 10. členu sklenjene prodajne pogodbe, v katerem sta se stranki dogovorili, da stroške davka na promet nepremičnin v celoti prevzame in poravnava kupec (Galerija Gosposka, d.o.o., Maribor). Na podlagi pogodbenega dogovora je kupec naknadno poravnal odmerjeni znesek 3.100 € skupaj z zamudnimi obrestmi, kar je razvidno iz uradnega zaznamka FURS z dne 30. 1. 2026.

Prejeli smo dve Lokacijski informaciji za parcelo št. 165/1 k.o. Pobrežje. Glavna razlika med lokacijskima informacijama z dne 12. 8. 2025 in 10. 2. 2026 se nanaša na vključitev novih opozoril o nevarnostih na zemljišču ter posodobljene prostorske akte. Po drugi lokacijski informaciji je zaradi namenske rabe "zelene površine" in nove ugotovitve o visoki stopnji nevarnosti plazenja kakršna

koli nova stanovanjska gradnja ali širitev obstoječih objektov močno otežena oziroma podvržena strogim geološkim pogojem.

Cenitvena oziroma prodajna cena znaša 155.000 €. Vrednost GURS znaša 331.800 €. Razlika je 176.800 €; cenitev je nižja od vrednosti GURS za 53,3 %. Čeprav sodna praksa potrjuje primarnost individualne cenitve nad množičnim vrednotenjem, razkorak v višini več kot 50 % predstavlja tveganje.

Dne 24. 3. 2026 smo prejeli od JMSS Maribor dopis cenilke mag. Lidija Kavalari, z obrazložitvijo ocene vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na večstanovanjskem objektu z ID stavbe 681-4, na naslovu Ob Dravi 1, Maribor in na pomožnem kmetijskem objektu z ID stavbe 681-4620, vse stoječe na zemljišču s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje. Obrazložitev je z dne 18. 3. 2026.

5 MNENJE DRŽAVNE NOTRANJE REVIZORKE

Pri izvedbi izredne notranje revizije Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v letu 2026 glede prodaje nepremičnine na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, izvedene po postopku javne dražbe, lahko podamo zagotovilo, da so **notranje kontrole vzpostavljene in delujejo učinkovito. Postopek javne dražbe je bil izveden pravilno ter v celoti v skladu z veljavno zakonodajo.**

O posameznih ugotovitvah smo poročali v povzetku in v posameznih poglavjih tega poročila.

6 PREJEMNIKI POROČILA IN ODZIVNO POROČILO

Poročilo je bilo posredovano direktorici sklada. Direktorica naj z izsledki poročila seznaniti tudi nadzorni svet sklada.

Na podlagi 17. člena Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ morajo proračunski uporabniki v roku 90 dni sprejeti program ukrepov za odpravljanje nepravilnosti v poslovanju ali pomanjkljivosti in slabosti pri delovanju notranjih kontrol in pri tem obvestiti državnega notranjega revizorja z odzivnim poročilom. Odzivno poročilo mora vsebovati kratek opis nepravilnosti oziroma pomanjkljivosti, ki so bile razkrite z notranjo revizijo, ter sprejete ukrepe za izboljšanje notranjega kontrolnega sistema in poslovanja v prihodnje. Pri notranji reviziji nismo zaznali bistvenih nepravilnosti, zato odzivno poročilo ni potrebno.

Dravograd, 21. 4. 2026

Državna notranja revizorka:
Antonija Ločičnik, univ. dipl. ekon.
Spec. za reviz. in podjet. svetovanje



LORIS LORIS, d.o.o.
računovodstvo in storitve Trig. 4, jbsija 67
2390 Dravograd

GIM OV, Lidija Kavalar s.p.,
Ulica heroja Staneta 18,
2000 Maribor

Maribor, 18.03.2026

JMSS
Grajski trg 1,
2000 Maribor

ZADEVA: Obrazložitev ocene vrednosti nadrejene (lastninske) pravice na večstanovanjskem objektu z ID stavbe 681-4, na naslovu Ob Dravi 1, Maribor in na pomožnem kmetijskem objektu z ID stavbe 681-4620, vse stoječe na zemljišču s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje

Spoštovani,

Na osnovi prejetega zaprosila, vam podajam obrazložitev Tržne vrednosti večstanovanjskega objekta z ID stavbe 681-4, na naslovu Ob Dravi 1, Maribor, s pomožnim kmetijskim objektom z ID stavbe 681-4620 in pripadajočim zemljiščem s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje, izdelanim dne 06.10.2025 za namen prodaje na javni dražbi.

Pri pripravi poročila navedenega poročila sem pregledala predmetno posest, sosesko, primerljive prodaje in primerljivo ponudbo nepremičnin. Analizirala sem vse ustrezne tržne podatke, ki so bili relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic.

Ocena vrednosti je bila, glede na namen, opravljena na podlagi analize trga nepremičnin, v skladu z MSOV po načinu tržnih primerjav.

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Ob Dravi 1 v Mariboru. Do objekta vodi asfaltirana cesta brez urejenega pločnika za pešce, zadnji del dovozne poti je gramoziran.

Večstanovanjski objekt je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1922 in obsega 4 stanovanjske enote: stanovanje z ID dela stavbe 681-4-1 v izmeri 43,60 m², stanovanja z ID dela stavbe 681-4-2 v izmeri 45,70 m², stanovanja z ID dela stavbe 681-4-3 v izmeri 63,70 m², stanovanja z ID dela stavbe 681-4-4 v izmeri 53,60 m² ter komunikacijske površine objekta v izmeri 36,40 m². Pomožni kmetijski z ID stavbe 681-4620 bi po podatki GURS-a moral meriti 126,00 m² in je delno porušen (samoporušitev) - izmera po delni porušitvi znaša 78,40 m².

Pripadajoče zemljišče s parc. št. 165/1, k.o. 681-Pobrežje v izmeri 799,00 m² se nahaja v območju (kot izhaja iz lokacijske informacije in OPN MOM), namenjenem drugim urejenim zelenim površinam in leži v območju srednje stopnje pojavljanja zemeljskih plazov.

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

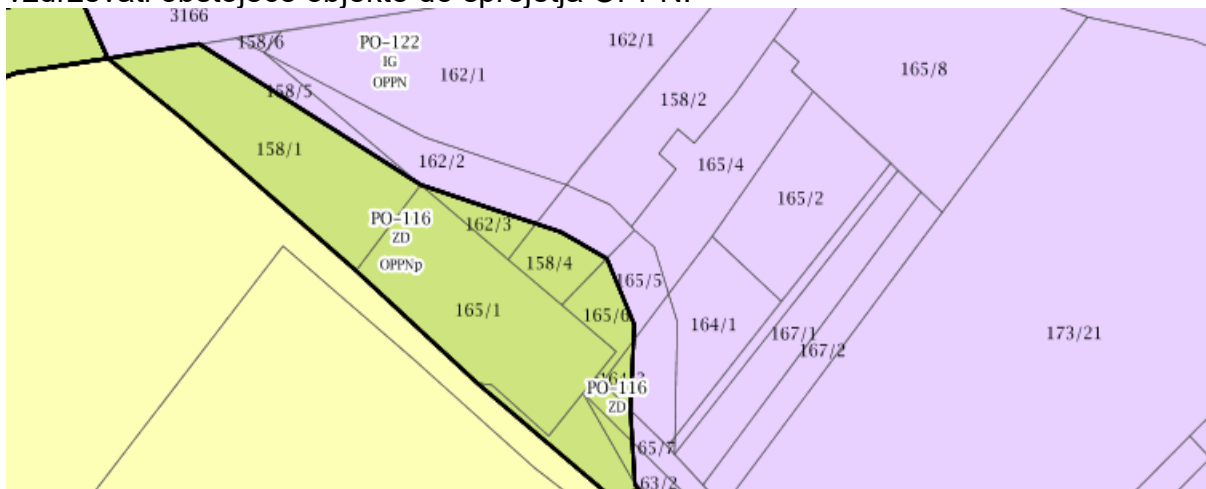
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe ZD	Naziv namenske rabe druge urejene zelene površine	Opis namenske rabe
165/1	PO-116*	ZD		Območja, namenjena zelenim pasovom z zaščitno oziroma drugo funkcijo (obcestna zelenica, ločevalni zeleni pas, obvodno zelenje in podobno).

*OPOMBA: Predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis
165/1	Opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov	srednja stopnja verjetnosti pojavljanja; velika stopnja verjetnosti pojavljanja; zanemarljiva stopnja verjetnosti pojavljanja	Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US), Direkcija Republike Slovenije za vode - privzet podatek - 30.07.2025

Po OPN Mestne občine Maribor, sprejetim 27.02.2025 je zavedeno, da je možno vzdrževati obstoječe objekte do sprejetja OPPN:



91. člen

(velikost stavb in stopnja izkoriščenosti gradbenih parcel)

- (1) Pogoji glede velikosti stavb ter stopnje izkoriščenosti gradbene parcele na posameznem območju PNRP so opredeljeni v tabeli v nadaljevanju. Kjer vrsta stavbe ni posebej navedena, veljajo pogoji za ustrezno skupino vrst stavb na posamezni PNRP.

Z – OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN						
Vrsta stavbe	Etažnost (največ)	Višina (največ)	FZ (največ)	FI (največ)	FZP (najmanj)	FOBP (najmanj)
Vse stavbe na območju ZP, ZV, ZK	P	7,00 m	0,10	/	0,20	X
Vse stavbe na območju ZS in ZSs	P	7,00 m	0,10	/	/	X

Ocenjevano zemljišče se nahaja v območju z oznako ZD, kjer je predviden sprejem OPPN. Po OPN gradnja objektov ne bo mogoča, do sprejetja OPPN pa je možna rekonstrukcija in vzdrževanje obstoječega objekta in prizidava (do 10% površine obstoječega objekta) ter gradnja pomožnih objektov:

(3) Na območjih posameznih PNRP je, ob upoštevanju ostalih določil tega odloka, dopustno graditi naslednje pomožne objekte:

22	ZD – druge urejene zelene površine
----	------------------------------------

Samostojni pomožni objekti:
čebeljak, podporni ali oporni zid

Ocenjevana stanovanja so potrebna obnove, sanacije vlage in funkcionalno ne ustrezajo sodobnim standardom gradnje, kar bilo ugotovljeno ob ogledu nepremičnine dne 06.10.2025. Ob ogledu je bil prisoten tudi najemnik stanovanja v objektu, ki je prav tako opozoril na pomanjkljivosti v objektu.

Ocena vrednosti je bila izdelana po načinu tržnih primerjav. Objekt se je ocenjeval na način posamične prodaje stanovanj, saj se tako lahko doseže višja cena na prostem trgu, kot pri prodaji celotnega objekta, prav tako imajo stanovanja višjo vrednost, kot stanovanjske hiše.

Izbrane so bile prodaje podobnih stanovanj na prostem trgu, prodanih v obdobju leta dni. Prilagoditve so se izvedle glede na velikost, leto gradnje, lokacijo in vzdrževanost ter namensko rabo zemljišča. Pri oceni vrednosti je bil dodatno upoštevan strošek odstranitve kmetijskega objekta, saj je, zaradi delne samoporušitve bil ocenjen kot nevaren za okolico.

S spoštovanjem,

Cenilka stvarnega premoženja-nepremičnine,
št. licence GR 263:
mag. Lidija KAVALAR, univ.dipl.inž.gr.



GIM OV, Lidija Kavaljar s.p.:





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za delovanje mestnega sveta

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: <http://www.maribor.si>
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 0130-10/2023-269
Datum: 7. 05. 2026

VPRAŠANJE OZIROMA POBUDA SVETNICE-KA MESTNE OBČINE MARIBOR TER ODGOVOR ORGANA MESTNE UPRAVE

Vprašanje/pobuda (izpolni služba za delovanje MS):

Zap. št. seje MS	34. REDNA SEJA MS MOM
Datum seje MS	23. 04. 2026
Zap. št. vprašanja/pobude	POBUDA ŠT. 316
Svetnik-ca:	TATJANA FRANGEŽ

Vsebina vprašanja/pobude:

Spoštovani!

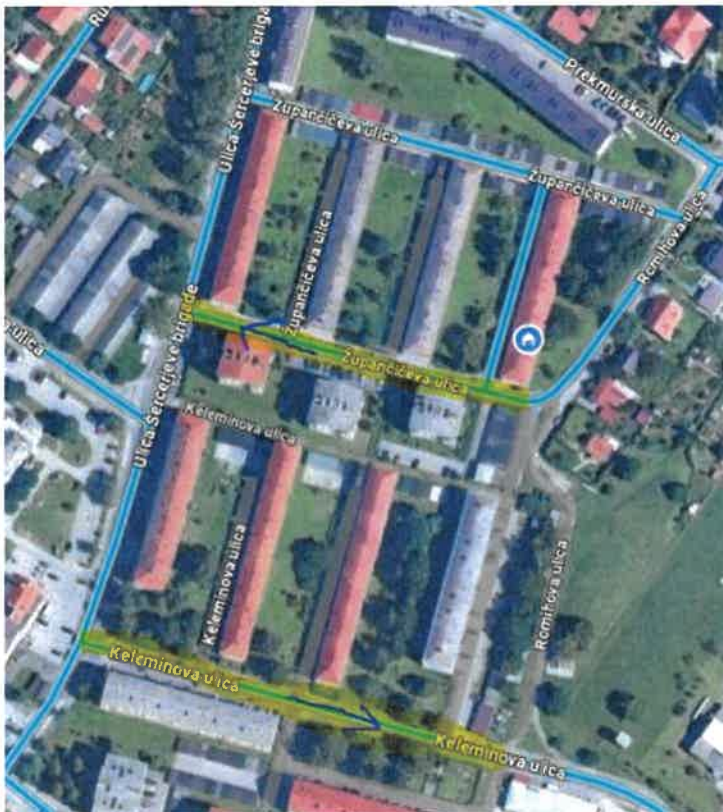
Name so se obrnili Mariborčani, ki živijo na Teznu in sicer v zvezi s prometno in parkirno problematiko. Vozila neorganizirano parkirajo v obe smeri in motijo promet, odvoz smeti, zimsko službo,..... zgodijo se tudi prometne nesreče ko se dve vozili ne uspeta izogniti ena drugi.

Bili pa so tudi trki vozil s pešci saj le ti morajo hoditi po cestišču saj so vozila parkirana na pločnikih (ena bolj na pločniku druga bolj na cesti).

Moja pobuda je, da MOM v sodelovanju z občani preveri, ali in kako se lahko uredi obstoječa prometna in parkirna problematika in potem tak skupen predlog tudi uresniči. Da ne bo pomote, moja (in občanov) pobuda ni namenjena temu, da se parkiranje ukinja ali prepreči, pač pa uredi. Ljudje si želijo sodelovati pri urejanju skupnih zadev, zato jih v to tudi aktivno vključite.

Lokacija in predlog ureditve enosmernega prometa z ureditvijo parkirišč in primer kakšni prometni znak z navodilom bi moral biti postavljen.





Slika Župančičeva ulica (popoldne in ob vikendi je cena ulica zaparkirana in s težavo pešci uporabljajo pločnik kaj šele invalidi oz. mamice z vozički).
Desna slika je pa lep primer zaparkiranosti in nepreglednosti saj vozilo nikoli ne ve, če bo kdo hitro zavil iz prednostne (Šercerjeve brigade) ceste noter na stransko (Župančičeva).





Prav tako se predlaga postavitve ogledala ob izhodu Župančičeve ulica na Ulico Šerčerjeve brigade saj je ulica tako zaparkirana, da ni možno varno zapeljati na ulico Šerčerjeve brigade.



Slika Keleminova ulica oz. ulica Ateja Roškarja (ista problematika)



Slike so vzete iz Google Zemljevid in niso več čisto aktualne. Prav tako se je parkirna problematika v zadnjih dveh letih zelo poslabšala.

Odgovor (izpolni organ, ki pripravlja odgovor):

Št. zadeve na organu, pristojnem za odgovor*:	0130-10/2023-269	Datum priprave odgovora:	7. 5. 2026
Organ, ki je pripravil odgovor:	UKPP		

Spoštovani,

v nadaljevanju vam podajamo odgovor na vašo pobudo.

Glede ureditve prometnega režima ter možnosti zagotovitve dodatnih parkirnih mest, s katerimi bi preprečili parkiranje vozil na pločnikih in posledično izboljšali varnost ranljivih udeležencev v prometu, pojasnjujemo, da je takšna ureditev možna predvsem z uvedbo enosmernega prometnega režima.

Ob tem je potrebno poudariti, da uvedba enosmernih ulic poleg prednosti prinaša tudi določene slabosti, kot so preusmeritev prometa na druge ulice, daljše vozne poti in podobno. Urad za komunalo, promet in prostor bo proučil možnosti ureditve, predvsem z vidika smeri enosmernega prometa, nato pa bo predlog posredovan Mestni četrti Tezno. V kolikor se bodo na mestni četrti skupaj s stanovalci strinjali s predlagano rešitvijo, bo ureditev izvedena v najkrajšem možnem času.

Prav tako vas obveščamo, da potekajo sanacijska dela ulice Šercerjeve brigade, v okviru katere bodo izvedeni tudi dvignjeni prehodi za pešce z namenom dodatnega umirjanja prometa.

Glede postavitve prometnega ogledala sporočamo, da ocenjujemo, da je njegova postavitve smiselna in upravičena, zato bo ogledalo predvidoma nameščeno ob zaključku del na ulici Šercerjeve brigade.

Lep pozdrav

Odgovor pripravil:
Adrijan Legčević



Podpis vodje organa, ki pripravlja odgovor:
Andraž MLAKER
Sekretar - vodja Urada

