



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 3523-54/2018-2
Datum: 3. 7. 2018

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

Zadeva: Predlog Sklepa o prodaji stanovanja, Jadranska ulica 11, Ptuj, katastrska občina 400 Ptuj, stavba 4359, del stavbe 1

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Sklepa o prodaji stanovanja, Jadranska ulica 11, Ptuj, katastrska občina 400 Ptuj, stavba 4359, del stavbe 1.

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj

Priloga:

- predlog sklepa z obrazložitvijo.

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj, na ____ seji, dne ____ julija 2018, na predlog župana sprejel naslednji

S K L E P

1.

Proda se stanovanje, Jadranska ulica 11, Ptuj, katastrska občina 400 Ptuj, stavba 4359, del stavbe 1, (ID 5529774), v izmeri 32,34 m².

2.

Izhodiščna vrednost nepremičnine znaša 7.400,00 EUR.

3.

Prodaja navedene nepremičnine se v skladu z 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi po metodi javne dražbe.

4.

Na podlagi 123. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1) se kupnina nakaže Slovenskemu državnemu holdingu d.d., Mala ulica 5, Ljubljana.

5.

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 3523-54/2018-2

Datum:

O b r a z l o ž i t e v :

a.) Pravna podlaga:

Podlaga za prodajo nepremičnine je Sklep o določitvi skupne vrednosti nepredvidenih pravnih poslov, ki niso zajeti v Načrtu ravnanja z nepremičnin premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2018. Predlagana prodaja se bo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Prodaja se bo izvedla po metodi javne dražbe. Gradivo je predhodno obravnavala Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem.

b.) Predmet in obseg stvarnega premoženja:



- Stanovanje, Jadranska ulica 11, Ptuj, katastrska občina 400 Ptuj, stavba 4359, del stavbe 1 (ID 5529774).
- Površina stanovanja: 32,34 m².
- Stanovanje je prazno.

c.) Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:

Pri predmetni nepremičnini je v zemljiški knjigi kot lastnica vknjižena Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, Ptuj. Iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan 3. 7. 2018 je nadalje razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

č.) Ocenitev stvarnega premoženja:

V skladu s cenilnim poročilom, ki ga je dne 26. 6. 2018 izdelala družba Auditor revizijska družba d.o.o., Murkova ulica 4, Ptuj, znaša vrednost navedene nepremičnine 7.400,00 EUR (228 EUR/m²).

d.) Plačilo kupnine:

Stanovanjski zakonik (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljevanju: SZ-1) v prehodnih in končnih določbah glede prenehanja veljavnosti dosedanjih predpisov v 196. členu določa, da z dnem uveljavitve tega zakona preneha veljati:

»1. stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 - odločba US, 9/94, 21/94, 22/94 - odločba US, 29/95 - ZPDF, 23/96, 24/96 - odločba US, 44/96 - odločba US, 23/96, 1/2000, 22/2000 - ZJS, 87/2002 - SPZ in 29/2003 - odločba US, v nadaljevanju: SZ) razen: - poglavja "Lastninenje in privatizacija stanovanj in stanovanjskih hiš ter stanovanjskih podjetij", ki se uporablja do zaključka privatizacije;«.

To poglavje obsega člene razveljavljenega stanovanjskega zakona (SZ) od 111 – 133, med katerimi sta tudi 113. in 123. člen, ki sta podlaga za prenos kupnine na Slovenski državni holding.

Iz navedenega sledi, da je potrebno glede kupnine za stanovanje na Jadranski ulici 11 upoštevati drugi odstavek 123. člena SZ:

»Prodajalec mora sklenjeno pogodbo o prodaji stanovanja iz drugega odstavka 113. člena tega

zakona, za katerega ni bila vložena zahteva za denacionalizacijo oziroma za katerega je bil zahtev za denacionalizacijo pravnomočno zavržen, takoj poslati Slovenskemu odškodninskemu skladu. V tej pogodbi mora biti določeno, da kupec kupnino nakaže oziroma nakazuje Slovenskemu odškodninskemu skladu.«.

Na podlagi zgoraj navedenega je Mestna občina Ptuj dolžna ravnati v skladu z 123. členom Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in kupnino nakazati na Slovenski državni holding d.d., Mala ulica 5, Ljubljana.

e.) Namen prodaje

Namen prodaje ni zgolj pridobiti proračunska sredstva temveč je eden izmed ukrepov oživljanja starega mestnega jedra. Cilj je namreč pridobiti lastnike, ki bi z odgovornostjo do svoje lastnine, doprinesli k prenovam tako stanovanj kot celotnih stavb. Stanovanja bi se zapolnila, kar bi doprineslo k oživljanju in revitalizaciji starega mestnega jedra, oziroma bi imelo ekonomske, socialne in kulturne posledice. Stanovanje spada v fond neprofitnih stanovanj Mestne občine Ptuj. Upravljanje neprofitnih stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj je v skladu z dolgoročno pogodbo št. 362-80/94 z dne 25. 2. 1994 in aneksom z dne 24. 11. 1997 prevzelo Podjetje za stanovanjske storitve d.o.o., Vošnjakova 6, Ptuj. Trenutno ima Mestna občina Ptuj 624 neprofitnih stanovanj.

Prodaja 6 stanovanj Mestne občine Ptuj, ki so predmet prodaje, predstavlja 0,9 % neprofitnega fonda. Vsa stanovanja se nahajajo v starem mestnem jedru.

Stanovanja v starem mestnem jedru so v veliki meri dotrajana in potrebna precej večjih vložkov v obnovo. Standard neprofitnih stanovanj v starem mestnem jedru je sorazmerno nizek, zaradi nizkih najemnin in visokih vzdrževalnih stroškov, saj je pogosto potrebno obnavljati celoten objekt in ne samo stanovanja. Večina vitalnih delov stavb (streha, dimnik, fasada) so potrebni koreniti obnov, kar predstavlja ob upoštevanju navodil Zavoda za varstvo kulturne dediščine, precej intenziven stroške vlaganja. Vložek v nepremičnine, glede na pridobljena sredstva iz naslova neprofitne najemnine ni racionalen.

Neprofitna najemnina je administrativno določena in že več let ni bila spremenjena in se ni prilagaja situaciji, ne pokrije stroškov in ne zagotavlja interesa za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Pridobljena sredstva ne zadoščajo za kritje vseh stroškov za nakup oz. amortizacijo in vzdrževanje.

Nacionalni stanovanjski program med leti 2015 do 2025 predvideva spremembo zakonodaje v smeri uveljavitve načela nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z vsaj enim javnim najemnin stanovanjem.

f.) Stroški pravnega posla:

Kupec prevzame stroške davka na promet nepremičnin, stroške cenilnega poročila, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam obravnavo in sprejem sklepa v predloženem besedilu.

Pripravila:
Asja Stropnik Paternost

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj