

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 6.5.2010

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: PRODAJA DELEŽA SKUPNEGA PROSTORA

GRADIVO PRIPRAVIL: Služba za nepremičnien, Sonja Lovrekovič

PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA: Odbor za finance in premoženjske zadeve
Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na **obravnavava in sprejme:**

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

SKLEP

1. Občina Ajdovščina proda Ilič Breclj Vlasti iz Ajdovščine, Bevkova ulica 8, delež do 1516/10000 skupnega prostora z oznako 29.E v izmeri 7,59 m² vl. št. 1617/5 k.o. Ajdovščina, na naslovu Bevkova ulica 8, Ajdovščina.
2. Cena za solastninski delež zgoraj navedene nepremičnine znaša 1.299,74 €

Številka:

Datum:

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, l.r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in opis stvarnega premoženja, ki je predmet razpolaganja (s pravnim pregledom stanja):

Prodaja stvarnega premoženja last občine je opredeljena z določbami Statuta Občine Ajdovščina. Glede na vrednost nepremičnine je treba upoštevati tudi določbe Zakona in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin), ki določa da se mora za prodajo nepremičnine vrednosti večje od 20.000,00 EUR opraviti na podlagi javne dražbe ali javne ponudbe. Postopek prodaje in izvede komisija, ki jo imenuje župan.

2. Opredelitev razlogov in ciljev razpolaganja:

Občina Ajdovščina je lastnica treh stanovanj v stanovanjskem bloku na Bevkovi ulici 8 v Ajdovščini v skupni izmeri 137,49 m². Poleg Občine Ajdovščina ima stanovanja v tem bloku še 13 drugih lastnikov. Stanovanjem pripadajo tudi skupni prostori, med njimi tudi skupni prostor z oznako 29.E v izmeri 7,59 m².

Vlasta Iljič Brecelj, kot ena izmed lastnic stanovanja na Bevkovi 8, Ajdovščina, je zaprosila Občino Ajdovščina za prodajo solastniškega deleža Občine Ajdovščina na skupnem prostoru 29.E in zraven prošnje že priložila podpisano pogodbo vseh ostalih lastnikov stanovanj (in solastnikov skupnega prostora), ki se strinjajo s prodajo tega skupnega prostora.

Glede na to, da se s prodajo strinjajo vsi ostali lastniki stanovanj, predlagamo, da se proda tudi solastniški delež Občine Ajdovščina, ki bi v naravi predstavljal 1,15 m².

3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:

Vrednost nepremičnine je ocenil sodni cenilec. S kupcem se bo sklenila neposredna kupoprodajna pogodba, ker je vrednost prodajane nepremičnine manjša od 20.000,00 €, ki je meja, ki dopušča sklenitev neposredne pogodbe.

4. Obrazložitev nadaljnjih dejanj in terminski plan realizacije:

Postopki planirane prodaje bodo končani predvidoma v roku 1 meseca po sprejetju sklepa o prodaji.

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, s.r

Predlagatelj:
MARJAN POLJŠAK
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 14.05.2010

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **SKLEP O PLAČILU DELA STANOVANJA V ZADRUŽNEM
DOMU**

GRADIVO PRIPRAVIL: Služba za nepremičnine, Sonja Lovrekovič

**PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA:** Odbor za finance in premoženjske zadeve
Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

S K L E P

1. Branko Markovič in Stanka Markovič iz Cola 78, sta Občini Ajdovščina dolžna poravnati kupnino za del stanovanja v površini 50,19 m², ki je v etažnem načrtu označen s številko 14 in predstavlja razliko v površini med površino iz kupoprodajne pogodbe in dejansko površino stanovanja, kot izhaja iz elaborata etažne lastnine .
2. Kupnina za zgoraj navedeni delež znaša 8.800,00€
3. Po plačilu kupnine izda Občina Ajdovščina zemljiškoknjižno dovolilo za vpis etažne lastnine na prostoru z oznako 14.E v korist Branka in Stanke Markovič iz Cola 78

Številka:
Datum

Ž U P A N
Marjan POLJŠAK, s.r.

POSAMIČNI PROGRAM RAVNANJA IN OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in opis stvarnega premoženja, ki je predmet razpolaganja (s pravnim pregledom stanja):

Prodaja stvarnega premoženja last občine je opredeljena z določbami Statuta Občine Ajdovščina. Glede na vrednost nepremičnine je treba upoštevati tudi določbe Zakona o javnih financah, Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki določajo da se morajo prodaje nepremičnin vrednosti večje od 20.000,00 EUR opraviti na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Postopek prodaje izvede komisija, ki jo imenuje župan.

2. Predmet in obseg stvarnega premoženja, ki je predmet ravnanja s pravnim pregledom stanja in opredelitev razlogov ter ciljev ravnanja:

Leta 2002 je bil izdelan elaborat etažne lastnine Zadružnega doma na Colu, ki je pogoj, da se lastniki posameznih delov stavbe vpišejo kot lastniki tudi v zemljiško knjigo.

Znotraj stavbe Zadružnega doma se nahajajo tudi stanovanjski prostori, last Stanke in Branka Markovič, ki sta stanovanje kupila leta 1998. Ob izdelavi elaborata je bilo ugotovljeno, da so stanovanjski prostori, ki jih uporablja družina Markovič bistveno večji (118,46 m², s skupaj s teraso pa 122,69 m²), kot izhaja iz kupoprodajne pogodbe (72,50 m²) med bivšim lastnikom Jožefom Krapežem in družino Markovič.

Zaradi tega neskladja ni mogoče vpisati lastništva stanovanja na ime solastnikov Markovič, zato ostaja kot lastnik v zemljiški knjigi še vedno vpisana Občina Ajdovščina

Branko in Stanka Markovič sta na Občino Ajdovščina v letu 2007 podala vlogo, da se lastništvo stanovanja 14.E uredi tako, da bo omogočen vpis v zemljiško knjigo na njuno ime.

Pri pregledu obstoječe dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je prejšnji lastnik stanovanja Jožef Krapež, takrat iz Cola 78, leta 1991, skladno s Stanovanjskim zakonom od Občine Ajdovščina kupil stanovanje na istem naslovu, na katerem je imel stanovanjsko pravico. V pogodbi je navedeno, da je predmet kupoprodaje stanovanje št. 802, ki obsega 2 x sobo, kuhinjo, shrambo, WC in predsobo v skupni izmeri 72,50 m². Leta 1998 je Jožef Krapež stanovanje, z istimi podatki prodal sedanjima solastnikoma Branku in Stanki Markovič iz Ajdovščine.

Razlika v površini med dejansko ugotovljeno površino z elaboratom etažne lastnine in obeh kupoprodajnih pogodb znaša, vključujoč teraso, 50,19 m². Iz same konstrukcije zgradbe se predvideva, da se je del hodnika v preteklosti pripojil k obstoječemu stanovanju tako, da sta bili izdelani dve manjši sobi in dva manjša hodnika, kar pa ni bilo upoštevano v uradnih površinah stanovanja.

Zaradi razjasnitve ugotovljenega stanja smo za podatke zaprosili posrednico pri prodaji, ga. Marijo Trošt, ki nam je dostavila skico prostorov, ki so bili predmet prodaje in tudi na izjavo g. Krapeža, da je stanovanje v takem obsegu (122,69 m²) koristil vseh 26 let. Iz skice izhaja, da so bili predmet prodaje vsi prostori, ki jih zaseda družina Markovič, navedena površina na skici 72,50 m², pa ne ustreza dejanski površini ugotovljeni z elaboratom etažne lastnine.

Za morebitne podatke o tem, ali je morda KS Col kdaj dovolila prejšnjim uporabnikom uporabo dodatnih prostorov in ali je morda o tem obstajal kakšen drug dogovor, smo zaprosili KS Col, ki pa si to, kako je nastala taka razlika v površini prostorov, ki jih zaseda družina Markovič, ne zna razlagati, zaradi težav, ki se pojavljajo pri uporabi zadružnega doma kot celote, pa prodaji teh prostorov nasprotujejo.

Kdaj je in kako je nastala napaka v izračunani površini oziroma ali si je kdo izmed najemnikov v preteklosti »prisvojil« del hodnika, ni mogoče ugotoviti. Prodaja leta 1991 je bila izvedena s podatki, s katerimi je razpolagala takratna Samoupravna stanovanjska skupnost.

O rešitvi nastale situacije je bilo opravljenih več razgovorov, o zadevi je razpravljajal tudi Odbor za finance in premoženjske zadeve na seji 27.6.2007, ki je sprejel sklep, da se nastalo situacijo reši tako, da Markovičevi poravnajo Občini Ajdovščina vrednost razlike v površini (med dejanskim stanjem in njihovo kupoprodajno pogodbo). Vrednost, je skladno s sklepom Odbora za finance in premoženjske zadeve ocenil sodni cenilec. Iz cenilnega zapisnika z dne 2.9.2007 izhaja, da sta predmet cenitev dve manjši sobi z dvema hodnikoma, zasilnega značaja, zelo skromne izvedbe. Notranje stene so montažne (verjetno iverka) in opečne. S sosednjimi prostori ni zvočne izolacije,

stropovi so razpokani z možnostjo odpadanja ometa, instalacije v skromni izvedbi. Prostori so le pogojno primerni za bivanje .

Markovičevi so potem, ko jim je bila cenitev predstavljena zaprosili, da se postopek ustavi, dokler ne bodo dobili ustreznih kreditnih sredstev.

Pred mesecem dni so sporočili, da bi želeli zadevo dokončno urediti, zato smo prostore dali v ponovno cenitev. Sodni cenilec je ugotovil, da se vrednost prostorov, ki so že tako in tako v zelo slabem stanju, v tem času ni povečala in ugotavlja, da je njihova vrednost enaka kot leta 2007, torej 8.800 €.

Celotni prostori v elaboratu označeni z oznako 14.E in funkcionirajo kot stanovanjski prostori že vrsto let, tudi še takrat, ko so bili v lasti Občine Ajdovščina. Plačilo razlike v površini bi omogočilo ureditve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim posestnim stanjem.

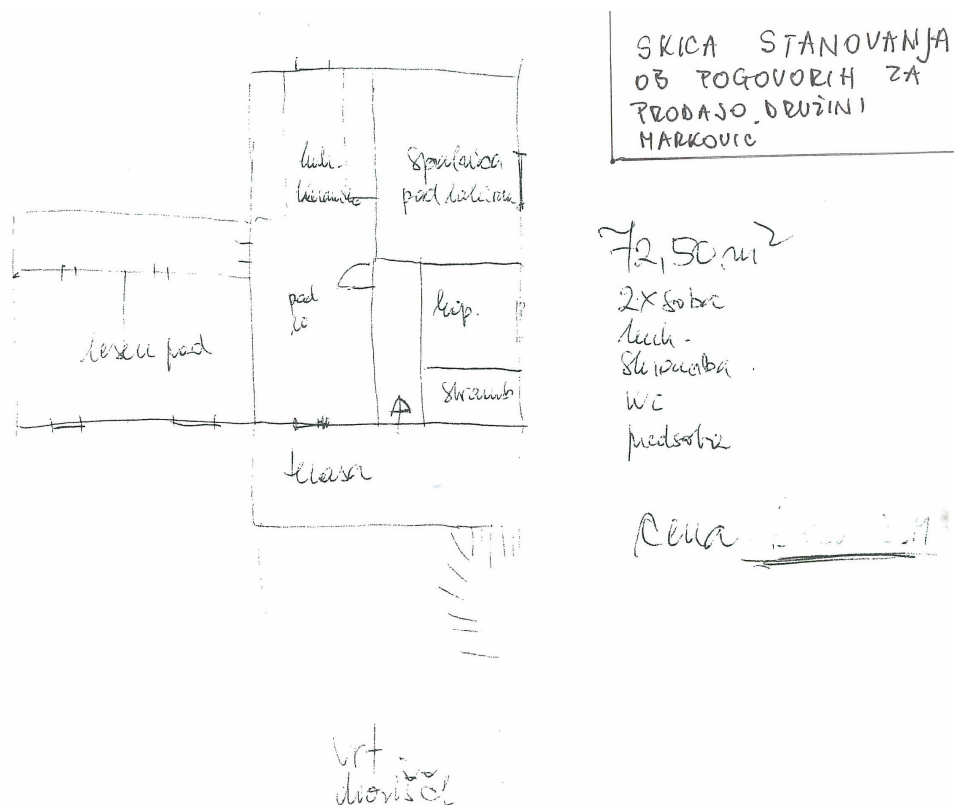
3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:

Zemljišča je ocenil sodni izvedenec in cenilec. Ker je cena nepremičnine manjša od 20.000 €, se lahko sklene neposredna pogodba.

4. Obrazložitev nadaljnjih dejanj in terminski plan realizacije:

V kolikor bo sklep sprejet bo postopek prodaje končan v roku enega meseca.

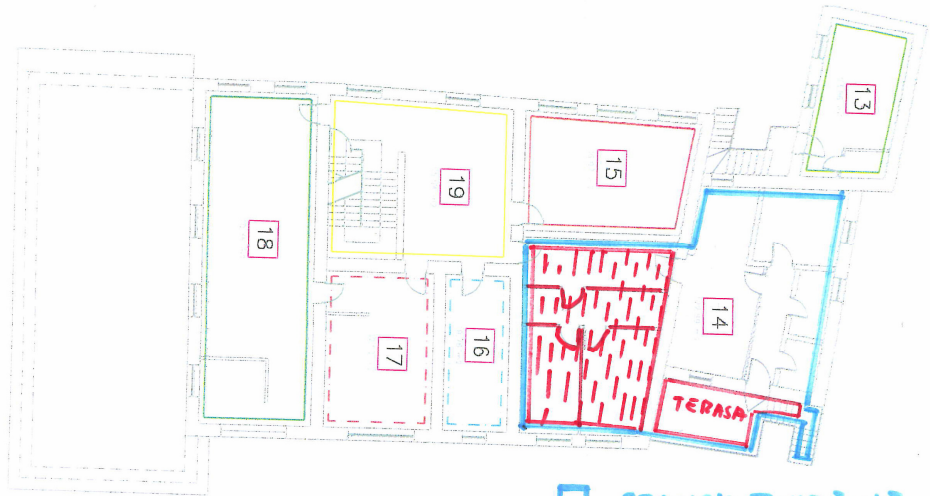
ŽUPAN
Marjan POLJŠAK, s.r.



ILO, projektiranje, arhitektura, inženjering
 d.o.o.
 ul. Prešernova 11, 1000 Ljubljana, Slovenija
 Tel: +386 (0)1 422 11 11
 Fax: +386 (0)1 422 11 12
 E-mail: info@ilo.si
 www.ilo.si



Tloris 1. nadstropja



- STANOV. TOVRŠINE
KI JIH ZASEDA
DRUŽINA MARKOVIČ
- TOVRŠINE, KI NISO
ZAJETE V KUPOPRODAJNI
POGODBI