

OBRAZLOŽITEV

V zvezi z vlogo stanovalcev za odprodajo skupnih prostorov –neizkoriščenega podstrešja v Celestrini 1 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 (Mestna občina Maribor, Stanovanjski sklad občine Maribor in Marija Somer) , 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 v Celestrini 1 v lasti dva poslovna prostora in eno stanovanje, torej je solastnica skupnih prostorov - podstrešja v sorazmernem deležu glede na skupno vrednost etažne lastnine v celi hiši v višini 91,72 %. Solastniški delež na posamezni stavbi je določen v skladu s 121 členom Stanovanjskega zakona in na osnovi Pravilnika o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81). Solastniški delež predstavlja delež točkovalne vrednosti posameznega stanovanja ali poslovnega prostora na celotni stavbi.

Stanovanje ge. Marije Somer se nahaja na podstrešju in ga je mogoče neposredno povezati z neizkoriščenim delom podstrešja. Dostop do neizkoriščenega dela podstrešja je mogoč samo preko skupnega hodnika. Neizkoriščen del podstrešja je tako lociran, da se lahko poveže samo s stanovanjem Somer, ni pa ga mogoče povezati s stanovanjem Hedl. Neizkoriščen del podstrešja je širok cca 1.70 m in dolg cca 8,10 m. Del neizkoriščenega podstrešja v izmeri 1,10 m x 1,70 m bi uporabljali stanovalci stanovanja Hedl za priročno shrambo, saj je ni mogoče narediti v stanovanju.

V skladu z drugim odstavkom 31. člena Stanovanjskega zakona je za odprodajo oz. odtujitev skupnih prostorov potrebno soglasje vseh solastnikov. Soglasje s strani Mestne občine Maribor še ni bilo dano, zato 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 18.11.2001, ki ga je izdelala sodno zaprisežena cenilka ga. Eva Jaki. Vrednost podstrešja po cenilnem zapisniku je 245.000,00 SIT, delež občine v višini 91,72 % znaša 224.714,00 SIT. Omenjeni delež je potrebno znižati za solastniški delež lastnika Somer, ki bi mu ga morala plačati občina za pridobitev lastništva na tistem delu podstrešja, ki bo pripadlo stanovanju Hedl (shramba). Iz zgoraj navedenega izhaja, da mora lastnik stanovanja Somer plačati občini kupnino v višini 222.288,50 SIT. Plačilo kupnine za podstrešje skupnem znesku 222.288,50 SIT poravna Mestni občini Maribor kupec podstrešja v roku 15 dni po sklenitvi kupoprodajne pogodbe.. Vsi stroški v zvezi s pogodbo in njeno izvedbo bremenijo kupca podstrešja.

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