|  |  |
| --- | --- |
| **MESTNA OBČINA PTUJ**  ŽUPAN |  |

Številka: 478-240/2015

Datum: 31. 3. 2016

**Mestnemu svetu**

**Mestne občine Ptuj**

**Zadeva: Predlog Sklepa o prodaji stanovanja, Slovenski trg 3, Ptuj, ID nepremičnine: 400-1767-3**

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 in 7/15), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Sklepa o prodaji stanovanja, Slovenski trg 3, Ptuj, ID nepremičnine: 400-1767-3.

**Miran SENČAR,**

**župan Mestne občine Ptuj**

Priloga:

* predlog sklepa z obrazložitvijo,
* zk izpis.

**Predlog**

**April 2016**

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 ….. aprila 2016, na predlog župana sprejel naslednji

**S K L E P**

Proda se stanovanje, posamezni del št. 3 v stavbi št. 1767, (ID 400-1767-3), v izmeri 137,70 m2, v poslovno stanovanjski stavbi Slovenski trg 3, Ptuj, ki stoji na parc. št. 1202/1, k.o. 400 - Ptuj.

Izhodiščna vrednost nepremičnine znaša 49.300,00 EUR.

Prodaja navedene nepremičnine se v skladu z 21. 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: 478-240/2015

Datum:

O b r a z l o ž i t e v :

**a.) Pravna podlaga:**

Navedena nepremičnina je zajeta v Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2016, ki je bil sprejet ob sprejemu Odloka o proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2016. Predlagana prodaja se bo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU-1G, 50/14, 90/14 - ZDU-1l, 14/15 – ZUUJFO in 76/15) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14). 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, posamezni del št. 3 v stavbi št. 1767, (ID 400-1767-3), v poslovno stanovanjski stavbi Slovenski trg 3, Ptuj, ki stoji na parc. št. 1202/1, k.o. 400 - Ptuj.
* Površina: 137,70 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 30. 3. 2016 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 31.3.2016 izdelala družba GIM OV d.o.o., Gregorčičeva ulica 11, 2000 Maribor, znaša vrednost navedene nepremičnine 49.300,00 EUR (358,00 EUR/m2).

**d.) 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 637 neprofitnih stanovanj.

Prodaja 15 stanovanj Mestne občine Ptuj, ki so predmet prodaje, predstavlja 2,4 % 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 sorazmeroma 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 korenitih 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. Sprememba zakonodaje se predvideva po letu 2017.

**e.) 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 "Lastninjenje 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 Slovenskem trgu 3 (nacionalizirana stavba, ki je ostala v lasti občine) 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 zahtevek za denacionalizacijo pravnomočno zavrnjen, takoj poslati Slovenskemu odškodninskemu skladu. V tej pogodbi mora biti določeno, da kupec kupnino nakaže oziroma

nakazuje Slovenskemu odškodninskemu skladu.«.

Denacionalizacijski postopek za stavbo Slovenski trg 3 je bil pravnomočno zaključen na podlagi Dopolnilne odločbe Ministrstva za kulturo, Maistrova ulica 10, Ljubljana, številka 490-101/2007, dne 18. 11. 2007.

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.

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

Pripravila: Miran SENČAR,

Asja Stropnik Paternost župan Mestne občine Ptuj