

Mestna občina Maribor  
**ŽUPAN**  
62000 Maribor, Ul. h. Staneta 1

Številka: 363-05-50/95-0600/10  
Datum: 06. 12. 1999

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

## **ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 12. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 13. 12. 1999**

- NASLOV:** Odstop Mestne občine Maribor od prednostne pravice nakupa na kompleksu bivše vojašnice Heroja Šaranoviča
- GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za gospodarjenje z občinskim premoženjem mestne uprave mestne občine Maribor  
Oddelek za splošne in pravne zadeve mestne uprave mestne občine Maribor
- GRADIVO PREDLAGA:** Boris SOVIČ, univ. dipl. inž. el., župan Mestne občine Maribor
- POROČEVALEC:** Andrej KRAPŠE, univ. dipl. org. predstojnik Oddelka za gospodarjenje z občinskim premoženjem mestne uprave mestne občine Maribor  
Slava KURTIN, univ. dipl. prav., predstojnica Oddelka za splošne in pravne zadeve mestne uprave mestne občine Maribor
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet mestne občine Maribor je na 12. seji, dne 13. 12. 1999 sprejel naslednje sklepe:
1. Mestna občina Maribor odstopa od prednostne pravice nakupa na najetih 12 poslovnih objektih s pripadajočim zemljiščem bivše vojašnice Heroja Šaranoviča, ki se nahaja na parc. št. 422/1, 422/2, 422/3, 422/4, 422/5, 422/6, 422/7, 422/8, 422/9, 422/10, 422/11, 422/12, 422/13, 422/14, 422/15 vpisane v z.k. pod vl. št. 41, vse k.o. Melje
  2. Investicijska vlaganja občine Maribor v kompleks poslovnih objektov s pripadajočim zemljiščem najemnik posameznik v sorazmernem deležu stroškov poravnava Mestni občini Maribor pred sklenitvijo nakupne pogodbe.  
Republika Slovenija – Ministrstvo za obrambo pred sklenitvijo prodajne pogodbe z najemniki pridobi od Mestne občine Maribor potrdilo, da je najemnik poravnal sorazmerni del stroškov investicijskih vlaganj.
  3. Najemnina za oddane poslovne prostore v navedenem kompleksu se ne obračunava od 10. 9. 1996 dalje, najemniki pa so pred nakupom svojih poslovnih prostorov s pripadajočimi zemljišči dolžni občini poravnati druge stroške funkcionalnega obratovanja in stroške upravljanja.
  4. Poslovne prostore, kjer najemniki ne uveljavijo prednostne pravice nakupa prevzame MORS v upravljanje s 01. 03. 2000, in nadalje ureja druga razmerja, ki izvirajo iz najemne pogodbe.

5. Mestni svet predlaga Ministrstvu za obrambo Republike Slovenije, da pravico do odkupa uveljavijo organizirani najemniki – investitorji poslovnih prostorov v bivši vojašnici Melje.
6. Mestni svet podpira ponudbo organiziranih najemnikov v bivši vojašnici Melje Ministrstvu za obrambo Republike Slovenije, da bi prevzeli v upravljanje celoten kompleks zgradb in pripadajočih zemljišč.
7. Mestni svet ugotavlja, da bo Ministrstvo za obrambo Republike Slovenije, na podlagi podpisanega dogovora z Mestno občino Maribor (november 1998), vsa denarna sredstva, pridobljena z odprodajo na kompleksu Melje, uporabilo za adaptacijo Kadetnice.

Boris SOVIČ, univ. dipl. inž. el.  
ŽUPAN

## O B R A Z L O Ž I T E V

Nepremičnine JNA so z **Ustavnim zakonom** za izvedbo temeljne ustavne listine o samostojnosti in neodvisnosti Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 1/91) prešle v last Republike Slovenije. Vlada Republike Slovenije je objavila **Kriterije za upravljanje z nepremičninami JNA, ki so prešle v last Republike Slovenije - Ministrstvo za obrambo št. 8-12/91-2**, z dne 12. 11. 1991. Med Vlado Republike Slovenije – Ministrstvom za obrambo in občino Maribor je dne 23. 5. 1992 (dok. št. 363/496) bil podpisan **Dogovor o uskladitvi interesov glede bodoče namembnosti vojaških objektov v Mariboru**.

Na podlagi tega dogovora je bila sklenjena **Pogodba o najemu 12 poslovnih objektov in pripadajočih zemljišč bivše vojašnice Heroja Šaranoviča, z dne 23. 11. 1992**.

Pogodba o najemu za 12 poslovnih objektov in pripadajočih zemljišč na kompleksu Melje je občini Maribor določala plačevanje najemnine, ter obveznost usposobitve posameznega objekta za oddajo v podnajem, kar je predstavljalo znatna investicijska in adaptacijska dela na objektih in izgradnji komunalne infrastrukture.

Občina Maribor je smela najete objekte oddajati v podnajem, ob predhodnem soglasju najemodajalca. Na najetih **objektih in pripadajočih zemljiščih ima občina predkupno pravico, ki jo je v podnajemni pogodbi dalje zagotovila svojim najemnikom**.

Pogodba o najemu je bila sklenjena za nedoločen čas.

Prva ponudba za odkup najetih objektov je s strani MORS bila na mestno občino posredovana v oktobru oziroma novembru 1995. leta. Mestni občini je bil ponujen odkup po vrednosti 4,600,000.00 DEM.

Strokovne službe MOM so po preverjanju ponudbene vrednosti ugotovile, da je cena pretirana, da ne upošteva vlaganj občine, ki jih je ta bila primorana izvršiti, da je lahko pričela izvajati projekt razvoja podjetništva in dodatnih zaposlitev na omenjenem območju, kar je utemeljeno z naslednjimi dejstvi:

Po odhodu pripadnikov JNA so objekti ostali prazni in nezavarovani do prevzema v upravljanje občine v februarju 1993. leta. Pri primopredaji so bili prisotni predstavniki MORS, sestavljen je bil primopredajni zapisnik iz katerega je razvidno, da so bili objekti v času prevzema večinoma zelo dotrajani in poškodovani. V zapisniku ni bil naveden nobeden od objektov, kot da je uporaben in bi ga bilo možno takoj, brez kakršnihkoli stroškov ali dodatnih posegov uporabiti za kakršenkoli namen. Tako kot za gradbene objekte, je bilo podrobno opisano tudi za zunanjo ureditev dvorišča in ograje, da so praktično v popolnoma dotrajanem in neuporabnem stanju. Iz primopredajnega zapisnika je očitno, da so objekti v času od odhoda JNA do primopredaje utrpeli velike fizične poškodbe, saj so npr. zaradi mraza popokale vodovodne inštalacije in radiatorji. Po prevzemu se je pričela revitalizacija kompleksa, ki je zajemala dva ločena postopka - na eni strani oddajo posameznih prostorov za poslovno dejavnost, na drugi strani pridobivanje dokumentacije za ureditev kompleksa kot celote.

Oddaja v najem je potekala sukcesivno, tako kot je bil izkazan interes najemnikov za najem posameznih prostorov. Ob priliki prevzema v najem, je bila za vsakega najemnika posebej izdelana ocenitev s podrobnim opisom objekta oz. poslovnega prostora, ki ga najemnik od prevzema dalje uporablja. Zaradi sukcesivnega predajanja objektov sedanjim najemnikom, ki je potekalo od junija 1993 do danes (še danes vsi prostori niso oddani v najem in usposobljeni za poslovno dejavnost), so se že evidentirane poškodbe na objektih zaradi izpostavljenosti vremenskim neprilikam samo še stopnjevale. Ko je bil izdelan ureditveni načrti za kompleks in ko so se pričeli posamezni najemniki priključevati na komunalne priključke vodovoda in kanalizacije je bilo ugotovljeno, da so komunalni vodi dotrajani, da ni možno uporabljati obstoječega razvoda kanalizacije, priključki na javno omrežje so bili neuporabni. Ob oddaji posameznih prostorov v najem je bilo nadalje ugotovljeno, da so potrebni številni gradbeni posegi, kot je izgradnja predelnih sten, novih hodnikov, sanitarij, številnih novih vhodov in dostopnih stopnišč, poglobitve kleti, izgradnja dovoznih in dostopnih ramp.

Zaradi naštetih vlaganj **je po oceni strokovnih služb mestne uprave bilo mesto upravičeno MORS-u predlagati, da korigira predlagano ponudbeno vrednost na 1.687,500.00 DEM.**

**Župan mestne občine Maribor je na ponudbo o odkupu odgovoril s pismom Vladi Republike Slovenije, v katerem je grajal trženje z bivšimi objekti JNA, saj je kasarna v Melju bila zgrajena pred koncem 1. svetovne vojne in je imela občina s prevzemom v najem velike stroške, zato je vladi predlagal, da objekte odproda za simbolno ceno 1.000.00 SIT.**

Pisnega odgovora na to ponudbo mestna občina ni prejela, vsebinsko pa je Vlada Republike Slovenije o stališčih občine odločala, saj je na 211. seji, dne 11. 9. 1996, ob prisotnosti predstavnikov Mestne občine Maribor, obravnavala razvojno problematiko mestne občine in med drugim sprejela tudi sklep, **s katerim je predala v uporabo Mestni občini Maribor vojašnico Heroja Šaranoviča v Melju, za izvajanje razvojnega projekta za Maribor oziroma za izvajanje aktivne politike zaposlovanja v Mariboru.**

Na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije je Ministrstvo za obrambo mestno občino obvestilo, da je vojašnica Heroja Šaranoviča od 10. 9. 1996 dalje predana mestni občini **v uporabo, tako, da s tem dnem preneha pogodbeno razmerje med MORS kot najemodajalcem in MOM kot najemnikom. Glede na to prenehajo vse pogodbene obveznosti MOM iz najemne pogodbe.**

Mestna občina od sklepa Vlade in obvestila ministrstva dalje **ne plačuje več najemnine za najete objekte, medtem, ko je najemnino svojim najemnikom zaračunavala še naprej, in jo zaračunava še danes.**

Da je bil občini ponujen odkup, ter da ni prišlo do dogovora so ugotovili tudi najemniki, ki so zahtevali od občine, da se uredi tudi njihov položaj, skladno z sprejetimi sklepi Vlade. **Od mestne občine so zahtevali in še zahtevajo, da preneha s pobiranjem najemnine – obračunava naj le stroške funkcionalnega obratovanja in stroške upravljanja z kompleksom, hkrati pa želijo uresničiti svojo predkupno pravico odkupa poslovnega prostora, za katerega imajo sklenjeno najemno pogodbo.**

**Dne 08. 10. 1999 je direktor uprave za obrambo Maribor posredoval oddelku mestne uprave dopis z katerim jo obvešča, da je Vlada Republike Slovenije s skl. št. 807/99-7, z dne 16. 09. 1999 sprejela plan odprodaje in zamenjave državnega premoženja. Mestno občino obvešča, da je na seznamu plana odprodaje državnega premoženja, ki je v upravljanju MORS tudi bivša vojašnica Melje, ki je bila z v uvodu obrazložitve navedeno najemno pogodbo oddana občini Maribor v najem. Skladno z določbo 6. člena najemne pogodbe MOM poziva, da se v roku 8 dni od prejema obvestila najemodajalca obvesti, ali MOM uveljavlja predkupno pravico v skladu z najemno pogodbo.**

Mestni občini je predlog o direktnem odkupu (brez prednostne pravice za mestno občino) posredovalo tudi združenje najemnikov, ki želijo, da poslovne prostore, ki jih imajo v najemu s strani mestne občine najemniki odkupijo direktno od MORS:

Mestnemu svetu se predlaga, da sprejme odločitev, da je najemnikom omogočen direktni odkup poslovnih prostorov s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem kot imajo zagotovljeno v sklenjenih najemnih pogodbah. Pred sklenitvijo pogodbe o odprodaji med najemnikom in MORS se med občino in najemnikom opravi pregled in kontrola plačanih in zapadlih neplačanih obveznosti najemnika, najemnika se obveže, da občini poravnava del stroškov za izdelavo urbanistične dokumentacije, stroškov za izgradnjo komunalne infrastrukture, oziroma vseh tistih vlaganj MOM, ki jih le-ta ne uveljavlja v svojem vložku do MORS.

Vložek mestne občine v ureditev komunalne infrastrukture in širšega funkcionalnega zemljišča in ureditev skupnih delov in naprav – ocenjena vrednost vlaganj mestne občine s strani MORS še ni v celoti potrjena – lahko predstavlja izhodišče občine za nakup preostalih neodanih poslovnih prostorov, oziroma se občina lahko odloči, da se v celoti odpoveduje nakupu objektov in zahteva izplačilo svojega vložka v denarnih sredstvih.

Mestnemu svetu se tudi predlaga, da odloči o zahtevku združenja najemnikov o neplačevanju najemnin za poslovne prostore od 10. 09. 1996 dalje. Kot podlago za oprostitev najemniki navajajo zlasti sklep vlade, po katerem občina od septembra dalje ni več plačevala najemnine, dogovor o namembnosti rabe objektov, ki je bil namenjen razvoju podjetništva in dodatnemu zaposlovanju, stroškom in birokratskim težavam, ki so jih najemniki bili deležni, ko so se odločili priseliti se v navedeno območje.