

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 465-01-054/2001-2000-01

Datum: 18.04.2001

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

*ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE
MARIBOR*

**NASLOV: SOGLASJE K ODTUJITVI SKUPNIH PROSTOROV - PODSTREŠJA
NA UL. KNEZA KOCLJA 2 V MARIBORU**

**GRADIVO
PRIPRAVIL: ODDELEK ZA GOSPODARJENJE S POSLOVNIMI IN UPRAVNIMI
PROSTORI TER PREMIČNIM PREMOŽENJEM, ODSEK ZA
POSLOVNE PROSTORE IN UPRAVNE PROSTORE**

**GRADIVO
PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor**

POROČEVALEC: Andrej Krapše, univ.dipl.org., predstojnik oddelka

**PREDLOG
SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Maribor je na svoji 29. redni seji dne
28.05.2001 soglašal z odtujitvijo skupnega prostora podstrešja na
Ul. kneza Koclja 2, Maribor, katerega solastnica je Mestna občina
Maribor v sorazmernem deležu 56,42 %, pod naslednjimi pogoji:**

- - odkup po tržni vrednosti podlaga za odkup podstrešja je cenilni zapisnik z dne 09.04.2001
- - plačilo kupnine za podstrešje poravna kupec tako da bo obnovil skupne dele in naprave v hiši v celoti z lastnimi sredstvi (izvedel sanacijo kanalizacije, obnovil vhodna vrata in vrata na dvorišče, opleskal stopnišče in vrata na balkone v posameznih etažah, zamenjal strešno kritino in saniral ostrešje), najkasneje v roku 60 dni od dne kupoprodajne pogodbe.
- - plačilo vseh stroškov v zvezi s kupoprodajno pogodbo in njeno izvedbo ter plačilo davka bremenijo kupca,
- - za podpisnika pogodbe se pooblasti župan Boris Savič, univ.dipl.inž. el.

Priloga:

- - pisna obrazložitev

O B R A Z L O Ž I T E V

V zvezi z vlogo stanovalcev za odprodajo skupnih prostorov – podstrešja na Ul. kneza Koclja 2 navajamo:

8. člen Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 18/91 in Ur. l. RS, št. 21/94, Ur. RS 23/96) določa, kaj so skupni prostori, ki služijo večstanovanjski hiši kot celoti. Med drugim sodijo vanje tudi podstrešja. Nadalje 12. člen v 2. in 3. odstavku določa, da so skupni prostori, deli, objekti in naprave v večstanovanjski hiši v solastnini vseh etažnih lastnikov, pri čemer je solastniški delež vsakega etažnega lastnika sorazmeren vrednosti njegovega stanovanja glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši. Pravice in obveznosti solastnikov na skupnih prostorih, delih, objektih in napravah so sorazmerne vrednosti njihovih solastniških deležev. 14. člen zgoraj citiranega zakona izrecno določa, da je možno skupne prostore stanovanjske hiše na katerih imajo solastniki solastninske deleže preurediti, če investitor sklene pogodbo v pisni obliki z vsemi solastniki.

Mestna občina Maribor ima na Ul. kneza Koclja 2 v lasti pet poslovnih prostorov, torej je solastnica skupnih prostorov - podstrešja v sorazmernem deležu glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši v višini 56,42 %. V istem objektu ima tudi Stanovanjski sklad občine Maribor v lasti stanovanja in je zato solastnik podstrešja v sorazmernem deležu na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši v višini 8,90%.

Stavba na Ul. kneza Koclja 2 je v slabem stanju in bo potrebno v kratkem obnoviti ostrešje ,zamenjati strešno kritino , popraviti omet in opleskati podhod stavbe, ter popraviti omet in opleskati stopnišče.

V skladu z drugim odstavkom 31. člena Stanovanjskega zakona je za odprodajo oz. odtujitev skupnih prostorov potrebno soglasje vseh solastnikov. V navedenem primeru je bilo soglasje s strani ostalih etažnih lastnikov že dano, med drugim tudi soglasje Stanovanjskega sklada občine Maribor. Ker soglasje s strani Mestne občine Maribor še ni bilo dano, vas prosimo, da sprejmete odločitev in nas o njej obvestite. V primeru danega soglasja glede odtujitve skupnih prostorov za podstrešja pride v poštev le odkup po tržni vrednosti. Podlaga za odkup podstrešja je cenilni zapisnik z dne 09.04.2001, ki ga je izdelala sodno zaprisežena cenilka go. Bojana Goričan. Vrednost podstrešja po cenilnem zapisniku je 7.484.940,00 SIT, 56,42% znaša 4.223.003,15 SIT. Plačilo kupnine za podstrešje skupnem znesku 4.223.003,15 SIT poravnava Mestni občini Maribor kupec podstrešja tako, da bo izvedel sanacijo kanalizacije, obnovil vhodna vrata in vrata na dvorišče, opleskal stopnišče in vrata na balkone v posameznih etažah, zamenjal strešno kritino in saniral ostrešje, s čimer so se strinjali vsi ostali solastniki stavbe na Ul. kneza Koclja 2. Po ocenjeni vrednosti z dne 26.01.2001 znaša vrednost zgoraj opisanih del 14.619.312,00 SIT. Znesek Mestne občine Maribor, ki bi ga morala poravnati za zgoraj navedena dela znaša 8.248.215,83 SIT, kar je več kot bi Mestna občina Maribor dobila od plačane kupnine, ki bi znašala 4.223.003,15 SIT. Vsi stroški v zvezi s pogodbo in njeno izvedbo bremenijo kupca podstrešja.

Andrej Krapše, univ. dipl. org.
PREDSTOJNIK ODDELKA