

OBRAZLOŽITEV

Najemnik poslovnega prostora v Gosposki ulici 24 g. Marko Japelj, stanujoč Maistrova 16 je na Oddelek za gosposdarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premičnim premoženjem, Odsek za poslovne prostore in upravne prostore naslovil vlogo za zamenjavo poslovnega prostora, v katerem opravlja pisarniško dejavnost, za zasedeno stanovanje v Ul. Arnolda Tovornika 15 katerega lastnik je g. Marko Japelj. Stanovanje v Ul. Arnolda Tovornika 15 je dobil g. Marko Japelj z darilno pogodbo od go. Majde Šlajmer – Japelj, ki je stanovanje dobila kot nadomestilo plačila solastniškega deleža mariborskega podjetja v denacionalizacijskem postopku.

Poslovni prostor v Gosposki ulici 24 se nahaja v I. nadstropju. Odsek za poslovne prostore in upravne prostore v stavbi na Gosposki ulici 24 gospodari s tremi poslovnimi prostori. Dva poslovna prostora se nahajata v pritličju, navedeni poslovni prostor pa v I. nadstropju. Mestna občina Maribor je solastnik skupnih prostorov v celotni stavbi v višini 95,13% od tega 77,77% s poslovnimi prostori in 17,36 % s stanovanji. V primeru zamenjave poslovnega prostora za stanovanje bi Mestna občina Maribor zmanjšala svoj solastniški delež za 15,35% in bi še vedno ostala večinski solastnik s 79,78% deležem na skupnih delih stavbe.

Poslovni prostor in stanovanje je ocenila sodno zaprisežena cenilka ga. Danica Gerbec in sta ocenjena po tržni metodi. Vrednost poslovnega prostora je ocenjena na 9.658.000,00 SIT (87.200,00 DEM na dan 31.05.2001), medtem ko je vrednost stanovanja ocenjena na 5.427.000,00 SIT (49.000,00 DEM na dan 31.05.2001).

Premožneje Mestne občine Maribor

| | | |
|---|----------------------------|-------------------------|
| - poslovni prostor v Gosposki ul. 24 | 87,20 m² | 9.658.000,00 SIT |
|---|----------------------------|-------------------------|

Premoženje g. Marka Japlja

| | | |
|--|----------------------------|-------------------------|
| - stanovanje v Ul. Arnolda Tovornika 15 | 83,77 m² | 5.427.000,00 SIT |
|--|----------------------------|-------------------------|

Iz prikazanega je razvidno, da je razlika med ocenjevanim premoženjem Mestne občine Maribor in premoženjem g. Marka Japlja znaša 4.231,000 SIT v korist premoženja Mestne občine Maribor. Najemnik poslovnega prostora g. Marko Japelj bo ob pozitivnem sklepu Mestnega sveta Mestne občine Maribor moral v enkratnem znesku v gotovini poravnati razliko med vrednostjo poslovnega prostora in vrednostjo stanovanja, ki ga ponuja v zamenjavo.

V poslovnem prostoru bi v bližnji prihodnosti morali zamenjati okna, vhodna vrata, obnoviti elektroinstalacijo ter opraviti druga manjša vzdrževalna dela. Na stavbi pa bo potrebno obnoviti fasado, zamenjati strešno kritino, obnoviti skupni hodnik ter popraviti ali zamenjati kleparske izdelke.

Z zamenjavo poslovnega prostora za stanovanje zmanjšamo finančno udeležbo Mestne občine Maribor za zgoraj navedena obnovitvena dela.

Stanovanjski sklad občine Maribor se strinja s predlagano zamenjavo in bi prevzel v svoje upravljanje stanovanje v Ul. Arnolda Tovornika 15.

Odsek za poslovne prostore in upravne prostore predlaga, da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o zamenjavi poslovnega prostora za stanovanje, saj v centru mesta zelo težko oddamo v najem poslovne prostore, ki se nahajajo v nadstropju ali na dvorišču..

**Oddelek za gosposdarjenje s
poslovnimi in upravnimi prostori ter
premičnim premoženjem**