



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

17. redna seja občinskega sveta
dne 22. junija 2017

Gradivo za 16. točko dnevnega reda

ZADEVA: Premoženjske zadeve:

- a/ Dopolnitvi in spremembi Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja
- b/ Predlog sodne poravnave za zemljišče na območju nekdanje tržnice

Poročevalec: mag. Janja TKAVC SMOGAVEC, vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve



O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA

O b č i n s k a u p r a v a
Oddelek za splošne in pravne zadeve

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 10 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 478-54/2017-0553

Datum: 6. 6. 2017

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

**ZADEVA: a/ Dopolnitvi in spremembi Letnega načrta razpolaganja
nepremičnega premoženja**

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE ZA SPREJEM:

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 110/11 – ZDIU12, 46/13 – ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 – ZIPRS1415, 38/14 – ZIPRS1415-A, 14/15 – ZIPRS1415-D, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 80/16 – ZIPRS1718),

- Zakon 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-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Razpolaganje nepremičnega premoženja oziroma zemljišč urejata Zakon 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-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljnjem besedilu: zakon) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16; v nadaljnjem besedilu: uredba).

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 11. člena zakona in uredbe na svoji 15. redni seji, dne 16. 02. 2017, sprejel Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja Občine Slovenska Bistrica za leto 2017.

V primeru, da med proračunskim obdobjem pride do sprememb ali potrebe po dodatnem razpolaganju nepremičnega premoženja, lahko občinski svet sprejme spremembe in dopolnitve že sprejetega Letnega načrta razpolaganja nepremičnega premoženja občine. Postopek razpolaganja se lahko izpelje le, če je premoženje vključeno v letni načrt razpolaganja, sklep o razpolaganju nepremičnega premoženja pa lahko sprejme občinski svet tudi med letom z dopolnitvijo oziroma s spremembo.

Občina je dolžna ravnati s svojim premoženjem s skladu z načeli dobrega gospodarja in s pomočjo pridobivanja nepremičnega premoženja mora dosegati pozitivne učinke na celotno poslovanje občine.

Razpolaganje pod točko 8. priloge 1 (označeno z rdečo barvo), je predvideno zaradi urejanja premoženjsko pravnih razmerij v zvezi s to nepremičnino in interesu po nakupu te nepremičnine. Predmet cenitvenega poročila je le zemljišče.

Predlagana dopolnitev Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem je potrebna zaradi urejanja premoženjsko pravnih razmerij v zvezi s to nepremičnino in interesu po nakupu te nepremičnine.

Nepremičnini pod točko 9. priloge 1 (označeno z rdečo barvo) je Občina Slovenska Bistrica pridobila na podlagi zapuščinskega postopka, zaradi česar se ti nepremičnini uvrstita v letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja.

S tema dopolnitvama se dopolnjujeta in spreminjata 8. in 9. točka Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

VI. *FINANČNE POSLEDICE*

Sprejetje predlaganega sklepa nima neposredne finančne posledice za občinski proračun.

VII. *PREDLOG SKLEPA*

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

S K L E P

I.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s tem sklepom dopolnjuje in spreminja Letni načrt razpolaganja nepremičnega premoženja za leto 2017.

Dopolnjen načrt je priloga tega sklepa.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Polona Lipoglav

mag. Janja Tkavc Smogavec
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve

Priloge:

- Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2017 – priloga 1
- grafični prikaz – 2x
- cenitveno poročilo – 2x.

I. LETNI NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM V LETU 2017 – 1. sprememba in dopolnitev

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
1.	parc. št. 185/1	Bukovec	1.965	26.700	Javno zbiranje ponudb
2.	parc. št. *106/15, 686/118, 686/148, 686/149, 686/218	Črešnjevec	1/3	46.000	Javno zbiranje ponudb
3.	parc. št. 1307/5	Kot	19.324	15.500	Objava na oglasni deski UE – prodaja po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča
4.	parc. št. 1490	Kot	6.444	158.000	Javno zbiranje ponudb
5.	parc. št. 620/2	Kovača vas	990	29.200	Javno zbiranje ponudb
6.	parc. št. 620/9	Kovača vas	320	1.800	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
7.	parc. št. 633/1	Kovača vas	983	12.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
8.	parc.št. 478/2	Ogljenšak	907	18.700	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
9.	parc. št. 5/8, 5/41	Pretrež	16.272	18.300	Objava na oglasni deski UE – prodaja po zakonu, ki ureja kmetijska zemljišča
10.	parc. št. 51/7	Ritoznoj	597	12.400	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
11.	parc.št. 51/10	Ritoznoj	565	10.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
12.	parc. št. 63/4	Ritoznoj	341	6.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
13.	parc. št. 63/5	Ritoznoj	721	15.600	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
14.	parc. št. 555/8, 555/10, 555/3, 556/4	Ritoznoj	377	5.730	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
15.	parc. št. 108/34	Slov. Bistrica	220	7.800	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
16.	parc. št. 606/1	Slov. Bistrica	394	18.600	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
17.	parc. št. 900/5	Slov. Bistrica	17.702	730.000	Javno zbiranje ponudb
18.	parc. št. 900/6	Slov. Bistrica	2.041	86.000	Javno zbiranje ponudb

Zap. št.	Nepremičnina parc. št.	Katastrska občina	Velikost v m²	Orientacijska vrednost brez davka v EUR	Predvidena metoda razpolaganja
19.	parc. št. 1143/4, 1143/5, 1143/6, 1143/7 menjava s parc. št. 1144/5, 1144/6, 1144/13, 750/8, 1146	Slov. Bistrica		Menjalna pogodba	Neposredna pogodba za ureditev razmerij za Prežihovo ulico
20.	poslovni prostor z oznako 753-1364-1, stoječ na parc. št. 1301/1	Slov. Bistrica	58,50	50.000	Javno zbiranje ponudb
21.	parc. št. 1536/1	Slov. Bistrica	212	7.100	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
22.	parc. št. 1660/107	Slov. Bistrica	8.287	470.000	Javno zbiranje ponudb
23.	parc. št. 1660/58 (delež)	Slov. Bistrica	6078/8201	321.000	Javno zbiranje ponudb
24.	parc. št. 1660/164, 1660/165, 1660/166	Slov. Bistrica	249	9.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
25.	parc. št. 1660/202 in 1660/203	Slov. Bistrica	1.360	68.000	Javno zbiranje ponudb
26.	parc.št. 1734/1	Slov. Bistrica	816	27.600	Javno zbiranje ponudb
27.	parc.št. 2315 (delež)	Slov. Bistrica	3/4	58.125	Javno zbiranje ponudb
28.	parc. št. 20/3	Sp. Polskava	970	35.000	Javno zbiranje ponudb
29.	parc. št. 773/2	Sp. Polskava	1.338	31.700	Javno zbiranje ponudb
30.	parc. št. 773/6	Sp. Polskava	813	18.000	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
31.	parc. št. 776/1, 776/2	Sp. Polskava	3.987	110.000	Javno zbiranje ponudb
32.	parc. št. 258/5	Zg. Polskava	416	17.300	Javno zbiranje ponudb/neposredna pogodba
SKUPAJ				2.441.155	

Na podlagi odloka o proračunu sprejme župan letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičninami oziroma sklop nepremičnin ter za nepremičnino oziroma sklop nepremičnin, za katere občina uveljavlja predkupno pravico do vrednosti 9.000 EUR.

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica s sprejetjem letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem v letu 2017 pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica dr. Ivana Žagarja za podpis pogodb, sklenjenih za prodajo nepremičnin po tem letnem načrtu.

Franc BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec. 1

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	
PREJETO 27. 03. 2017	SG ZNAK 0553
VREDNOST —	PRILoge —
ŠIFRA ZADEVE 478-25	2017-2

**POROČILO O OCENI VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINAH IN
IZHODIŠČNE VREDNOSTI ZA:**

ZAŽIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 478/2, K.O. 740-OGIJEŠAK

ID ZNAK: parcela 740 478/2



1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE:

ZAČIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 478/2,
K.O. 740-OGLJENŠAK ID ZNAK: parcela 744 63/5

1.2. NAROČNIK CENITVE:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.3. NAMEN CENITVE:

Ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev
ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem
premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št.
34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri
prenosu lastninske pravice.

1.4. LASTNIK NEPREMIČNIN:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA do 1/1
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.5. OGLED NEPREMIČNIN:

10/03-2017

1.6. VALUTA:

TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN:
22/03-2017

Spremno pismo

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ZADEVA: OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC IN IZHODIŠČNIH VREDNOSTI NA
ZAZIDANEM STAVBNEM ZEMLJIŠČU NA PARC. ŠTEV. 478/2, K.O. 740-OGLJENŠAK
ID ZNAK: parcela 740 478/2

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic. Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izključna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013.

Nepremičnino predstavlja

- ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 478/2, K.O. 740-OGLJENŠAK
ID ZNAK: parcela 740 478/2

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da znaša primerna tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV 2013 in v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), dan 22/03-2017 znaša za: **ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 478/2, K.O. 740-OGLJENŠAK**
ID ZNAK: parcela 740 478/2

18.700,00 EUR
osemnajstisočsedemsto 00/00

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventualnih podrobnejših informacij pa si pogledajte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

10

1.0. PODLAGA

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.
- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročilo uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.

- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI: Franc BUKOVEC, grad.ing.,univ.dipl.oec.

IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, štev. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic

Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013.

4. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu zemljišča na licu mesta dne 10/03-2017 in pridobljene dokumentacije.

Predmet cenitve so naslednje nepremičnine:

- ZAZIDANO STAVBNO ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 478/2, K.O. 740-OGLJENŠAK
ID ZNAK: parcela 740 478/2

Cenitev tržne vrednosti navedenih nepremičnine se opravi na dan 22/03-2017

4.1. OPREDELITEV ZEMLJIŠČ

4.1.1. K.O. 740-OGLJENŠAK, PARC. ŠTEV. 478/2 V LASTI OBČINE SLOV. BISTRICA

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 740 Številka parcele 478/2

Površina parcele (m2)

907

Dejanska raba

Površina dejanske rabe zemljišča (m2)

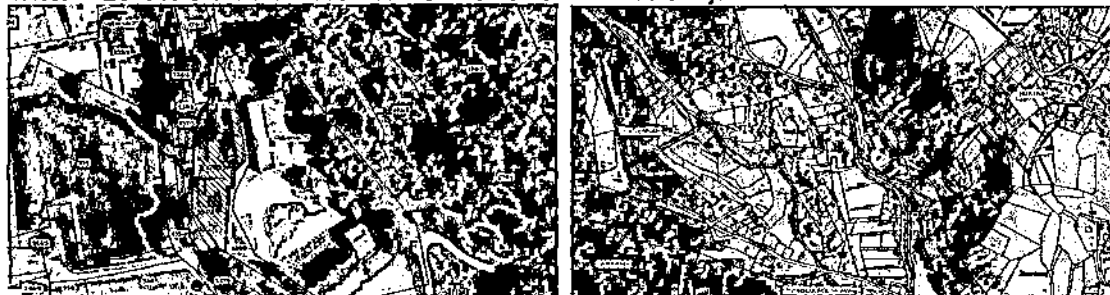
Pozidano zemljišče

907

Namenska raba	Površina namenske rabe zemljišča (m2)
površine razpršene poselitve	907

Skladno s Potrdilom o namenski rabi zemljišč štev. 3501-243/2017-2-1031 z dne 14/03-2017 OBČINE SLOVENSKA BISTRICA je zemljišče na parc. štev. 478/2, K.O. 740-OGLJENŠAK o namenski rabi opredeljeno kot zazidano stavbno zemljišče na katerem stoji STANOVANJSKA HIŠA na naslovu OGLJENŠAK 26, ZGORNJA POLSKAVA, štev. stavbe 264 in pomožna kmetijska objekta štev. stavbe 264 in 265. Predmet cenitve je samo zemljišče, brez objektov. Zemljišče je razgibane oblike in je pozidano z individualnim stanovanjskim objektom in pomožnim kmetijskim objektom. Zemljišče leži znotraj vodovarstvenega območja (državni nivo): razred 3 in erozijskem območju: opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi. Zemljišče je komunalno opremljeno z nizkonatostnim električnim priključkom in priključkom na javni vodovod. Dostop in dovoz do parcele je iz občinske lokalne ceste.

4.1.3. LOKACIJA NEPREMIČNIN – ORTOFOTO Vir. Atlas okolja



18a

4.2. ANALIZA SOSESKE

Predmetna nepremičnina je locirana znotraj naselja OGLJENŠAK ob strugi potoka POLSKAVA. Vsa potrebna infrastruktura je v neposredni bližini objekta. Objekt je oddaljen od središča ZGORNJE POLSKAVE 1,5 km, od SLOVENSKE BISTRICE 6 km in od MARIBORA 19 km. Območje je redkeje poseljeno s individualnimi stanovanjskimi objekti.

Naselje Zgornja Polskava je središče Krajevne skupnosti Zgornja Polskava. To območje naj bi bilo poseljeno že v prazgodovini (tukaj so našli kamnito sekuro iz tistih časov), v času rimskega imperija naj bi tod potekala cesta iz Celeie proti Poetovii in se prav pri Zgornji Polskavi odcepila proti Mariboru. Tudi kasneje je skozi naselje tekla glavna prometna pot Celje - Maribor, kar je tudi vzrok to, da je danes to najbolj razvito naselje krajevne skupnosti. Skozi naselje teče tudi reka Polskava, ob kateri je bil v 12. stoletju zgrajen gradič, ki so ga v 16. stoletju Turki zažgali. Na mestu tega gradiča so v istem stoletju Dietrichsteini zgradili dvorec Zgornja Polskava, ki ima še danes enako podobo, okoli njega pa so uredili tudi park. Dvorec danes zaradi slabega stanja in neustrezne namembnosti žal propada. V kraju imamo tudi lepo urejene kulturni dom, gasilski dom, podružnico osnovne šole, podružnico vrtca, pošto,...

Občina Slovenska Bistrica je med največjimi v Sloveniji. Meri 260 km² in šteje 25 265 prebivalcev. Območje občine je izredno raznoliko, pregledno, zanimivo, velike pa so tudi njegove turistične, kulturne in naravne danosti. Gospodarstvo s svojimi dejavnostmi je bistveni dejavnik razvoja in napredka v občini. Prevladuje predelovalna industrija, ki predstavlja 2/3 gospodarstva (proizvodnja kovinskih izdelkov s poudarkom na aluminiju, živilsko predelovalna industrija), sicer pa se cca 25% podjetij ukvarja z nestoritvenimi dejavnostmi. V neposredni bližini mesta Slovenska Bistrica je obrtna cona, ki je na to območje privabila predvsem proizvodno naravnana podjetja iz Slovenije in iz tujine. Predvideno pa je tudi širjenje obrtne cone ob izvozu z avtoceste, kjer naj bi se v prihodnosti razvijala predvsem proizvodnja, trgovska, storitvena in gostinska dejavnost.

Največja prednost razvojnih možnosti mesta in občine Slovenska Bistrica je ugodna strateška lega, saj leži na križišču poti v smeri Maribora, Ptuja, Ljubljane in Rogaške Slatine. V neposredni bližini poteka vzhodna smer slovenskega avtocestnega križa, v smeri proti Madžarski in Hrvaški. Občina Slovenska Bistrica se ponaša s številnimi naravnimi znamenitostmi ter kulturnimi in zgodovinskimi spomeniki. Velik del teh je občina razglasila s odlokom o zaščiti znamenitosti in spomenikov. Veliko, predvsem kulturnih spomenikov, pa je v preteklih dveh desetletjih tudi obnovila in zavarovala pred propadom. Naravna in kulturna dediščina v občini predstavlja neprecenljivi del gospodarskih in turističnih možnosti prihodnjega razvoja tega območja. Mesto Slovenska Bistrica predstavlja industrijsko, upravno in kulturno središče občine. Mestne pravice je pridobilo med leti 1297 in 1313. V mestu živi blizu 8 000 prebivalcev.

5.0. POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2016

Za letošnje prvo polletje smo na slovenskem nepremičninskem trgu po še začasnih podatkih evidentirali približno 16.500 kupoprodajnih poslov v skupni vrednosti okoli 950 milijonov evrov. Število in vrednostni obseg sklenjenih poslov kažeta močan trend rasti. Število poslov se je v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 9 odstotkov, njihova nominalna vrednost pa se je zvišala za 6 odstotkov. V primerjavi s prvim polletjem 2015 se je število poslov povečalo za 16 odstotkov, vrednost pa se je zvišala kar za 26 odstotkov. V primerjavi z drugim polletjem 2007 (pred nastopom krize nepremičninskega trga) je bila vrednost evidentiranega prometa v letošnjem prvem polletju še vedno za 17 odstotkov nižja, medtem ko je bilo število sklenjenih poslov celo za 19 odstotkov večje. Vrednostni obseg evidentiranega prometa nepremičnin je bil v letošnjem prvem polletju največji od drugega polletja 2007 dalje. V primerjavi s sedaj že davnim prvim polletjem 2009, ko je bil slovenski nepremičninski trg na najnižji točki krize, je bila vrednost sklenjenih poslov višja za 68 odstotkov. Rast nepremičninskega trga potrjuje tudi število evidentiranih prodaj po posameznih vrstah nepremičnin.

PROMET NEPREMIČNIN

Trend rasti prodaj stanovanjskih nepremičnin, ki se je vzpostavil po občutni oživitvi trga v prvi polovici leta 2014, se nadaljuje. Kljub še začasnim podatkom za 1. polletje 2016 se je evidentirano število prodaj stanovanjskih nepremičnin v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 8 odstotkov (stanovanja 7 odstotkov, hiše 9 odstotkov), v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa celo za 17 odstotkov (stanovanja 18 odstotkov, hiše 15 odstotkov). Za poslovne nepremičnine se je število prodaj v letošnjem prvem polletju v primerjavi z drugim polletjem 2015, ko smo evidentirali rekordno število prodaj, sicer zmanjšalo za 35 odstotkov, a je bilo za 24 odstotkov večje kot v prvem polletju 2015. Po obratu v drugi polovici preteklega leta so razmeroma močan trend rasti števila prodaj začela kazati tudi zemljišča za gradnjo. Tako se je njihovo število evidentiranih prodaj v prvi polovici leta v primerjavi z drugim polletjem 2015 povečalo za 11 odstotkov, v primerjavi s prvim polletjem 2015 pa že za 23 odstotkov. Trend rasti kažeta tudi promet kmetijskih in gozdnih zemljišč. Število prodaj kmetijskih zemljišč se je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 povečalo za 6 odstotkov, gozdnih zemljišč pa za 10 odstotkov.

Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji so dosegle dno v prvem polletju 2015. Po stagnaciji v drugem polletju 2015 je bilo v prvem polletju letošnjega leta že zaznati šibak trend njihove rasti. V primerjavi z drugim polletjem 2015 so bile evidentirane cene stanovanj in hiš na ravni države v povprečju višje za okoli 3 odstotke.

Čeprav so zaradi razmeroma majhnih in heterogenih vzorcev značilna velika nihanja povprečnih cen poslovnih nepremičnin, ocenjujemo, da do obrata trenda zmernega padanja njihovih cen, za razliko od stanovanjskih nepremičnin, še ni prišlo. Po preliminarnih podatkih celo kaže, da so cene pisarniških prostorov dosegle najnižjovrednost od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007 prav v letošnjem prvem polletju.

CENE NEPREMIČNIN

Do največjega obrata je prišlo pri cenah zemljišč za gradnjo stavb. Po dolgoletnem izrazitem trendu padanja cen, ko so bile cene zemljišč za gradnjo na najnižji točki v povprečju že za 40 odstotkov nižje kot pred krizo, je v letošnjem prvem polletju v primerjavi s polletjem prej njihova povprečna cena na ravni države poskočila kar za tretjino. Povprečna cena kmetijskih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 ostala praktično nespremenjena. Cene

Ra

kmetijskih zemljišč sicer že od največjega znižanja v letu 2010, ko so padle za več kot petino, kažejo razmeroma stabilen trend rasti. Povprečna cena gozdnih zemljišč je v prvem polletju 2016 v primerjavi s sezonsko primerljivim prvim polletjem 2015 le za malenkost višja. Kmetijska in gozdna zemljišča sta vrsti nepremičnin, na kateri potek krize nepremičninskega trga ni bistveno vplival. Še posebno to velja za gozdna zemljišča, katerih cene so s posameznimi odkloni že vrsto let razmeroma stabilne. Po pričakovanjih so se zaradi pomanjkanja novih stanovanj, predvsem v Ljubljani in na Obali, kjer je je povpraševanje največje, začeli obujati v času krize zaustavljeni projekti. Njihova gradnja se bo v glavnem še začela in bodo dokončani v naslednjih letih. Kljub prvim znakom oživljanja gradbene aktivnosti, o začetku novega stanovanjskega gradbenega ciklusa še ne moremo govoriti, saj tudi začetka gradnje večjih novih stanovanjskih projektov v prvi polovici letošnjega leta še ni bilo zaznati. Na bistveno povečanje ponudbe novih stanovanj bo tako treba počakati še kar nekaj časa, medtem pa se bodo verjetno dodobra počistile zaloge stanovanj iz v kriznih letih naslednjih projektov.

Gospodarske in socialne okoliščine, ki ugodno vplivajo na tržno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, so bile v prvi polovici letošnjega leta še naprej ugodne. Najbolj na rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, ki se je že pokazala tudi v povečanem prometu z njimi, vpliva nadaljnja rast obsega stanovanjskih kreditov gospodinjstvom in zgodovinsko nizke obrestne mere.

STANOVANJSKI TRG

Sekundarni trg

Na znatno rast prometa z rabljenimi stanovanji, ki je bila evidentirana v drugi polovici preteklega in prvi polovici letošnjega leta v vseh večjih mestih, se je trg odzval različno. Praviloma so cene rabljenih stanovanj že začele kazati trend rasti. Izjema je Maribor, kjer cene še naprej stagnirajo. Glede na povprečje države (v primerjavi z drugim polletjem 2015 je bila povprečna rast cen rabljenih stanovanj 3 odstotna) so cene zrastle podpovprečno oziroma so stagnirale še na območju Okolice Ljubljane, kljub temu da je bila tam v prvem polletju rast števila prodaj največja. V Ljubljani in na območju Obale brez Kopra je bila rast povprečne cene rabljenih stanovanj v primerjavi z drugim polletjem 2015 le malenkost višja od povprečja, najvišja pa je bila rast v Kopru (9-odstotna) in Celju (8-odstotna). V Kopru je bilo razmeroma močan trend rasti cen zaznati že v drugem polletju preteklega leta.

V prvem polletju letošnjega leta smo evidentirali 486 prodaj stanovanj na primarnem trgu, kar je pomenilo 9 odstotkov vseh evidentiranih prodaj stanovanj v Sloveniji. Evidentiranih prodaj na primarnem trgu je bilo za 15 odstotkov manj kot v drugem polletju 2015 oziroma za 8 odstotkov več kot v prvem polletju 2015. Od tega je bilo 332 prodaj sklenjenih na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah, 154 oziroma 32 odstotkov pa na javnih dražbah v izvršilnem postopku ali stečajju. Več kot četrtina oziroma 125 prodaj prvič vseljivih stanovanj je bilo evidentiranih v Ljubljani. Od teh jih je bila slabša petina prodanih iz stečajnih postopkov propadlih investitorjev. Na Obali je bilo evidentiranih 90 prodaj, od tega 26 iz stečajev, na območju Okolice Ljubljane 63 in v Mariboru 26 prodaj. V okolici Ljubljane in v Mariboru prodaj iz stečajev v prvem polletju nismo evidentirali.

Srednje leto izgradnje stanovanj, ki so bila prodana iz stečajev v prvi polovici letošnjega leta, je bilo povsod 2009, za stanovanja, ki so bila prodana na prostem trgu oziroma prostovoljnih javnih dražbah, pa v Ljubljani in na Obali 2013, na območju Okolice Ljubljane 2012 in v Mariboru 2009. Povsod so se torej še vedno prodajala stanovanja iz v preteklih letih naseljenih projektov, saj pravih novih stanovanj praktično ni. V prvi polovici letošnjega leta je bila na ravni države povprečna cena prvič vseljivega stanovanja na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 2.030 €/m² in je kazala šibak trend padanja. Povprečna cena na javnih dražbah v izvršilnem ali stečajnem postopku je bila 1.440 €/m². V Ljubljani je bila povprečna cena na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 2.710 €/m², na javnih dražbah v izvršilnem ali stečajnem postopku pa 1.740 €/m². Na Obali je bila povprečna cena za stanovanja na javnih dražbah (2.360 €/m²) celo višja kot na prostem trgu (2.020 €/m²). Po eni strani na račun razmeroma visokih cen, ki so bile dosežene za stanovanja v naselju Oltra v Ankaranu, ki so se prodala iz stečajne mase Primorja, po drugi strani pa razmeroma dostopnih cen za stanovanja v naselju Livade v Izoli. V okolici Ljubljane je bila povprečna cena na prostem trgu in prostovoljnih javnih dražbah 1.720 €/m² in v Mariboru 1.530 €/m².

Primarni trg

Dejansko število realiziranih prodaj je lahko zaradi zakasnitev pri poročanju oziroma neporočanja prodajalcev večje od evidentiranega. Cene so z DDV in so izračunane na uporabno površino stanovanja, brez upoštevanja cen garaž in parkirnih prostorov. Letos se nadaljuje presenetljivo visoka rast prometa z nepremičninami. Hitro rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutno, razmeroma sprejemljivo tržno ceno, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba. Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja. Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb. Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje. Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje. Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

SKLEPNI KOMENTAR

Letos se nadaljuje presenetljivo visoka rast prometa z nepremičninami. Hitro rast prometa najbolj vzpodbuja večje bančno kreditiranje stanovanjskih nakupov prebivalstva in zgodovinsko nizke obrestne mere. Veča se kupna moč

tistih, ki rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, investicije v stanovanja, glede na trenutne, razmeroma sprejemljive tržne cene, pa za bogatejše ponovno postajajo tudi zanimivejša finančna naložba.

Cene stanovanjskih nepremičnin, ki so dno dosegle v prvi polovici leta 2015, kljub temu da večinoma že kažejo trend rasti, na splošno še ne sledijo visoki rasti prometa, medtem ko cene poslovnih nepremičnin še sploh ne kažejo znakov okrevanja. V nekaterih regionalnih središčih, kot na primer v Mariboru, Novem mestu in Murski Soboti, cene stanovanjskih nepremičnin še naprej stagnirajo. Enako velja za okolice večjih mest, za manjša mesta in ruralna območja. Močnejši trend rasti cen kažejo zemljišča za gradnjo stavb, kar je deloma posledica večje kupne moči in povpraševanja po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš in deloma, po dolgem zatišju, nekoliko večjega števila kupoprodaj relativno dražjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb. Slovenski nepremičninski trg se sicer še nahaja v fazi oživljanja oziroma v začetni fazi novega nepremičninskega cikla. Ponudbe pravih novogradenj praktično ni. Še vedno se čistijo zaloge pred leti zgrajenih nepremičnin na stanovanjskem in poslovnem primarnem nepremičninskem trgu. Tudi rabljene nepremičnine, ki se prodajo, so praviloma že dolgo na trgu. To še posebej velja za stanovanjske hiše in poslovne nepremičnine, manj za stanovanja. Povprečni čas prodaje nepremičnin se počasi vendarle skrajšuje. Pričakovati je, da bo nepremičninski trg najprej prešel v fazo rasti na tistih območjih, kjer bodo prej pošle stare zaloge stanovanj na primarnem trgu in kjer bo prej ponudba novogradenj, oziroma tam, kjer bo kupna moč oziroma plačilno sposobno povpraševanje največje. Na stanovanjskem trgu, ki narekuje utrip slovenskega nepremičninskega trga, je glede na zadnje preliminarne podatke povsem možno, da bo število realiziranih prodaj stanovanj do konca leta doseglo tisto iz leta 2007, ko je pred nastopom krize pri nas vladala največja nepremičninska evforija. Ni izključeno, da se bodo v bodoče razlike v prometu in posledično cenah stanovanjskih nepremičnin med različnimi območji države še povečevale. Če se na nekaterih območjih, zaenkrat to velja zlasti za Obalo, rast prometa ne bo umirila, lahko kmalu pride do presežnega povpraševanja in ponovnega napihovanja nepremičninskega balona, medtem ko na primer v vzhodni Sloveniji še ne bi prišlo niti do obrata cen.

6.0. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2013.

6.1. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanimi neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

6.2. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti stavbnega zemljišča lahko uporabimo naslednje metode vrednotenja:

- ❖ Ocena tržne vrednosti zemljišča na osnovi kapitalizacije rezidualnega (preostalega donosa)
- ❖ Ocena tržne vrednosti zemljišča na podlagi načina tržnih primerjav.

6.3. OCENA TRŽNE VREDNOSTI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA NA OSNOVI KAPITALIZACIJE REZIDUALNEGA (PREOSTALEGA) DONOSA

Pristop ocenjevanja na tej osnovi je primeren za oceno vrednosti stavbnega zemljišča, na katerem so nepremičnine, ki prinašajo donose. Uporablja se predvsem takrat, ko so zgradbe in ostale nepremičnine relativno nove ali bodo zgrajene v relativno kratkem času.

V tem primeru se lahko dokaj natančno oceni njihova vrednost oz. pričakovani stroški za njihovo gradnjo in njihova življenjska doba.

Pristop ocenjevanja tržne vrednosti stavbnega zemljišča na podlagi rezidualnega donosa temelji na načelu o preostalem donosu, ki je definiran kot neto donos, ki pripada zemljišču, potem ko so poplačani preostali produkcijski faktorji: delo, kapital in management.

Tržna vrednost zemljišča se ocenjuje po naslednjem postopku: /

/ letni donos iz rednega poslovanja za celotno nepremičnino / - / ocenjeni letni neto donos

zgradbe, razen zemljišča / = letni rezidualni neto donos, ki ga lahko pripišemo zemljišču.

6.4. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih nepremičnin.

V ta namen sem opravil analizo dejanskih tržnih transakcij za obdobje zadnjih nekaj let na širšem območju lokacije predmetnih nepremičnin, po razpoložljivih podatkih podjetij, ki se ukvarjajo z nepremičninami na tem območju in lastne baze podatkov ter EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/.

Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- prodajnih cen
- značilnosti nepremičnine
- okolščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- funkcionalnosti bodočega objekta
- itn

6.5. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative
- Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestljivih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- STANDARD O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN SRS-2 /Ur. l. RS št. 56/01/
- SLOVENSKI RAČUNOVODSKI STANDARD 2 /Ur. l. št. 18/03/
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2013

6.6. UPORABA NAČEL

Upoštevana so strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

6.7. UPORABA METODOLOGIJE

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičninah za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske prave
Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izključna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013. Vrednotenje nepremičnine se opravi po načinu primerljivih prodaj.

6.0. VREDNOTENJE

VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

Analiza najgospodarnejše uporabe (HBU)

Najgospodarnejša uporaba je najverjetnejša uporaba premoženja, ki je fizično možna, ustrezno utemeljena, zakonsko dopustna ter finančno izvedljiva kar povzroča najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje. Preračun po načelu najgospodarnejše uporabe zahteva določen metodološki red. Opišemo ga lahko skozi štiri korake

1. preverimo zakonsko dopustnost gradnje, kar vključuje vsa dovoljenja in skladnosti z upravno-pravno dokumentacijo. Prvi korak zajema pregled lokacijske informacije ali podobnega dokumenta, kjer se seznanimo s predpisanimi gabariti, omejitvami, namembnostjo in drugimi urbanističnimi konstantami.
2. analiziramo fizično možnost gradnje, kjer proučujemo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Pomembno je, da ocenjevalec poda pojasnilo v kakšni meri je predvidena pozidava verjetna. Spoštovati velja tudi dejstvo, da maksimalna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi največjo funkcionalnost objekta.
3. preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende.
4. analiziramo najvišjo donosnost, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče. Glede na stopnjo pozidanosti in namembnost uporabe zemljišča v soseski nepremičnine, ni verjetna globalna sprememba urbanističnih predpisov o uporabi zemljišča na obravnavani lokaciji. Dejanska uporaba predmetne nepremičnine ustreza najgospodarnejšem načinu uporabe, opredeljenem v urbanistični dokumentaciji in glede na ostale predpostavke.

6.1. VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA NA PARC. ŠTEV. 478/2; K.O. 740- OGLJENŠAK

Skupna površina 721 m²;

Pridobljene so primerljive prodaje po portalu CGSCentlec za pravne posle: 150.003; 200.990; 205.076

Opomba: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v sodelovanju s podjetjem CGS plus izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo podatkov GURS o nepremičninskih transakcijah. Aplikacija je na voljo članom združenja, ki so si s članarino pridobili pravico uporabe. Aplikacija je zaščitena z uporabniškim imenom in geslom. Vsi podatki na navedenem portalu bazirajo na podatkih realiziranih prodaj GURSA – ETN za posamezne pravne posle,

ki so identični kot prej ETN oz. TRGOSKOP.

1. PRAVNI POSEL 150.003



K.O. 742-ZGORNJA POLSKAVA PARC. ŠTEV. 2084, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 1.303 m²; PROD. CENA 39.000,00 EUR; 29,93 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 07/05-2014

2. PRAVNI POSEL 200.990



K.O. 742-ZGORNJA POLSKAVA PARC. ŠTEV. 21/6, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 1.351 m²; PROD. CENA 20.864,63 EUR; 15,44 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 18/01-2015

3. PRAVNI POSEL 205.076



K.O. 742-ZGORNJA POLSKAVA PARC. ŠTEV. 282/6 SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 1.072 m²; PROD. CENA 25.000,00 EUR; 23,32 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 11/03-2015

PRILAGODITVE

Na primerljivih transakcijah izvedemo prilagoditve glede makro in mikrolokacije med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. Prav tako smo izvedli korekcijo glede na vrsto transakcije, prodajne pogoje in pogoje financiranja ter korekcijo glede fizičnih razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino.

V sklopu prilagoditve fizičnih razlik smo primerjali velikost in lego prostorov v objektu oziroma zemljišča, starost, stanje in funkcionalno zasnovo prostorov oziroma zemljišča ter stanje in energetske ter komunalne zasnove objekta ter zemljišča. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Lokacija/naslov	ZGORNJA POLSKAVA		ZGORNJA POLSKAVA		ZGORNJA POLSKAVA	
Prodajna cena (EUR)	39.000,00		20.864,63		25.000,00	
Cena EUR/m ²	29,93		15,44		23,32	
Vir podatka	CGSCenilec		CGSCenilec		CGSCenilec	
		Pril.		Pril.		Pril.
Obseg pravic	1/1	0%	1/1	0%	1/1	0%
Datum transakcije	7. 5. 2014	0%	18. 1. 2015	0%	11. 3. 2015	0%
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%	prod. na pr. trgu	0%
Prodajni pogoji	tržni	0%	tržni	0%	tržni	0%
Lokacija v regiji	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Lokacija v naselju	boljša	-5%	boljša	-5%	boljša	-5%
Velikost zemljišča	1.303,00	0%	1.351,00	0%	1.072,00	0%
Komunal. opremljenost	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Dostop	enaka	0%	enaka	0%	enaka	0%
Oblika zemljišča	boljša	-5%	boljša	-5%	boljša	-5%
Končna prilagoditev		-10%		-10%		-10%
INDIKACIJA VREDN.	26,94		13,90		20,99	
PONDER	0,30		0,30		0,40	

Franc BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec.

11

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

OCENA VREDNOSTI

POND. VREDNOST

7.329,79

3.782,04

7.614,74

SKUPNA VREDNOST

18.726,57

TRŽNA VREDNOST STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZNAŠA: 18.726,57 EUR

SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic ocenjujem, da je vrednost zemljišča na parc. števil. 478/2, K.O. 740 OGLJENŠAK v skladu z MSOV 2013 na dan 22/03-2017

18.700,00 EUR

osemnajsttisočsedemsto 00/00

Slov. Bistrica, 23/03-2017

Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica





VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.3.2017 - 8:12:46

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 740 478/2
katastrska občina 740 OGLJENŠAK parcela 478/2 (ID 5175247)	

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja:	8235628
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	5884250000
firma / naziv:	OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov:	Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika	19.09.2016 10:03:21
omejitve:	
<i>Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini</i>	



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-480/2017-2-1031

Datum: 14.3.2017

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 740-OGLJENŠAK
- številka zemljiške parcele / parcel: 478/2

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

osnovna namenska raba:

- zazidano stavbno zemljišče - parc. št. 478/2;

podrobnejša namenska raba:

- Zemljišča izven območja PUP-a - parc. št. 478/2;

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ ***Prostorske sestavine planskih aktov občine:** Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11);
- ☒ ***Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica -1 (UPB, Ur.l.RS, št. 34/15, 85/15) - parc. št. 478/2;
- ☐ ****Prostorski izvedbeni načrti:** /
- ☐ **Prostorski red občine:** /
- ☐ **Občinski lokacijski načrt:** /
- ☐ **Državni prostorski načrt:** /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 478/2;
- **vodotok:** Polskava - parc. št. 478/2 (del);
- **vodovarstveno območje (državni nivo), razred:** 3 - parc. št. 478/2;

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- ☒ **zakonita predkupna pravica občine:** Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- ☐ **začasni ukrepi za zavarovanje:** /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ prepoved parcelacije zemljišč: /
- ☐ prepoved prometa z zemljišči: /
- ☐ prepoved spreminjanja prostorskih aktov: /
- ☐ prepoved izvajanja gradenj: /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- vodovarstveno območje (državni nivo), razred: 3 - parc. št. 478/2;
- predpis oziroma akt o zavarovanju:
- Zakon o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 57/08, 57/12, 100/13); Pravilnik o kriterijih za določitev VVO (Uradni list RS, 64/04, 05/06, 58/11);

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMEMBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- *program priprave prostorskega akta: Program priprave prostorskih ureditvenih pogojev v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 51/99)
- **faza priprave / predviden rok sprejema: /
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov: /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- ☒ kopija kartografskega dela prostorskega akta: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)

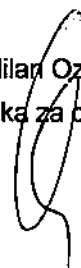
10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa po tar. št. 37a Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) v znesku 22,70 EUR je plačana.

Pripravil:
Igor Mikložič
Sodelavec VI



Milan Ozimič
Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovnik
- spis, tu



**DOLGOROČNI IN SREDNJOČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA**

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003 Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000,
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-480/2017-2-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 12.05.2017

NAMENSKA RABA

- najnižja kmetijsko zemljišča*
- druga kmetijsko zemljišča
- lesnoprivojni gozd
- sluzbna zemljišča v uređitvenem območju za poselitve** - uređitveno območje naselja
- sluzbna zemljišča izven uređitvenih območij za poselitve
- turistično območje z nastanitvijo
- območje počitniških hiš
- drugo uređitveno območje (počitniško območje, območje strošča)
- območje proizvodnih dejavnosti
- vodna površina
- območje prometne infrastrukture
- območje za odlaganje odpadkov
- območje nadzemnega pridobivalnega prostora
- območje zemljišč s posabnimi naravnimi razmerami

VAROVANA OBMOČJA

ZAVAROVANI NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI ** (Uradni RS št. 21/02)
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.

- DES kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - etnološki spomenik
- DNO kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - naselbinsko območje
- DLZS kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
- DZB kulturna dediščina razglašena za spomenik državnega pomena - zgodovinski spomenik
- LAO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološko območje
- LAS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - arheološki spomenik
- LES kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - etnološki spomenik
- LNO kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - naselbinsko območje
- LSON kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - spomenik obiljavane narave
- LTS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - tehniški spomenik
- LUZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - umetnostno zgodovinski oz. umetnostni in arhitekturni spomenik
- LZS kulturna dediščina razglašena za spomenik lokalnega pomena - zgodovinski spomenik

ZAVAROVANE NARAVNE VREDNOTE IN ZAVAROVANA OBMOČJA *** (Uradni RS št. 21/02)
Zaporedna številka pri posameznem spomeniku na karti je ekvivalentna številki spomenika iz odloka, številka v oklepaju je številka obveznega republiškega izhodišča.

- NS naravni spomenik (dendrološki, hidrološki, zoološki in botanični)**
- NR ZAVAROVANO območje - naravni rezervat
- NP ZAVAROVANO območje - krajinski park

OBMOČJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM

(Odločbe o razglasitvi gozdov za gozdove s posebnim namenom in zaščiti naravnih redkih dreves na območju občine Slovenska Bistrica, MUV št. 12/00, Odločba o razglasitvi kmetijskega gozda na Ciganci pri Slovenski Bistrici za naravno znamenitost Ur. list RS št. 23/04)

- GDE gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - varovalna funkcija
- GPL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - poučna funkcija
- GKL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija
- GRL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - rekreativna funkcija
- GZL gozd s posebnim namenom lokalnega pomena - zaščitna funkcija

DRUGA OBMOČJA VAROVANJ IN OMEJITEV

- ILO1 območje za obrambo - izkjučna raba
- ILO2 območje za obrambo - močna izkjučna raba
- ILO3 območje za obrambo - območje nadzorovane rabe

OGROŽENO OBMOČJE

- poplavno območje (zadrževalnik Ljčnica, zadrževalnik Poljčane)

UREJANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- ILN območje izgradnje namakalnih sistemov

LAPORJE DNE UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA

MEJA OBČINE (prikazana meja občine je položajno usklajena s potekom meje katastrske občine povsod tam, kjer ti dve meji potekata vzporedno)

RUŠE ME SESEDNJE OBČINE:

MEJA KATASTRSKE OBČINE (položajno usklajena s potekom parcelnih meja na robu katastrske občine)

LUČEČKA VAS DNE KATASTRSKE OBČINE

* obvezno izhodišče dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče dolgoročnega plana Občine Slovenska Bistrica



PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MEŠLO 1:5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljeni digitalni katastrski načrt (DKN) v izvedbeni merili 1:1000 ali 1:2500
© Geodetska agencija RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: marec 2004

PODATKI O PLANSKEM AKTU:

SPREJETO NA OBČINSKEM SVETU OBČINE SLOVENSKA BISTRICA DNE 28.6.2004
OBJAVLJENO V URADNEM LISTU RS ŠT. 111 Z DNE 6.12.2004
ŽUPAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA dr. IVAN ŽAGAR

PODATKI O IZDELAVALCIH:

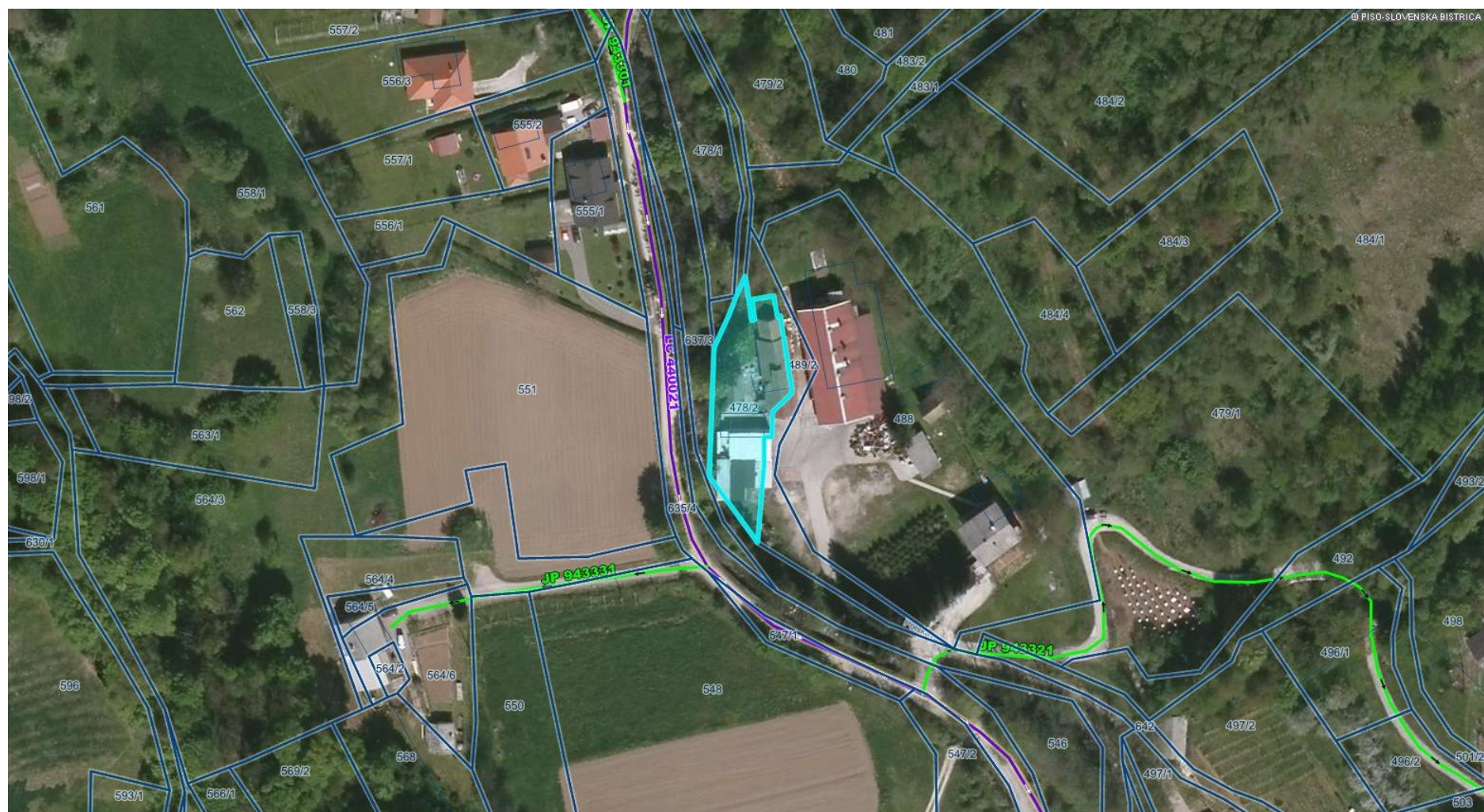
ŠTEVILKA NALOGE: 13/04
LETO IZDELAVE: 2004
IZDELAL:

ZUM

URADNIM PLANIRANJE, PROJEKTIRANJE

2004, Maribor, Gorizia, Ljubljana, P.

- grafični prikaz nepremičnine parc. št. 478/2 k.o. Ogļjenšak (vir PISO, 2017)



Franc BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec.

1

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

 OBČINA SLOVENSKA BISTRICA	
PREJETO	18. 05. 2017
VPRAŠANJE	0553
VPRAŠANJE	0553
ŠIFRA ZALOŽBE	478-54/2017-2

POROČILO O OCENI VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC NA NEPREMIČNINI IN IZHODIŠČNE VREDNOSTI NA ZEMLJIŠČU NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41, K.O. 771-PRETREŽ
ID ZNAK: parcela 771 5/8; parcela 771 5/41



Franč BUKOVEC gradb. ing., univ.dipl.oec.

2

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica

TEL /02/ 818 21 00 FAX 059958824 GSM 041 293 539 E-mail franc.bukovec@siol.net

1.0. SPLOŠNI PODATKI

1.1. PREDMET CENITVE:

ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41, K.O. 771-PRETREŽ
ID ZNAK: parcela 771 5/8; parcela 771 5/41

1.2. NAROČNIK CENITVE:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.3. NAMEN CENITVE:

Ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev
ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvamem
premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list
št. 34/2011,42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri
prenosu lastninske pravice.

1.4. LASTNIK NEPREMIČNIN:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA do 1/1
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

1.5. OGLED NEPREMIČNIN:

10/05-2017

1.6. VALUTA:

TRŽNA VREDNOST SE UGOTAVLJA NA DAN:
15/05-2017

/9

Spremno pismo

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA

ZADEVA: **OCENA VREDNOSTI LASTNINSKIH PRAVIC IN IZHODIŠČNE VREDNOSTI NA**
 ZEMLJIŠČU NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41, K.O. 771-PRETREŽ
 ID ZNAK: parcela 771 5/8; parcela 771 5/41

Na osnovi Vaše naročila sem izvršil vrednotenje navedene nepremičnine skladno z domnevami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic. Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013.

Nepremičnine predstavljajo

- **ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41, K.O. 771-PRETREŽ**
 ID ZNAK: parcela 771 5/8; parcela 771 5/41

V teku priprave tega poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive prodaje oz. primerljivo ponudbo posesti. Analiziral sem vse razpoložljive in ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti lastninskih posesti do predmetne nepremičnine.

Z upoštevanjem gornjega in vsebine priloženega sporočila, ter domnev in omejitvenih pogojev, smatram, da znaša primerna tržna vrednost nepremičnine na podlagi MSOV 2013 in v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Ur. list st. 34/2011, 42/2012 in 24/2013), dan 15/05-2017 znaša:

18.300,00 EUR
osemnajstisoč tristo 00/00

V kolikor imate glede zaključkov in vsebine tega poročila kakršnekoli vprašanja, me o tem prosim obvestite.

Glede eventuelnih podrobnejših informacij pa si pogledajte priloženo poročilo o vrednotenju.

S spoštovanjem

Franč BUKOVEC gradb.ing.,univ.dipl.oec.

bu

1.0. PODLAGA

DEFINICIJA TRŽNE VREDNOSTI

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju in pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

2.0. POSTOPEK DELA

PRI IZVEDBI OCENJEVANJA VREDNOSTI SMO IZVEDLI NASLEDNJE:

- pregledali smo dokumente in informacije v zvezi z obravnavano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi aktualne informacije naročnika)
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavano nepremičnino.

ZBRALI, PREVERILI, ANALIZIRALI IN USKLADILI SMO:

- primerljive podatke o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave
- primerljive podatke, ki so primerni za ocenjevanje razlike med stroški novega objekta in izboljšave ter njihovo sedanjo vrednostjo
- primerljive podatke o poslovnih odhodkih, stopnji nezasedenosti in neizterljivosti najemnin, ki so uporabne pri ocenjevanju predmetne nepremičnine
- primerljive podatke o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za predmetno nepremičnino
- primerljive podatke, ki so uporabni za izračun in oceno mere kapitalizacije
- ustrezno ugotovljene primerljive podatke o transakcijah, ki so primerni za ocenjevanje vrednosti predmetne nepremičnine
- upoštevali smo Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti - Uradni list Republike Slovenije št. 106/2010.
- pregledali smo stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji, ter v regiji in občini, kjer se nahaja predmetna nepremičnina

3.0. PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH PREDPOSTAVK:

- Za podatke iz javnih evidenc se predpostavlja da so zanesljivi. Izvajalec ne jamči za njihovo točnost oz. pravilnost ter s tem v zvezi ne prevzema nobene odgovornosti.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje nepremičnine, ki je predmet ocenjevanja.
- Nepremičnina je ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen, razen, če ni drugače navedeno.
- Ocena vrednosti temelji na ocenjevalcu znanih informacijah v času sestavitve poročila.
- Načrti, skice in slikovni material so priloženi le zato, da si bralec lažje predstavlja predmet vrednotenja.
- Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta.
- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Ocena vrednosti ne predstavlja nasveta v zvezi z investiranjem in se zato tudi ne sme smatrati kot taka.
- Predpostavlja se, da zemljišče ali zgradbe ne vsebujejo nikakršnih škodljivih materialov. Ocenjevalec ni kvalificiran, da takšne materiale, ki so skriti v zgradbi ali pod zemljo, odkrije.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno okoljsko (ekološko) zakonodajo, razen, če iz poročila izhaja drugače.
- Predpostavlja se, da ni nobenih skritih okoliščin oz. nevidnega stanja na objektu ali zemljišču, zaradi katerega bi bila nepremičnina več/manj vredna in ocenjevalec ne prevzema odgovornosti, da bi raziskal takšne okoliščine. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake oz. druge pomanjkljivosti na nepremičnini, na katere ga naročnik ni posebej opozoril.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavnimi prostorskimi akti ter celotno prostorsko zakonodajo razen, če iz poročila izhaja drugače.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH SPLOŠNIH OMEJITEV:

- Ocenjevalec ni dolžan spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačne okoliščine od tistih, ki so veljale na dan ocenjevanja, če to ni posebej dogovorjeno.
- Ocenjevalec ni dolžan nastopati kot priča v sodnih postopkih, če to ni posebej dogovorjeno.

- Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno ponatisniti, reproducirati ali posredovati s kakršnimi koli sredstvi, elektronskimi, mehanskimi, s fotokopiranjem ali kako drugače, brez pisnega dovoljenja avtorja - izvajalca. Izvajalec s sklenitvijo te pogodbe na naročnika prenaša materialne avtorske pravice v obsegu, da lahko naročnik poročila uporabi za namen, za katerega je pripravo poročila naročil.
- Dovoljeno je posredovanje poročila pristojnemu nadzornemu organu.
- Veljajo samo izvirno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

POROČILO JE SESTAVLJENO OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV

- POSEBNIH PREDPOSTAVK IN OMEJITEV NI.

4.0. OCENJEVALEC VREDNOSTI:

Franc BUKOVEC, grad.ing.,univ.dipl.oec.

IMENOVANJE: ODLOČBA Ministrstva za pravosodje, števil. 165-04-219/2002 z dne 15/01-2004

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic
Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013.

4. IDENTIFIKACIJA PREDMETA OCENJEVANJA

Cenitev je opravljena po ogledu zemljišča na licu mesta dne 10/05-2017 in pridobljene dokumentacije.

Predmet cenitve so naslednje nepremičnine:

- ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41, K.O. 771-PRETREŽ
 ID ZNAK: parcela 771 5/8; parcela 771 5/41,
 ki v naravi predstavlja gozdno ZEMLJIŠČE

Cenitev tržne vrednosti navedenih nepremičnine se opravi na dan 15/05-2017

4.1. OPREDELITEV ZEMLJIŠČ

4.1.1. K.O. 771-pretrež, PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41 V LASTI OBČINE SLOV. BISTRICA

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 771 Številka parcele 5/8

Površina parcele (m2)

10.722

Dejanska raba

Površina dejanske rabe zemljišča (m2)

Gozdna zemljišče

10.722

Namenska raba

Površina namenske rabe zemljišča (m2)

najboljša kmetijska zemljišča

107

gozdna zemljišča

10.615

Podrobni podatki o parceli

Katastrska občina 771 Številka parcele 5/41

Površina parcele (m2)

5.550

Dejanska raba

Površina dejanske rabe zemljišča (m2)

Kmetijsko zemljišče

172

Gozdna zemljišče

4.801

Pozidano zemljišče

577

Namenska raba

Površina namenske rabe zemljišča (m2)

gozdna zemljišča

5.550

12

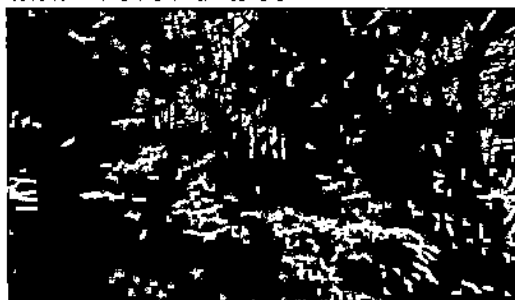
SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA ZNAŠA: 16.272 m²

Skladno s Potrdilom o namenski rabi zemljišč štev. 3501-461/2017-2-1031 z dne 09/05-2017 OBČINE SLOVENSKA BISTRICA je zemljišče na parc. štev. 5/8 in 5/41, obe K.O. 771-pretrež o namenski rabi opredeljeno kot gozdno zemljišče, znotraj varovanega območja – požarno ogrožen gozd, kategorija:3 – parc. štev. 5/8 (del), 5/41 (del).

4.1.3. LOKACIJA NEPREMIČNIN – ORTOFOTO Vir. Atlas okolja



4.1.4. FOTO ZEMLJIŠČA



4.2. ANALIZA SOSESKE

Predmetna nepremičnina je locirana znotraj območja naselja PRETREŽ v OBČINI SLOVENSKA BISTRICA. Dostop do zemljišča je iz LC – lokalne ceste, odsek 440551 (VRHLOGA – DRUMLAŽNO).

Občina Slovenska Bistrica je med največjimi v Sloveniji. Ima okrog 25.000 prebivalcev. Središče občine je mesto Slovenska Bistrica, ki je nastalo na križišču cest med Mariborom, Celjem in Ptujem na ostankih rimskega naselja Civitas Negotiana. Ponaša se s izredno starostjo. Naselje so obzidali že okoli leta 1300. Mestne pravice je dobilo v začetku 14. stoletja. Mestu, kakor tudi današnjemu občinskemu ozemlju, je vidnejši razvoj prinesla cesta med Dunajem in Trstom. Kasnejša izgradnja železniške proge izven ožjega mestnega območja je ta razvoj korenito zavrla. Občina Slovenska Bistrica zavzema naravna območja: Polskavsko dolino, Ložniško dolino, Pohorje in ožje mestno bistriško območje. Svet je izredno raznolik, pregleden in gospodarsko zanimiv; njegove turistične danosti so velike. Mesto Slovenska Bistrica in s tem tudi občina je odlično geografsko pozicionirana, saj se mesto nahaja tik ob avtocesti Ljubljana - Maribor, v neposredni bližini pa je železniška postaja in tudi letališče Maribor. V gospodarstvu prevladuje predelovalna industrija, ki predstavlja cca. 2/3 gospodarstva v občini (prevladuje lesno predelovalna, proizvodnja kovinskih izdelkov - aluminij in živilsko predelovalna industrija). Glavna podjetja v občini so: IMPOL, Tovarna olja GEA, AHA EMMI, GRANIT, SVIT, ter še številna ostala. V občini tudi uspešno opravlja dejavnost obrti okoli 800 obrtnikov.

5.0. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016

Štajersko območje

Na Štajerskem območju smo leta 2016 evidentirali:

- 1876 prodaj stanovanj, kar je 20 odstotkov več kakor leta 2015,
- 974 prodaj hiš, kar je 19 odstotkov več kakor leta 2015,
- 490 prodaj zemljišč za gradnjo stavb, kar je 33 odstotkov več kakor leta 2015,
- 1223 prodaj kmetijskih zemljišč, kar je 8 odstotkov več kakor leta 2015,
- 335 prodaj gozdnih zemljišč, kar je 28 odstotkov več kakor leta 2015,
- 188 prodaj pisarniških prostorov, 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov in 32 prodaj gostinskih lokalov.

Po osem let trajajoči krizi je lani končno oživel tudi štajerski nepremičninski trg. Na Štajerskem območju se je v primerjavi z letom 2015 povečalo število transakcij z vsemi vrstami nepremičnin. Število evidentiranih prodaj s stano-Lani je v Mariboru, kjer sta bili prodani dve tretjini vseh stanovanj na Štajerskem območju, povprečna pogodbeni cena stanovanja znašala 57.000 evrov oziroma 1070 evrov na kvadratni meter uporabne površine stanovanja. Evidentirano število prodaj se je v primerjavi z letom prej povečalo za 13 odstotkov. V Slovenski Bistrici je povprečna cena znašala okoli 56.000 evrov oziroma 1.000 evrov na kvadratni meter, število prodaj pa se je povečalo za 22 odstotkov. Na Ptuju je bila povprečna cena okoli 48.000 evrov oziroma

920 evrov na kvadratni meter, povečanje števila prodaj pa kar 27-odstotno. Stanovanjskih novogradenj na Štajerskem zaenkrat še ni, praktično razprodane pa so tudi zaloge stanovanj iz naslednjih projektov. Tako so se lani v Mariboru skoraj v celoti prodala stanovanja iz projektov »Maistrov dvor«, »Mariborska metropola« in »Maj Rogoza« ter v stanovanja v soseskah v Račah in Miklavžu. Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali okoli 980 prodaj hiš s pripadajočim zemljiščem, kar je skoraj petino več kakor leto prej. Povprečna cena je znašala 82.000 evrov oziroma dva odstotka več kot leto prej. V povprečju so se prodajale tri leta mlajše hiše, medtem ko se njihova velikost in velikost pripadajočega zemljišča nista bistveno spremenili. V Mariboru je bila povprečna cena hiše 106.000 evrov (upoštevano število prodaj je 107, srednje leto zgraditve je 1967, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 550 m²). Kakor po navadi v zadnjih letih so se tudi lani najdražje hiše na štajerskem območju prodajale v mariborskem predelu Koroška vrata. Z oddaljenostjo od Maribora se cena hiš znižuje, znižuje se njihova starost in veča se površina pripadajočega zemljišča. V širši vanjski nepremičninami se je povečalo za petino. Cene stanovanjskih nepremičnin so lani še stagnirale in do cenovnega obrata še ni prišlo. Za to bo najprej potrebna regionalna rast gospodarstva in povečanje kupne moči. Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah se je lani močno okrepil. Povprečna cena rabljenega stanovanja je znašala 1.040 €/m² in se glede na leto prej praktično ni spremenila. V okolici Maribora je bila povprečna cena hiše 77.000 evrov (upoštevano število prodaj je 187, srednje leto zgraditve je 1979, povprečna površina hiše 130 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²), na območju Dravskega polja je bila povprečna cena 60.000 evrov (upoštevano število prodaj je 74, srednje leto zgraditve je 1978, povprečna površina hiše 120 m², povprečna površina zemljišča 1500 m²), na Pljuju z okolico pa je bila povprečna cena 91.000 evrov (upoštevano število prodaj je 30, srednje leto zgraditve je 1971, povprečna površina hiše 170 m², povprečna površina zemljišča 1100 m²). Trg poslovnih nepremičnin na Štajerskem še ni oživel, saj smo lani evidentirali celo manj prodaj kakor leta 2015. Okoli dve tretjini vseh prodaj poslovnih nepremičnin je bilo realiziranih v Mariboru. Na celotnem analitičnem območju smo evidentirali 188 prodaj pisarniških prostorov (136 v Mariboru) in 68 prodaj trgovskih ali storitvenih lokalov (34 v Mariboru). Povprečna cena pisarniških prostorov v Mariboru je znašala 550 €/m² (upoštevano število prodaj je 31, srednje leto zgraditve je 1968, povprečna površina pa 180 kvadratnih metrov). Povprečna cena lokalov v Mariboru je znašala 620 €/m² (upoštevano število prodaj je 9, srednje leto zgraditve je 1991, povprečna površina pa 125 kvadratnih metrov).

Lani smo na Štajerskem evidentirali skoraj 500 prodaj zazidljivih zemljišč, kar tretjino več kakor leto prej. Prodaja je bila v glavnem omejena na prodajo zemljišč za gradnjo družinskih hiš, saj je povpraševanje po večjih zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo evidentirali zgolj dve prodaji zemljišč, namenjenih gradnji poslovnih objektov, s površino večjo od 5000 kvadratnih metrov. Nahajata se v poslovni coni Tezno oziroma v Limbušu.

Povprečna cena zemljišča za gradnjo je znašala 36 €/m² in je bila za 9 odstotkov višja kakor leto prej. Najvišje cene za zazidljiva zemljišča so bile dosežene v Mariboru, v povprečju 73 €/m² (upoštevano število prodaj je 49, povprečna površina zemljišča je 660 kvadratnih metrov). Najvišja cena, prek 200 €/m², je bila dosežena pod Pohorjem za zemljišče v izmeri okoli 280 kvadratnih metrov. V širši okolici Maribora je bila povprečna cena 31 €/m² (upoštevano število prodaj 93, povprečna površina zemljišča 1020 kvadratnih metrov), na Pljuju z okolico je bila povprečna cena 42 €/m² (upoštevano število prodaj 26, povprečna površina zemljišča 1440 m²), na območju Dravskega polja pa 18 €/m² (upoštevano število prodaj 41, povprečna površina zemljišča 940 kvadratnih metrov). Leta 2016 smo na Štajerskem območju evidentirali nad 1200 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 8 odstotkov več kot leto 2015. Povprečna cena zemljišča za kmetijsko rabo je znašala 1,50 €/m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila.

Najvišje cene so bile v okolici Pljuja (1,95 €/m²), na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico (1,65 €/m²) in na Dravskem polju (1,55 €/m²), najnižje pa na območju Haloz, kjer so se gibale okoli 0,85 €/m². Lani smo na Štajerskem območju evidentirali blizu 350 prodaj gozdnih zemljišč oziroma 28 odstotkov več kot leto prej. Povprečna cena gozdnega zemljišča se je zvišala za 5 odstotkov in je znašala 0,62 €/m². Povprečna površina prodanega zemljišča je bila 1,14 hektara. Najvišjo ceno 0,75 €/m² so gozdna zemljišča dosegla na območju Slovenskih Goric.

6.0. CENITEV TRŽNE VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Vrednotenje tržne vrednosti nepremičnin je opravljeno po Mednarodnih standardih ocenjevanja nepremičnin – MSOV 2013.

6.1. TRŽNA VREDNOST

Tržna vrednost je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala premoženje na datum ocenjevanja vrednosti v transakciji med nepovezanima neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri kateri sta stranki delovali seznanjeno, previdno in brez prisile.

6.2.1. IZBIRA METODOLOGIJE VREDNOTENJA TRŽNE VREDNOSTI

Pri vrednotenju tržne vrednosti navedenega zemljišča uporabimo naslednjo metodo vrednotenja:

- ❖ Ocena tržne vrednosti zemljišča na podlagi načina tržnih primerjav.

6.2.2. NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV

Po tem pristopu ocenjujem obravnavano nepremičnino na podlagi tržnih cen dejansko opravljenih prodaj podobnih oz. primerljivih nepremičnin.

V ta namen sem opravil analizo dejanskih tržnih transakcij za obdobje zadnjih nekaj let na širšem območju lokacije predmetnih nepremičnin, po razpoložljivih podatkih podjetij, ki se ukvarjajo z nepremičninami na tem območju in lastne baze podatkov ter EVIDENCE TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/.

Primerljive nepremičnine so bile izbrane na podlagi analize:

- prodajnih cen
- značilnosti nepremičnine
- okolščin v katerih je bila nepremičnina prodana
- pogojev prodaje
- značilnosti lokacije
- lokacije nepremičnine
- dostopnosti nepremičnine

itn

6.2.3. VIRI INFORMACIJ IN PODATKOV

- Podatki gradbene operative
- Lastni podatki o transakcijah primerljivih nepremičnin
- Podatki lastnika in naročnika nepremičnin
- Zemljiško knjižni izpiski, posestni listi in mapne kopije
- Lastni podatki o nadomestitvenih stroških
- Podatki nepremičninskih firm o podobnih tržnih transakcijah z primerljivimi nepremičninami
- Ocenjevanje tržne vrednosti stavbnih zemljišč /Maruška ŠUBIC KOVAČ, Ljubljana/
- Uporabljeni materiali iz seminarjev o vrednotenju nepremičnin za sodne cenilce in izvedence v zadnjih letih
- PODATKI IZ EVIDENCE NEPREMIČNIN /Geodetski inštitut Slovenije/
- STANDARD O OCENJEVANJU NEPREMIČNIN SRS-2 /Ur. l. RS št. 56/01/
- SLOVENSKI RAČUNOVODSKI STANDARD 2 /Ur. l. št. 18/03/
- EVIDENCA TRGA NEPREMIČNIN /Slovenski geodetski inštitut/
- MEDNARODNI STANDARDI OCENJEVANJA VREDNOSTI – MSOV 2013

6.2.4. UPORABA NAČEL

Upoštevana so strokovna in etična načela ter postopek ocenjevanja vrednosti nepremičnin.

6.2.5. UPORABA METODOLOGIJE

Namen ocenjevanja vrednosti: ocenitev vrednosti pravic na nepremičninah za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic
Ocenjena vrednost je tržna vrednost in je definirana kot vrednost, ki je izhodiščna oziroma izklicna vrednost pri izvedbi prodaje premoženja in temelji na opredelitvah, ki jih vsebuje Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013) in MSOV 2013. Vrednotenje nepremičnine se opravi po načinu primerljivih prodaj.

7.0. VREDNOTENJE

7.1. TRŽNA ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJ

Značilnosti trga tovrstnih nepremičnin na območju občine SLOVENSKA BISTRICA:

Na področju realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin – zemljišče za gozdno rabo na območju OBČINE SLOVENSKA BISTRICA beležimo po podatkih portala CGSCenilec v obdobju od 01/01-2015 do 15/05-2017 31 realiziranih transakcij na prostem trgu z tovrstnimi nepremičninami povprečne površine 20.235,77 m² in po povprečni ceni 0,45 EUR/m².

7.2. VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA NA PODLAGI NAČINA TRŽNIH PRIMERJAV

ZEMLJIŠČE NA PARC. ŠTEV. 5/8 in 5/41; K.O. 771- PRETREŽ

Skupna površina 16.272 m²;

Pridobljene so primerljive prodaje po portalu CGSCenilec za pravne posle: 195.155; 254.611; 309.381

Opomba: Združenje sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko – SICGRAS je v sodelovanju s podjetjem CGS plus izdelalo spletno aplikacijo za dostop in obdelavo podatkov GURS o nepremičninskih transakcijah. Aplikacija je na voljo članom združenja, ki so si s članarino pridobili pravico uporabe. Aplikacija je zaščiten z uporabniškim imenom in geslom. Vsi podatki na navedenem portalu bazirajo na podatkih realiziranih prodaj GURSA – ETN za posamezne pravne posle, ki so identični kot prej ETN oz. TRGOSKOP.

1. PRAVNI POSEL 195.155

K.O. ČREŠNJEVEC PARC. ŠTEV. 622, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 12.315 m²; PROD. CENA 14.50000 EUR; 1,18 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 07/01-2015

2. PRAVNI POSEL 254.611

K.O. LAPORJE, PARC. ŠTEV. 155/1, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 27.161 m²; PROD. CENA 30.000,00 EUR; 1,10 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 07/01-2016

3. PRAVNI POSEL 309.381

K.O. ZGORNJA BISTRICA, PARC. ŠTEV. 923/14, SKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠČA 1.125 m²; PROD. CENA 1.191,80 EUR; 1,06 EUR/m²; DATUM TRANSAKCIJE: 17/11-2016

PRILAGODITV

Na primerljivih transakcijah izvedemo prilagoditve glede makro in mikrolokacije med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino. Prav tako smo izvedli korekcijo glede na vrsto transakcije, prodajne pogoje in pogoje financiranja

10

ter korekcijo glede fizičnih razlik med primerljivimi in ocenjevano nepremičnino.

V sklopu prilagoditve fizičnih razlik smo primerjali velikost in lego zemljišča, in ostale fizične lastnosti. Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kakor če bi vsaka izmed teh imela enake glavne lastnosti kot ocenjevana nepremičnina.

Lokacija/naslov	K.O. ČREŠNJEVEC	K.O. LAPORJE	K.O. ZG. BISTRICA
Prodajna cena (EUR)	14.500,00	30.000,00	1.191,80
Cena EUR/m ²	1,18	1,10	1,06
Vir podatka	CGSCenilec	CGSCenilec	CGSCenilec
	Pril.	Pril.	Pril.
Obseg pravic	1/1	1/1	1/1
Datum transakcije	7. 1. 2015	7. 1. 2016	17. 11. 2016
Vrsta transakcije	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu	prod. na pr. trgu
Prodajni pogoji	tržni	tržni	tržni
Lokacija v regiji	enaka	enaka	enaka
Lokacija v naselju	enaka	enaka	enaka
Velikost zemljišča	12.315,00	27.161,00	1.125,00
Kvaliteta zemljišča	enaka	enaka	enaka
Dostop	enaka	enaka	enaka
Oblika zemljišča	enaka	enaka	enaka
Končna prilagoditev			
INDIKACIJA			
VREDNOSTI	1,18	1,10	1,06
PONDER	0,40	0,40	0,20
OCENA VREDNOSTI			
POND. VREDNOST	7.663,63	7.189,13	3.447,64

SKUPNA VREDNOST	18.300,40
-----------------	-----------

TRŽNA VREDNOST ZEMLJIŠČA ZNAŠA: 18.300,40 EUR

SKLEPNA OCENA VREDNOSTI Z UTEMELJITVIJO

Z upoštevanjem navedenih prikazov, opisov, analiz, sklepov in morebitnih omejevalnih okoliščin, ki so opisane v priloženem poročilu vrednosti pravic na nepremičnini za pridobitev ocenjene vrednosti po 19. členu Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Ur. list št. 34/2011, 42/2012 in 24/2013. Ocenitev bo naročniku služila pri prenosu lastninske pravic ocenjujem, da je vrednost zemljišča na parc. štev. 5/8 in 5/41, K.O. 771 PRETREŽ v skladu z MSOV 2013 na dan 15/05-2017

18.300,00 EUR
osemnajsttisoč tristo 00/00

Slov. Bistrica, 25/05-2017



Cenitev opravil:

Franc BUKOVEC, gradb.ing., univ.dipl.oec.

Sodni cenilec gradbene stroke

Vinarska 37, 2310 Slov. Bistrica



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-461/2017-2-1031

Datum: 9.5.2017

Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica

POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA/ZEMLJIŠČ

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO O NAMENSKI RABI

- katastrska občina: 771-PRETREŽ
- številka zemljiške parcele / parcel: 5/8, 5/41

2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA

- osnovna namenska raba: - delno najboljše kmetijsko zemljišče in delno gozd - parc. št. 5/8;
- osnovna namenska raba: - gozd - parc. št. 5/41;
- podrobnejša namenska raba: - Zemljišča izven območja PUP-a - parc. št. 5/8, 5/41;
-

3. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE / PARCEL

- ☒ *Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06, 53/11);
- ☒ *Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje občine Slovenska Bistrica -1 (UPB, Ur.l.RS, št. 34/15, 85/15) - parc. št. 5/8, 5/41;
- ☐ **Prostorski izvedbeni načrti: /
- ☐ Prostorski red občine: /
- ☐ Občinski lokacijski načrt: /
- ☐ Državni prostorski načrt: /

4. PODATKI O OBMOČJIH VAROVANJ IN OMEJITEV

- požarno ogroženi gozd, kategorija: 3 - parc. št. 5/8 (del), 5/41 (del);
- vrsta varovanja oziroma omejitev:
- cestno omrežje: LC - lokalna cesta, odsek 440551 (VRHLOGA-DRUMLAŽNO) - parc. št. 5/41 (del);
- požarno ogroženi gozd, kategorija: 3 - parc. št. 5/8 (del), 5/41 (del);

5. PROSTORSKI UKREPI

5.1. Vrste prostorskih ukrepov

- ☒ **zakonita predkupna pravica občine:** Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).
- ☐ **začasni ukrepi za zavarovanje:** /

5.2. Vrsta prepovedi iz prostorskega ukrepa

- ☐ **prepoved parcelacije zemljišč:** /
- ☐ **prepoved prometa z zemljišči:** /
- ☐ **prepoved spreminjanja prostorskih aktov:** /
- ☐ **prepoved izvajanja gradenj:** /

6. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

- **vrsta varovanega območja:**
- požarno ogroženi gozd, kategorija: 3 - parc. št. 5/8 (del), 5/41 (del);
- **predpis oziroma akt o zavarovanju:**
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 - ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 - ZDavNepr in 17/14) - Pravilnik o varstvu gozdov (Uradni list RS, št. 114/09);
- Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 8/99, 53/11)

7. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI POTRDILA

- **Potrdilo velja do uveljavitve sprememb prostorskega akta.**

8. PODATKI V ZVEZI S SPREMENBAMI IN DOPOLNITVAMI OZIROMA PRIPRAVO NOVIH PROSTORSKIH AKTOV

- ***program priprave prostorskega akta:** Program priprave prostorskih ureditvenih pogojev v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 51/99)
- ****faza priprave / predviden rok sprejema:** /
- **morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:** /

9. PRILOGA POTRDILA O NAMENSKI RABI

- ☒ **kopija kartografskega dela prostorskega akta:** Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)

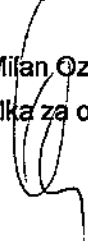
10. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa se skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16) ne plača..

Pripravil:
Igor Mikložič
Sodelavec VI




Milan Ozimič
Vodja Oddelka za okolje in prostor



Poslati:

- naslovnik
- spis, tu



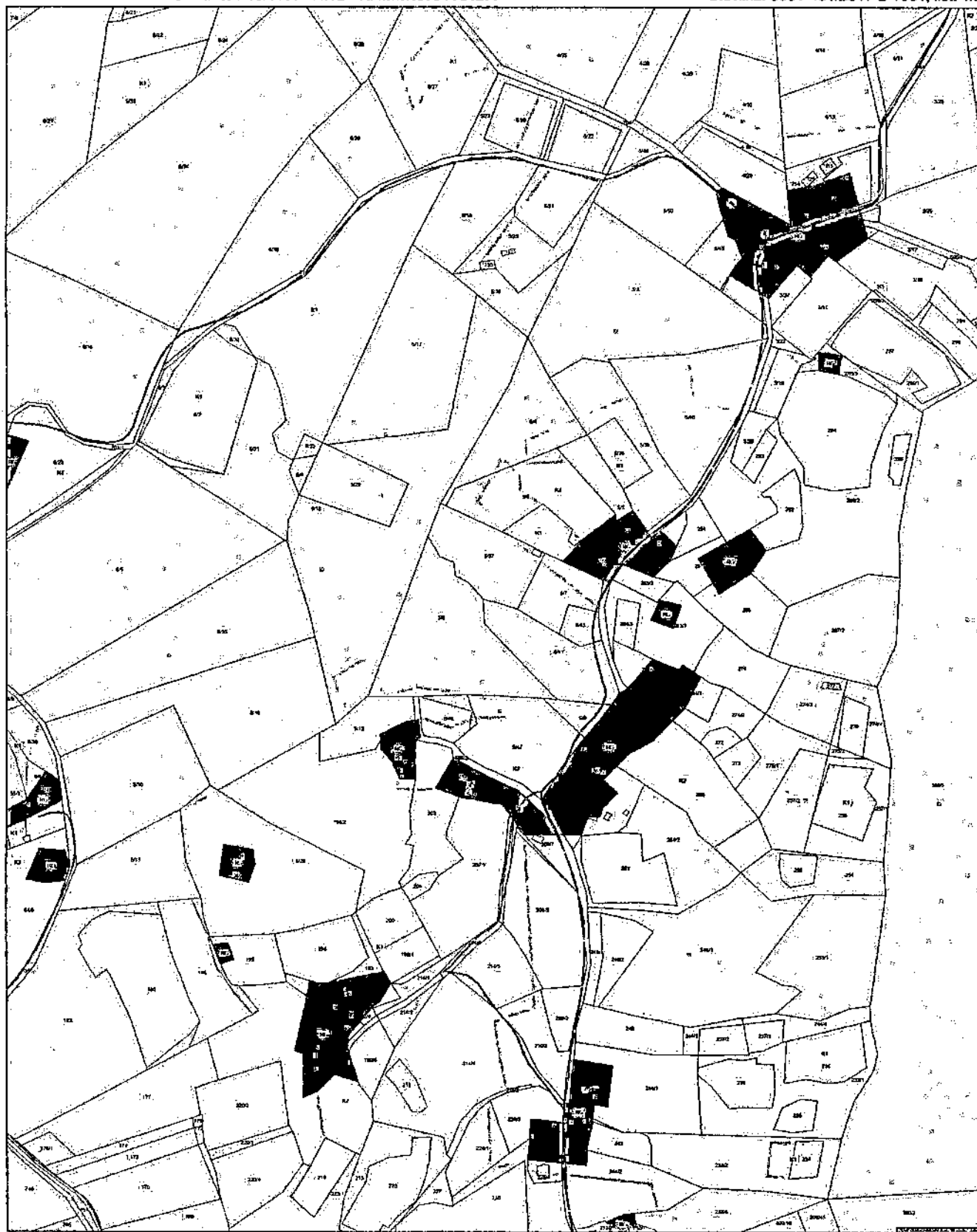
**DOLGOROČNI IN SREDNJEROČNI PLAN OBČINE SLOVENSKA BISTRICA ZA OBDOBJE 1986-2000,
ZA OBMOČJE OBČINE SLOVENSKA BISTRICA**

PROSTORSKE SESTAVINE

Spremembe in dopolnitve 2003 Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000,
dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04)

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - NAMENSKA RABA

Številka: 3501-461/2017-2-1031, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

1 cm na papirju je 50 m v naravi.

Datum: 09.05.2017

[illegible]



Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 10.5.2017 - 10:39:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 771 5/8
katastrska občina 771 PRETREŽ parcela 5/8 (ID 2437759)

Plombe:

zadeva Dn 83430/2017 (ID postopka: 1920739)
začetek postopka 12.04.2017 11:19:02
čas začetka učinkovanja 12.04.2017 11:19:02
vrsta postopka 303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1346189
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5884250000
firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.03.2017 13:15:28

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16680907	10.09.2014 14:24:09	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16680907
čas začetka učinkovanja 10.09.2014 14:24:09
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: katastrska občina 771 PRETREŽ parcela 5/8 (ID 2437759)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek CSD SLOVENSKA BISTRICA
opr. št. postopka 1233-18/2014-3/1
dodatni opis:
zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

imetnik:

1. matična številka: 5884250000

firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica

začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.09.2014 14:24:09

zveza - ID osnovnega položaja:

1346189

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 10.5.2017 - 10:40:09

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 771 5/41
katastrska občina 771 PRETREŽ parcela 5/41 (ID 758194)

Plombe:

zadeva Dn 83430/2017 (ID postopka: 1920739)
začetek postopka 12.04.2017 11:19:02
čas začetka učinkovanja 12.04.2017 11:19:02
vrsta postopka 303 - izbris izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen v celoti
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1346190
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5884250000
firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica
začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.03.2017 13:15:28

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
16680907	10.09.2014 14:24:09	606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 16680907
čas začetka učinkovanja 10.09.2014 14:24:09
vrsta pravice / zaznambe 606 - zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve
glavna nepremičnina: katastrska občina 771 PRETREŽ parcela 5/8 (ID 2437759)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
organ, ki vodi postopek CSD SLOVENSKA BISTRICA
opr. št. postopka 1233-18/2014-3/1
dodatni opis:
zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve

imetnik:

1. matična številka: 5884250000

firma / naziv: OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

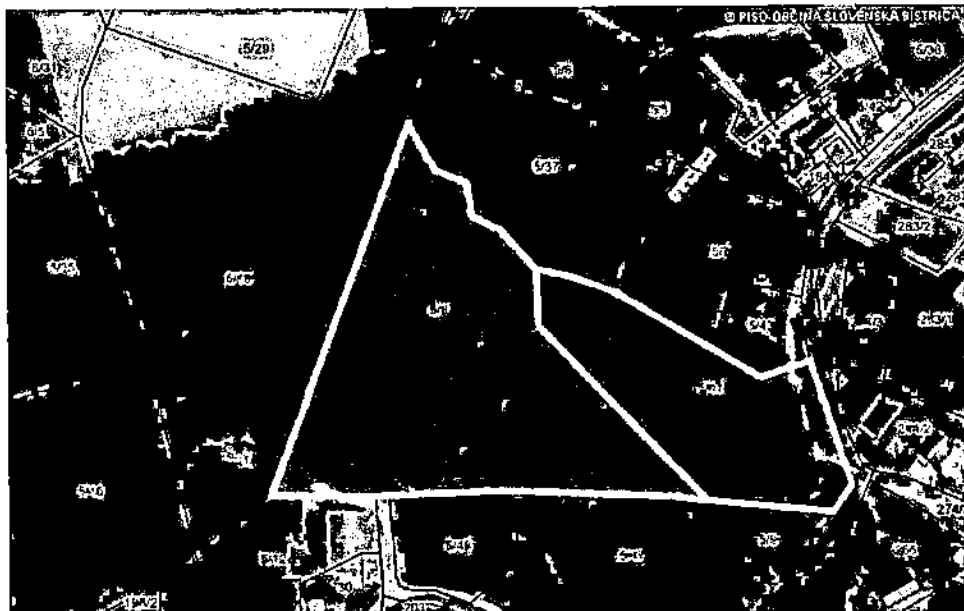
naslov: Kolodvorska ulica 010, 2310 Slovenska Bistrica

začetek učinkovanja vpisa imetnika 10.09.2014 14:24:09

zveza - ID osnovnega položaja:

1346190

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:*Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo*



parcels	kat. občina	boniteta	površina (grafična površina) [m ²]
5/8	771-PRETRÉŽ	31	10722 (12120)
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
100	ne	NN	

lastnik	delež
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA	1/1

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m ²]
ZEMLJIŠČE		10.722,00

namenska raba	delež (%)
20100 najboljša kmetijska zemljišča	1,00
30100 gozdna zemljišča	99,00
dejanska raba	delež (%)
2000 gozdno zemljišče	100,00

nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
964209	ni podatka	6.322,51	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 5/8	gozdna zemljišča (99%)	10.722,00	6.322,51

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, maj 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

Vrednost celotne nepremičnine se lahko, zaradi neusklajenih podatkov, v nekaterih primerih razlikuje od vsote vrednosti posameznih enot.



parcels	kat. občina	boniteta	površina (grafična površina) [m2]
5/41	771-PRETREŽ	31	5550 (5799)
št. ZKV	urejena parcela	IDPOS	datum spr.
100	ne	NN	

lastnik	delež
OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, SLOVENSKA BISTRICA, KOLODVORSKA ULICA 10, 2310 SLOVENSKA BISTRICA	1/1

zemljišča	št. stavbe na parceli	površina [m2]
ZEMLJIŠČE		5.550,00

namenska raba	delež (%)
30100 gozdna zemljišča	100,00
dejanska raba	delež (%)
1000 kmetijsko zemljišče	3,10
2000 gozdno zemljišče	86,50
3000 pozidano zemljišče	10,40

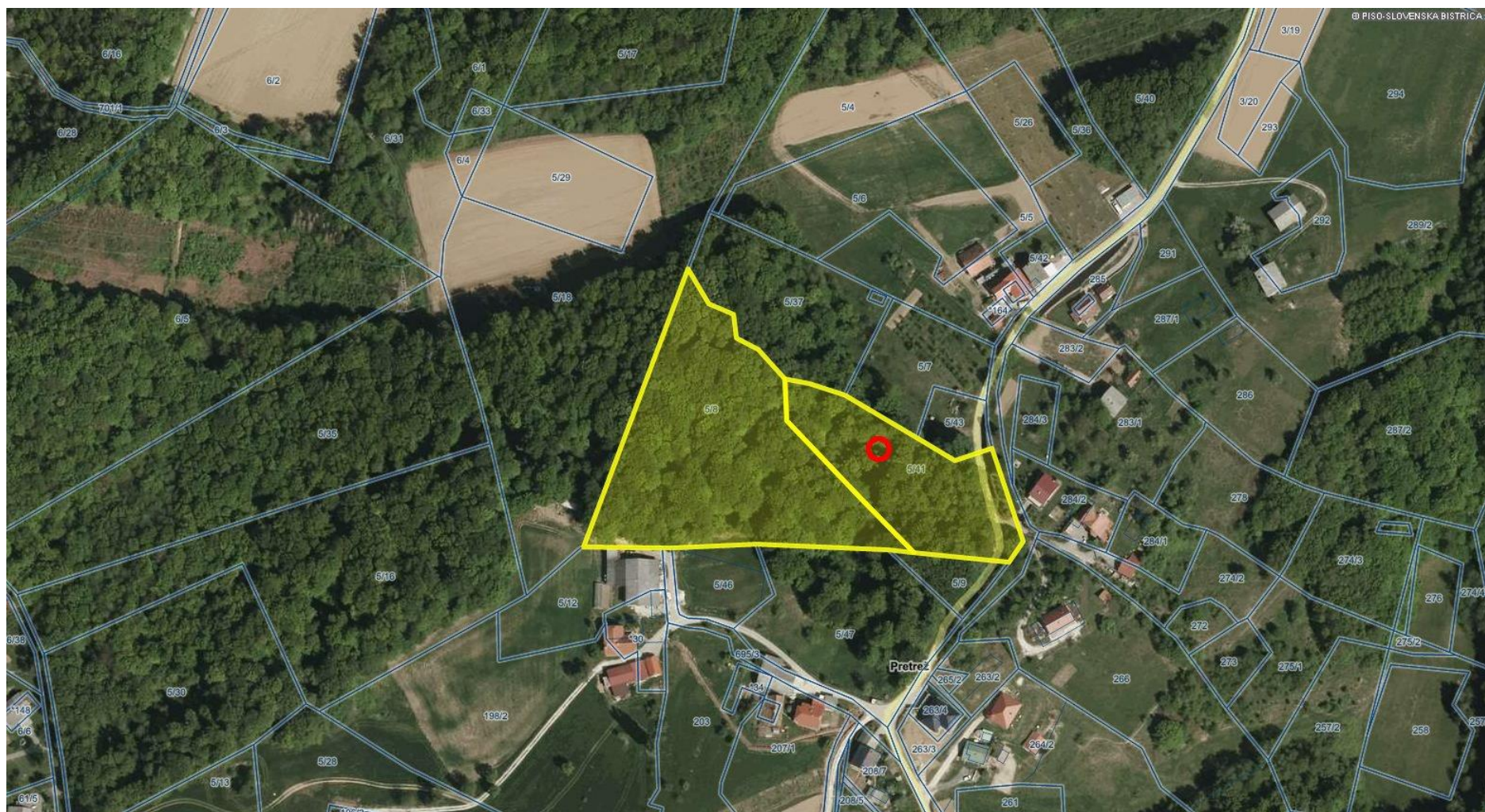
nepremičnina

NEP_ID	metoda določitve nep.	vrednost nep.	
964236	ni podatka	3.936,56	
enote	raba	površina	vrednost enote
parcels 5/41	gozdna zemljišča (100%)	5.550,00	3.936,56

OPOZORILO: Podatki so informativni (vir: Geodetska uprava RS, maj 2017).

Podatki o parcelah ne izražajo stanja na današnji dan (glej vir) in se lahko razlikujejo od uradnih evidenc.

- grafični prikaz nepremičnin parc. št. 5/8 in 5/41, obe k.o. Pretrež (vir PISO, 2017)





O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k a u p r a v a

Kolodvorska ulica10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 81 81 912, **fax:** + 386 2 / 843 28 50 **e-mail:** obcina@slov-bistrica.si
uradna spletna stran <http://www.slovenska-bistrica.si>

Datum: 6. 6. 2017

O B Č I N A
SLOVENSKA BISTRICA
O b č i n s k i s v e t

ZADEVA: b) Predlog sodne poravnave za zemljišče na območju nekdanje tržnice

I. PREDLAGATELJ

Župan, dr. Ivan ŽAGAR

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Statutarno pravna komisija
Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS. Št. 87/02, 91/13).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Občina Slovenska Bistrica in PTZ »BISTRICA« z.o.o. sta na podlagi sklepa občinskega sveta z dne 5. 9. 2005 sklenila kupoprodajno pogodbo v notarskem zapisu z dne 11. 9. 2006. Pogodbeni stranki sta se dogovorili, da bo Občina Slovenska Bistrica prodala PTZ z.o.o.

zemljišče s takratno parc. št. 1306/30, k.o. 753 Slov. Bistrica v velikosti 3.636 m², za kupnino v znesku 105.840,00 EUR brez davka. PTZ z.o.o. se je v pogodbi zavezal, da bo na površini 500 m² zgradil tržnico za stojnično prodajo, zemljiškoknjižno uredil dostop do tržnice in po pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesel v last in posest Občini Slovenska Bistrica.

Dne 5. 6. 2009 sta Občina Slovenska Bistrica in PTZ z.o.o. sklenili pogodbo s katero je PTZ z.o.o. brezplačno prenesla dvorišče s parc. št. 1306/42 k.o. 753 Slov. Bistrica v last in posest Občine Slovenska Bistrica, prav tako sta se dogovorili za služnost uporabe sanitarnih prostorov.

Po navedbah etažnih lastnikov, se je zamakanje tržnice pričelo v letu 2013 in etažni lastniki na naslovu Čopova ulica 9a in 9c Slovenska Bistrica so zahtevali od Občine Slovenska Bistrica, da odpravi napake in sanira ploščad. Občina Slovenska Bistrica se ni mogla dogovoriti z izvajalcem del PTZ z.o.o. o sanaciji ploščadi, zaradi česar so etažni lastniki na naslovu Čopova ulica 9a in 9c vložili tožbo zoper Občino Slovenska Bistrica, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Mariboru opr. št. II P 490/2015, s katero so zahtevali opustitev vsakega poseganja v lastninsko pravico tožečih strank na način, da se opusti odtekanje meteornih in drugih voda iz parc. št. 1306/42 k.o. 753 Slovenska Bistrica v podzemne garaže, kletne prostore, skupne hodnike in poslovne prostore, ki so del etažne lastnine, vzpostavljene na stavbi št. 3326 k.o. Slovenska Bistrica., ki stoji na parc. št. 1306/40 in 1306/39 obe k.o. 753 Slovenska Bistrica.

Občina Slovenska Bistrica je dne 7. 3. 2016 vložila tožbo pred Okrožnim sodiščem v Mariboru zoper PTZ z.o.o. zaradi sanacije ploščadi na parc. št. 1306/42 k.o. 753 Slovenska Bistrica, podrejeno zaradi plačila odškodnine pod opr. št. I Pg 207/2016. Sodišče je citirani postopek v gospodarskem sporu prekinilo, saj je zoper toženo stranko začel postopek stečaja na podlagi sklepa Okrožnega sodišča v Mariboru opr. št. St 3282/2016 z dne 24. 8. 2016.

V pravnem postopku pred Okrožnim sodišču v Mariboru II P 490/2015 zoper Občino Slovenska Bistrica je sodišče v postopek pritegnilo sodnega izvedenca gradbene stroke dr. Matjaža Durjavo iz Maribora, ki je dne 8. 9. 2016 podal izvedensko mnenje.

Glede na tako podano mnenje je mogoče zaključiti, da gre odgovornost za nastalo situacijo pripisati investitorju in izvajalcu del, to je družbi PTZ z.o.o. v stečaju in lastniku ter upravljalcu ploščadi.

Izvedenec je v svojem mnenju tudi navedel, da je glede na ugotovljeno stanje parcela št. 1306/42, pripadajoči del stavbe in da stvarnopravna razmerja in javne evidence na zadevnem objektu niso urejene (neustrezna pogodba z dne 5. 6. 2009 sklenjena med Občino Slovenska Bistrica in PTZ z.o.o.)

Predvsem na podlagi obstoječe sodne prakse (v prilogi je sodba Okrožnega sodišča v Slovenj Gradcu in Višjega sodišča v Mariboru v podobni zadevi) je Občina Slovenska Bistrica pristopila k intenzivnim pogajanjem za rešitev spora po mirni poti. Prvoten predlog Občine Slovenska Bistrica je bil, da bi si delili stroške sanacije v razmerju 1/3 Občina Slovenska Bistrica, 1/3 Olga Vizjak (oziroma PTU d.o.o., katere direktorica je Oglja Vizjak) in 1/3 etažni lastniki, po izvedbi sanacije pa bi ploščad s parc. št. 1306/42 prešla v last in posest etažnih lastnikov na naslovu Čopova ulica 9a in 9c Slovenska Bistrica kot skupni del stavbe. Etažni lastniki in Občina Slovenska Bistrica pa bi umaknili tožbi. Olga Vizjak ni pristala, da bi na

kakršen koli miren način rešili spor, prav tako ni bila pripravljena kriti nobenih stroškov v zvezi s sanacijo ploščadi.

Zbor etažnih lastnikov je sprejel sklep, da bo prispeval k sanaciji ploščadi v višini 15 % predračunske vrednosti, prav tako bi v enakem deležu kril stroške gradbenega nadzora. Udeležba etažnih lastnikov pri sanaciji ploščadi predstavlja hkrati plačilo Občini Slovenska Bistrica za prenos lastništva ploščadi na etažne lastnike. Lastništvo ploščadi bi po podpisu sodne poravnave prešlo na etažne lastnike kot njihovi skupni deli.

Občina Slovenska Bistrica predlaga, da se poda soglasje k podpisu sodne poravnave, ki je v prilogi. Občina bi s sklenitvijo sodne poravnave skupaj z upravljalcem krila stroške v višini 85 % za gradbena dela in za nadzor ter dodatnih 5.000,00 EUR za sodne stroške etažnih lastnikov. S tem bi se zaključil pravdni postopek zoper Občino Slovenska Bistrica, opr. št. II P 490/2015.

Občina Slovenska Bistrica je na podlagi tožbe zoper PTZ z.o.o. v stečajni postopek, voden pri Okrožnem sodišču v Mariboru pod opr. št. St 3282/2016 prijavila terjatev v višini 85.000,00 EUR.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Soglasje k predlogu sodne poravnave ima finančne učinke za občinski proračun v predvideni višini 34.195,15 EUR (85 % stroškov sanacije od zneska 32.443,12 EUR, 85 % stroškov nadzora od zneska 610,00 EUR in 5.000,00 EUR stroškov sodnega postopka nasprotnih udeležencev).

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša s predlogom sodne poravnave.

Predlog sodne poravnave je priloga tega sklepa.

S spoštovanjem!

Janja TKAVC SMOGAVEC
vodja oddelka

Priloga:

- Predlog sodne poravnave

- Predračun
- Zapisnik zadnjega naroka v zadevi
- Kupoprodajna pogodba z dne 11.9.2006
- Pogodba z dne 5. 6. 2009
- Izvedensko mnenje
- Sodba okrožnega sodišča
- Sodba Višjega sodišča

OSNUTEK

SODNA PORAVNAVA

Pravdne stranke kot nesporno ugotavljajo:

- da tožeče stranke s tožbenim zahtevkom zahtevajo, da je tožena stranka dolžna opustiti vsako poseganje v lastninsko pravico tožečih strank na parc. št. 1306/40, 1306/39, 1306/45 vse k.o. 753 Slovenska Bistrica oziroma stavbe številka 3326 k.o. 753 Slovenska Bistrica na način, da opusti odtekanje meteornih in drugih voda iz parcele 1306/42 k.o. Slovenske Bistrice;
- da je tožena stranka Občina Slovenska Bistrica zemljiškoknjižna lastnica parcele številka 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica;
- da je investitor in izvajalec PTZ »Bistrica« z.o.o. (sedaj PTZ Bistrica z.o.o. v stečaju) zgradila večstanovanjski objekt na parcelah številka 1306/40, 1306/39, 1306/45 vse k.o. Slovenska Bistrica, številka stavbe 3326, na naslovu Čopova ulica 9a, in Čopova ulica 9c, Slovenska Bistrica,
- da se je PTZ Bistrica z.o.o. s kupoprodajno pogodbo zapisano v obliki notarskega zapisa opr. št. SV 844/06 z dne 11.9.2006 zavezala na delu parcele št. 1306/42 zgraditi tržnico za stojnično prodajo v površini 500 m² ter po pridobitvi uporabnega dovoljenja to prenesti v last in posest na Občino Slovenska Bistrica, kar je bilo realizirano s Pogodbo z dne 5.6.2009, na podlagi katere je tožena stranka Občina Slovenska Bistrica postala zemljiškoknjižna lastnica parcele št. 1306/42 v izmeri 528 m²,
- da Občina Slovenska Bistrica na parc.št. 1306/42 več ne izvaja stojnične prodaje ali nobene druge dejavnosti;
- da je v predmetni pravdni zadevi v zvezi s tožbenim zahtevkom tožeče stranke bil v postopek pritegnjen izvedenec dr. Matjaž Durjava, ki je podal dne 8.9.2016 izvedensko mnenje ter dne 3.1.2017 dopolnitev k citiranemu izvedenskemu mnenju;
- da je izvedenec v zgoraj citiranem izvedenskem mnenju ugotovil, katere gradbene ukrepe bi bilo potrebno izvesti, zaradi preprečitve imisij;
- da izvedenec ugotavlja, da je ploščad, ki ima svojo parcelno številko 1306/42, pripadajoči del stavbe navedene v predhodni alineji;
- da parcela št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica s stališča gradbene stroke predstavlja teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno kot streha podzemnih garaž oz. streha pritličnega dela objekta, zaradi česar bi parcela št. 1306/42 predstavljala skupni del etažne lastnine v solasti vseh etažnih lastnikov;
- da je tožena stranka pred Okrožnim sodiščem v Mariboru vložila tožbo zoper PTZ Bistrica z.o.o., zaradi odprave napak na parceli številka 1306/42, podrejeno zaradi plačila 85.000,00 EUR, pravdni postopek je bil v teku pod opr. št. I Pg 207/2016, in je bil zaradi uvedbe stečaja zoper PTZ Bistrica z.o.o. prekinjen, tožena stranka pa je priglasila v zvezi z navedenim terjatev v stečajnem postopku, ki je v teku pred Okrožnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. St 3282/2016.

II.

Pravdne stranke se sporazumejo, da bodo sanirale ploščad – na parcelni številki 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica v skladu z gradbeno pogodbo, ki jo bo Občina Slovenska Bistrica sklenila z izvajalcem del.

Stroške izvedbe sanacije bosta pravdni stranki krili tako, da bo tožena stranka plačala 85 % predračunske vrednosti oz. pogodbeno dogovorjene vrednosti izvajalca, tožeča stranka pa 15 % predračunske vrednosti oziroma pogodbene vrednosti, vendar največ 4.800,00 EUR bruto. Tožeča stranka se zaveže poravnati dogovorjeno pogodbeno vrednost v roku 30 dni po izstavitvi zahtevka s strani tožene stranke na podlagi te sodne poravnave.

Gradbena oz. sanacijska dela se bodo pričela izvajati v roku 30 dni po podpisu te sodne poravnave, dela pa morajo biti končana v roku treh mesecev po pričetku del.

Pravdne stranke sporazumno določijo pred pričetkom del nadzorni organ, stroške nadzornega organa se zavežejo pokriti v enakem razmerju, to je 85 % za toženo stranko in 15 % za tožečo stranko.

III.

S to poravnavo se pravdne stranke sporazumejo, da parcela št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica postane skupni del etažne lastnine v solasti vseh etažnih lastnikov in se Občina Slovenska Bistrica zaveže izstaviti ZK dovolilo v roku 30 dni po dokončanju sanacije oz. podpisu primopredajnega zapisnika, na stroške tožene stranke. Stroške vpisa v zemljiško knjigo plača tožeča stranka oz. etažni lastniki.

IV.

S podpisom te poravnave in po izvedbi sanacijskih del ter prenosom lastništva na etažne lastnike je izpolnjen zahtevek tožečih strank iz pravnega postopka Okrožnega sodišča v Mariboru II P 490/2015.

V.

Sestavni del te sodne poravnave je predračun izvajalca KRT Gradbeništvo d.o.o., ki je bil izbran v skladu s pravilnikom, ki ureja področje javnega naročanja Občine Slovenska Bistrica. Vrednost dogovorjenih del po predračunu izvajalca KRT Gradbeništvo je fiksna z opcijo veljavnosti ponudbe do 31. 10. 2017.

VI.

Pravdne stranke se sporazumejo, da Občina Slovenska Bistrica povrne tožeči stranki pravdne stroške, v sporazumno dogovorjeni višini 5.000,00 EUR s pribitkom DDV-ja, v roku 30 dni po izstavljenem računu pooblaščne odvetniške pisarne tožeče stranke, ki bo račun izstavila v roku 8 dni po sklenjeni in podpisani poravnavi.

VII.

S sklenjeno poravnavo so rešeni vsi spori med pravdnima strankama v pravdni zadevi opr. št. II P 490/2015.

Pravdne stranke izjavijo, da vsebina poravnave izraža njihovo pravo voljo, zato jo lastnoročno podpišejo.

KRT GRADBENIŠTVO d.o.o.

podjetje za gradbeništvo transport in asfaltiranje

Zgornja Bistrica 75

gsm 041 683 631

2310 Slovenska Bistrica

tel/fax 059 922 908

IDS1 82709840

e naslov: info@krtgradbenistvo.si

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
KOLODVORSKA ULICA 10

Ponudba št. 20171078

2310 SLOVENSKA BISTRICA

SL. BISTRICA, dne: 03.04.2017

Predmet: **TRŽNICA asfalt**

vrednost ponudbe brez ddv

26.592,72 €

DDV 22%

5.850,40 €

vrednost ponudbe

32.443,12 €

pogoji ponudbe: * veljavnost ponudbe 60 dni od dneva izdelave
* plačilo v skladu z dogovorom
Rok veljavnosti 31.10.2017

Za zaupanje se vam zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo !

KRT GRADBENIŠTVO d.o.o.

Roman Kolar

priloga:

* predračun



TRŽNICA

	enota	količina	cena	znesek
1. Ročno rušenje keramike in estrika v debeline cca 8 cm ter odvoz na stalo deponijo	m2	528,00	7,10	3.748,80
2. Čiščenje odtokov in popravilo kanalizacije (linijskih požiralnikov in odtokov) obračun po dejanskih stroških	ocena	1,00	450,00	450,00
3. Popravilo obstoječe hidroizolacije	m2	528,00	3,50	1.848,00
4. Naprava nove bitumenske hidroizolacije po celotni ploščadi debeline 4 mm	m2	528,00	10,80	5.702,40
5. Zalivanje stikov hidroizolacij , kanalizacija , robovi,... z smolo (ocenea - obračun po dejanskih stroških)	ocena	1,00	650,00	650,00
6. Izravnavna in izdelava padcev z asfaltom AC 8 ali 11 ročno	t	45,00	90,00	4.050,00
7. Asfaltiranje AC 8 ali 11 deb 6 cm ročno	m2	528,00	12,90	6.811,20
8. Naprava nizkostenek obrobe okoli objekta z keramiko višine do 15 cm	m1	120,00	11,50	1.380,00
9. Razna dela - delavec PK	UR	20,00	11,90	238,00
DELAVEC KV	UR	20,00	14,90	298,00
DELAVEC STROKOVNJAK RAZNIH STROK	UR	5,00	30,00	150,00
10. Razna nepredvidena dela 5 %	eur	0,05	25.326,40	1.266,32

SKUPAJ:

26.592,72



OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

Opr. št.: II P 490/2015

ZAPISNIK

o poravnalnem naroku in glavni obravnavi
pri Okrožnem sodišču v Mariboru, dne 20.04.2017

NAVZOČE SODNE OSEBE

OKROŽNI SODNIK: Marko Čagran

ZAPISNIKARICA: Melita Caf

PRAVDNA ZADEVA

Tožeča stranka:

1. Agrocom d.o.o.
2. Arigato d.o.o.
3. Boris Ajd s.p.
4. Marko Bohak
5. Aleš Brenc
6. Drago Čož
7. Andreja Dacinger
8. Danijel Domijan
9. Gorazd Gerdovič
10. Anton Krek
11. Marija Krek
12. Nina Krevh
13. Marijan Kruder
14. Štefanija Kruder
15. Emanuel Kupčič

16. Matilda Mesarič
17. Jasmina Ozimič
18. Plastika Pulko d.o.o.
19. Zvonko Pšeničnik
20. PTZ Bistrica z.o.o.
21. Antonija Rostohar
22. Ivan Rostohar
23. Srečko Majcen
24. Stanislav Sep
25. Irena Skledar s.p.
26. Marija Toman
27. Miha Trojner
28. Nina Trojner
29. Polonca Vantur
30. Robert Verbančič
31. Erna Vindiš
32. Olga Vizjak
33. Alojzija Vrbek
34. Igor Zyhlarz
35. Marjetka Zyhlarz
36. Maja Živec
37. Matevž Živec

Tožena stranka: Občina Slov. Bistrica

Zaradi: prenehanja povzročanja prepovedanih imisij

Pri razglasitvi predmeta obravnavanja ob 08:45 uri se zglasijo:

Ob oklicu zadeve se ugotovi, da so na narok pristopili za tožečo stranko odv. Jure Blažič za odvetnico Vesno Gorjup Zupančič.

Ugotovi se, da je na narok pristopila pravnica pri toženi stranki gospa Janja Tkavec Smogavec zaposlena pri toženi stranki, ki sodišču pove, da bo na narok pristopila poobl. odv. Nada Vučajnk, ki se je zadržala v prometnem zastoju.

Sodnik objavi

S K L E P

Glavna obravnava je javna.

Ugotovi se, da je na narok pristopila odv. Nada Vučajnk.

Po krajšem razgovoru pravnice stranke predlagajo naslednji osnutek

poravnave:

I.

Pravnice stranke kot nesporno ugotavljajo:

- da tožeče stranke s tožbenim zahtevkom zahtevajo, da je tožena stranka dolžna opustiti vsako poseganje v lastninsko pravico tožečih strank na parc. št. 1306/40, 1306/39, 1306/45 vse k.o. 753 Slovenska Bistrica, oziroma stavbe številka 3326 k.o. 753 Slovenska Bistrica na način, da opusti odtekanje meteornih in drugih voda iz parcele 1306/42 k.o. Slovenske Bistrice;
- da je tožena stranka Občina Slovenska Bistrica zemljiškoknjižna lastnica parcele številka 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica;
- da je investitor in izvajalec PTZ »Bistrica« z.o.o. (sedaj PTZ Bistrica z.o.o. v stečaju) zgradila večstanovanjski objekt na parcelah številka 1306/40, 1306/39, 1306/45 vse k.o. Slovenska Bistrica, številka stavbe 3326, na naslovu Čopova ulica 9a, in Čopova ulica 9c, Slovenska Bistrica,
- da se je PTZ Bistrica z.o.o. s kupoprodajno pogodbo zapisano v obliki notarskega zapisa opr. št. SV 844/06 z dne 11.9.2006 zavezala na delu parcele št. 1306/42 zgraditi tržnico za stojnično prodajo v površini 500 m² ter po pridobitvi uporabnega dovoljenja to prenesti v last in posest na Občino Slovenska Bistrica, kar je bilo realizirano s Pogodbo z dne 5.6.2009, na podlagi

katere je tožena stranka Občina Slovenska Bistrica postala zemljiškoknjižna lastnica parcele št. 1306/42 v izmeri 528 m²,

- da Občina Slovenska Bistrica na parc.št. 1306/42 več ne izvaja stojnične prodaje ali nobene druge dejavnosti;
- da je v predmetni pravdni zadevi v zvezi s tožbenim zahtevkom tožeče stranke bil v postopek pritegnjen izvedenec dr. Matjaž Durjava, ki je podal dne 8.9.2016 izvedensko mnenje ter dne 3.1.2017 dopolnitev k citiranemu izvedenskemu mnenju;
- da je izvedenec v zgoraj citiranem izvedenskem mnenju ugotovil, katere gradbene ukrepe bi bilo potrebno izvesti, zaradi preprečitve imisij;
- da izvedenec ugotavlja, da je ploščad, ki ima svojo parcelno številko 1306/42, pripadajoči del stavbe navedene v predhodni alineji;
- da parcela št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica s stališča gradbene stroke predstavlja teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno kot streha podzemnih garaž oz. streha pritličnega dela objekta, zaradi česar bi parcela št. 1306/42 predstavljala skupni del etažne lastnine v solasti vseh etažnih lastnikov;
- da je tožena stranka pred Okrožnim sodiščem v Mariboru vložila tožbo zoper PTZ Bistrica z.o.o., zaradi odprave napak na parceli številka 1306/42, podrejeno zaradi plačila 85.000,00 EUR, pravdni postopek je bil v teku pod opr. št. I Pg 207/2016, in je bil zaradi uvedbe stečaja zoper PTZ Bistrica z.o.o. prekinjen, tožena stranka pa je priglasila v zvezi z navedenim terjatev v stečajnem postopku, ki je v teku pred Okrožnim sodiščem v Mariboru pod opr. št. St 3282/2016.

II.

Pravdne stranke se sporazumejo, da bodo sanirale ploščad – na parcelni številki 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica v skladu z gradbeno pogodbo, ki jo bo Občina Slovenska Bistrica sklenila z izvajalcem del.

Stroške izvedbe sanacije bosta pravdni stranki krili tako, da bo tožena stranka plačala 85 % predračunske vrednosti oz. pogodbeno dogovorjene vrednosti izvajalca, tožeča stranka pa 15 % predračunske vrednosti oziroma pogodbene vrednosti, vendar največ 4.800,00 EUR bruto. Tožeča stranka se zaveže poravnati dogovorjeno pogodbeno vrednost v roku 30 dni po izstavitvi zahtevka s strani tožene stranke na podlagi te sodne poravnave.

Gradbena oz. sanacijska dela se bodo pričela izvajati v roku 30 dni po podpisu te sodne poravnave, dela pa morajo biti končana v roku treh mesecev po pričetku del.

Pravdne stranke sporazumno določijo pred pričetkom del nadzorni organ, stroške nadzornega organa se zavežejo pokriti v enakem razmerju, to je 85 % za toženo stranko in 15 % za tožečo stranko.

III.

S to poravnavo se pravdne stranke sporazumejo, da parcela št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica postane skupni del etažne lastnine v solasti vseh etažnih lastnikov in se Občina Slovenska Bistrica zaveže izstaviti ZK dovolilo v roku 30 dni po dokončanju sanacije oz. podpisu primopredajnega zapisnika, na stroške tožene stranke. Stroške vpisa v zemljiško knjigo plača tožeča stranka oz. etažni lastniki.

IV.

S podpisom te poravnave in po izvedbi sanacijskih del ter prenosom lastništva na etažne lastnike je izpolnjen zahtevek tožečih strank iz pravnega postopka Okrožnega sodišča v Mariboru opr. št. II P 490/2015.

V.

Sestavni del te sodne poravnave je predračun izvajalca KRT Gradbeništvo d.o.o., ki je bil izbran v skladu s pravilnikom, ki ureja področje javnega naročanja Občine Slovenska Bistrica. Vrednost dogovorjenih del po predračunu izvajalca KRT Gradbeništvo je fiksna z opcijo veljavnosti ponudbe do 31. 10. 2017.

VI.

Pravdne stranke se sporazumejo, da Občina Slovenska Bistrica povrne tožeči stranki pravdne stroške, v sporazumno dogovorjeni višini 5.000,00 EUR s pribitkom DDV-ja, v roku 30 dni po izstavljenem računu pooblaščen odvetniške pisarne tožeče stranke, ki bo račun izstavila v roku 8 dni po sklenjeni in podpisani poravnavi.

VII.

S sklenjeno poravnavo so rešeni vsi spori med pravnima strankama v pravdni zadevi opr. št. II P 490/2015.

Pravdne stranke izjavijo, da vsebina poravnave izraža njihovo pravo voljo, zato jo lastnoročno podpišejo.

Zapisnikarica:
Melita Caf

Stranke:
odv. Jure Blažič

Sodnik:
Marko Čagran

odv. Nada Vučajnk

Pravdne stranke izrecno izjavimo, da navedeni zapis poravnave v zapisniku predstavlja osnutek sodne poravnave, ki ga bo tožena stranka predložila v soglasje Občinskemu svetu občine Slov. Bistrica, in sicer na prvi naslednji seji občinskega sveta, ki bo predvidoma v mesecu juniju.

Pravdne stranke soglašajo, da bo tožena stranka sodišče najkasneje do 30.06.2017 obvestila o podanem soglasju k navedenemu osnutku poravnave.

Sodišče bo v soglasju s pravnimi strankami po prejetju obvestila s strani tožene stranke poslalo pravnim strankam predlog poravnave v podpis.

Pravdne stranke soglašajo, da sodišče v obravnavani zadevi več ne razpisuje nove obravnave.

Tožena stranka vloži v spis original ponudbo KRT Gradbeništvo d.o.o.

Stranki prebereta zapisnik, izjavita, da v celoti ustreza njuni pravi volji, in ga podpišeta.

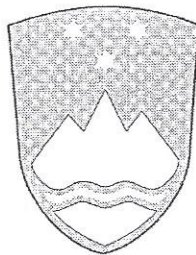
Zaključeno ob 09:10 uri.

Zapisnikarica:
Melita Caf

Stranke:

Sodnik:
Marko Čagran

57844/06



Odpravek za
zemljiško knjigo.

LISTINA

NOTARKA

JOŽICA ŠKRK

2310 SLOVENSKA BISTRICA

26.55-26.06

NOTARKA JOŽICA ŠKRK
TRG SVOBODE 26
SLOVENSKA BISTRICA

Opr. št.: SV-844/06

Datum: 11.09.2006 (enajstega septembra dvetisočšest)

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se ob 13:00 uri (trinajsti uri in nič minut) zglasita stranki: -----

a) Za Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10 (deset), Slovenska Bistrica, matična št. 5884250 (pet osem osem štiri dva pet nič), ki jo zastopa županja Majcen Irena, pooblaščenka Romana Kac, roj. 06.10.1973 (šestega oktobra tisočdevetstotriinsedemdeset), stanujoča Cigonca 54 (štiriinpetdeset), Slovenska Bistrica, notarki osebno poznana -----

b) Za PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica, matična št. 5274460 (pet dva sedem štiri štiri šest nič), ID št. za DDV: SI74309609 (SI sedem štiri tri nič devet šest nič devet), direktorica Olga Vizjak, roj. 05.10.1961 (petega oktobra tisočdevetstoenainšestdeset), stanujoča Obrtniška ulica 6 (šest), Slovenska Bistrica, notarki osebno poznana -----

Stranki skleneta -----

-----KUPOPRODAJNO POGODBO-----

Prvič: Občina Slovenska Bistrica je lastnica parc. št. 1306/30 dvorišče 3.054 m² (tritisočštiriinpetdeset kvadratnih metrov), gospodarsko poslopje 582 m² (petstodvainosemdeset kvadratnih metrov), vl. št. 305 k.o. Slovenska Bistrica. -----

Drugič: Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na svoji 20. (dvajseti) redni seji dne 05.09.2005 (petega septembra dvatisočpet) sprejel sklep št. 10/032-01/21-12b/2005 (ena nič / nič tri dve - nič ena / dve ena - ena dve b / dve nič nič pet), s katerim je podal soglasje za prodajo zemljišča parc. št. 1306/30, v velikosti 3.636 m² (tritisočšeststošestintrideset kvadratnih metrov), k.o. Slovenska Bistrica, po metodi zbiranja ponudb in pooblastil županjo občine Slovenska Bistrica, Ireno Majcen, da sprejme Posamezni program prodaje stvarnega premoženja za predmetno nepremičnino ter pooblastil županjo Ireno Majcen za sklenitev kupoprodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom. -----

Tretjič: Občina Slovenska Bistrica je po neuspelem javnem zbiranju ponudb pridobila ponudbo s strani PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica. Komisija za odpiranje ponudb in izbor najugodnejšega ponudnika je pregledala in analizirala prispelo ponudbo v skladu z razpisnimi pogoji in merili ter sprejela sklep, da se na osnovi prispele ponudbe za prodajo nepremičnine - zemljišča - gradbene parcele parc. št. 1306/30, k.o. Slovenska Bistrica, last Občine Slovenska Bistrica, sklene neposredna pogodba z kupcem PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica, ki je ponudil ceno 8.087,85 SIT (osemtisočsedeminosemdeset tolarjev 85/100) za m² (kvadratni meter) oziroma 33,75 EUR (triintridesetcelapetinsedemdeset evrov) za m² (kvadratni meter). Kupcu se kupnina zaračunava, skladno z razpisnimi pogoji za površino 3.136 m² (tritisošestintrideset kvadratnih metrov). Kupnina ki ne vsebuje pripadajočega davka tako v skupnem znesku znaša 25.363.497,00 SIT (petindvajsetmilijonovtristotriinšestdesettisočštiristososedemdevetdeset tolarjev 00/100), to je cena 8.087,87 SIT (osemtisočsedeminosemdeset tolarjev 87/100) za m² (kvadratni meter) oziroma v skupnem znesku 105.840,00 EUR (stopettisočosemstoštirideset evrov 00/100), to je cena 33,75 EUR (triintrideset evrov 75/100) za m² (kvadratni meter). V ceno je všteti komunalni prispevek. -----

Cetrtrič: Občina Slovenska Bistrica sklepa neposredno pogodbo v skladu s četrnim odstavkom 52. (dvainpetdesetega) člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03 in 77/03) ter na podlagi Statuta Občine Slovenska Bistrica. -----

Petič: Iz Lokacijske informacije za promet z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica, Občinske uprave, Oddelka za okolje in prostor, št. 3501/2006 (tritisošeststoena / dvatisošest) z dne 23.06.2006 (triindvajsetega junija dvatisošest) izhaja, da je v dolgoročnem planu - prostorski del - Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986 (tisočdevetstošestinosedemdeset) - 2000 (dvatisoš) dopolnjen 2003 (dvatisoštri) (Ur. l. RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004 in 47/06) parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica po osnovni namenski rabi gradbena parcela (zazidano stavbno zemljišče). -----

Šestič: Občina Slovenska Bistrica proda ter izroči v last in posest zadruzi z omejeno odgovornostjo PTZ "BISTRICA" z.o.o., zemljišče parc. št. 1306/30 dvorišče 3.054 m² (tritisošštiriinpetdeset kvadratnih metrov), gospodarsko poslopje 582 m² (petstodvainosemdeset kvadratnih metrov), vl. št. 305 k.o. Slovenska Bistrica, za kupnino v znesku 105.840,00 EUR (stopettisočosemstoštirideset evrov 00/100) v tolarški protivrednosti 25.363.497,00 SIT (petindvajsetmilijonovtristotriinšestdesettisočštiristososedemdevetdeset tolarjev 00/100) -----

Sedmič: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10 (deset), Slovenska Bistrica, matična št. 5884250 (pet osem osem štiri dve pet nič), dovoljuje odpis parc. št. 1306/30 dvorišče 3.054 m² (tritisošštiriinpetdeset kvadratnih metrov), gospodarsko poslopje 582 m² (petstodvainosemdeset kvadratnih metrov), vl. št. 305 k.o. Slovenska Bistrica, zanjo otvoritev novega vl. št. k.o. Slovenska Bistrica in tam vknjižbo lastninske pravice na -----

-- PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska cesta 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica, ---
----- matična št. 5274460 (pet dve sedem štiri štiri šest nič). -----

Osmič: Kupec "PTZ BISTRICA" z.o.o. plača prodajalcu, Občini Slovenska Bistrica kupnino v znesku 105.840,00 EUR (stopettisočosemstoštiridesettisoč evrov 00/100) kar znaša v tolarški protivrednosti 25.363.497,00 SIT (petindvajsetmilijonovtristotriinšestdesettisočštiristososedem --

indevetdeset tolarjev 00/100). Kupec jo dolžan poravnati tudi ustrezni DDV. Kupec je ob prijavi na javni razpis dne 02.06.2006 poravnal varščino v višini 2.536.350,00 SIT (dvamilijonapetstošestintridesettisočtristopetdeset tolarjev 00/100). Varščina se všteje v kupnino, tako da znaša preostanek za plačilo 84.859,30 EUR (štiriinosemdesettisočosemstodevetinpetdeset evrov 30/100), kar znaša v tolarški protivrednosti 22.827.147,00 SIT (dvaindvajsetmilijonovosemstosedemindvajsettisočstosedeminštirideset tolarjev 00/100). -----

Devetič: Kupec PTZ "BISTRICA" z.o.o. se obveže nakazati kupnino v višini 84.859,30 EUR (štiriinosemdesettisočosemstodevetinpetdeset evrov 30/100), kar znaša v tolarški protivrednosti 22.827.147,00 SIT (dvaindvajsetmilijonovosemstosedemindvajsettisočstosedeminštirideset tolarjev 00/100) v 8 (osmih) dneh po sklenitvi pogodbe na račun prodajalca. Občina Slovenska Bistrica se zaveže na dan sklenitve pogodbe izdati kupcu ustrezno fakturo. Za zamudo plačila se obračunajo zakonske zamudne obresti. -----

Desetič: Kupec PTZ "BISTRICA" z.o.o. se zaveže v roku 10 (deset) dni po podpisu te pogodbe predložiti prodajalcu Občini Slovenska Bistrica brezpogojno bančno garancijo za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti in pravočasno izvedbo del po tej pogodbi, v višini pogodbene vrednosti (25.363.497,00 SIT (petindvajsetmilijonovtristotriinšestdesettisočštiristosedemindevetdeset tolarjev 00/100), z veljavnostjo do sklenitve pogodbe o neodplačnem prenosu iz naslednje (11 (enajste)) točke te Kupoprodajne pogodbe. -----

Enajstič: Kupec PTZ "BISTRICA" z.o.o. se za razliko v ceni med tržno ceno in pogodbeno ceno in razliko v obračunani površini za kupnino, zaveže, da bo v roku 24 (štiriindvajset) mesecev po podpisu te pogodbe na delu parc. št. 1306/30 zgradil tržnico za stojnično prodajo v površini 500 m² (petsto kvadratnih metrov), zemljiškoknjižno uredil dostop do tržnice in po pridobiti uporabno dovoljenja brezplačno prenesel v last in posest na Občino Slovenska Bistrica. -----

Dvanajstič: PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica, dovoljuje vknjižbo služnostne pravice za uporabo sanitarnih prostorov za uporabo tržnice in uporabnikov površin za stojnično prodajo, kar bo urejeno s pogodbo o brezplačnem prenosu iz enajste točke te pogodbe, v korist Občine Slovenska Bistrica. -----

Trinajstič: PTZ "BISTRICA" z.o.o. se zavezuje pričeti z gradnjo objektov na parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica, v roku enega leta po podpisu te Kupoprodajne pogodbe. V primeru, da v enem letu po podpisu pogodbe ne prične z gradnjo objektov na zemljišču, ki je predmet te pogodbe, se zavezuje na podlagi pisne zahteve Občine Slovenska Bistrica, vrniti zemljišče parc. št. 1306/30 dvorišče 3.054 m² (tritisooštiriinpetdeset kvadratnih metrov), gospodarsko poslopje 582 m² (petstodvainosemdeset kvadratnih metrov), v last in posest Občini Slovenska Bistrica. V tem primeru Občina Slovenska Bistrica vrne PTZ "BISTRICA" z.o.o. celotno kupnino v roku 15 (petnajst) dni po prepisu lastništva na zemljišču parc. št. 1306/30 dvorišče, gospodarsko poslopje, k.o. Slovenska Bistrica na Občino Slovenska Bistrica pri pristojnem Okrajnem sodišču v Slovenski Bistrici. Kupnina se vrne brezobrestno, po izteku 15 (petnajst)-dnevnega roka pa z zakonitimi zamudnimi obrestmi. -----

Štirinajstič: V primeru, da PTZ "BISTRICA" z.o.o. v roku enega leta po podpisu Kupoprodajne pogodbe ne prične z gradnjo objekta na zemljišču parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica in Občina Slovenska Bistrica v roku nadaljnjih treh mesecev, po poteku enega leta, ne poda pisne zahteve za vrnitev zemljišča parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica, ji pravica zahtevati vrnitev teh zemljišč, preneha. -----

Petnajstič: Pogodbeni stranki se dogovorita da ima Občina Slovenska Bistrica, v primeru neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti s strani PTZ "BISTRICA" z.o.o., pravico enostransko prekiniti pogodbo o prodaji zemljišča brez obveznosti do investitorja.-----

Sestnajstič: PTZ "BISTRICA" z.o.o. se zaveže, da bo k projektni dokumentaciji za izgradnjo vseh objektov pridobila pisno soglasje Občine Slovenska Bistrica.-----

Sedemnajstič: Pogodbeni stranki se dogovorita, da se nepremičnina parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica prodaja in kupuje po načelu videno-kupljeno.-----

Osemnajstič: Stroške overitve pogodbe pri notarju in stroške davka ter druge morebitne stroške nosi PTZ "BISTRICA" z.o.o., stroške zemljiškoknjižnega vpisa nosi Občina Slovenska Bistrica.-----

Devetnajstič: Izvedbo te pogodbe v zemljiški knjigi je upravičena predlagati vsaka pogodbeni stranka.-----

Dvajsetič: Pogodbene stranke bodo to pogodbo prijavile DURS v petnajstih dneh po sklenitvi pogodbe.-----

Pogodbena stranka PTZ "BISTRICA" z.o.o. soglaša glede svoje obveze plačila kupnine, kot je določeno pod "devetič" Notarskega zapisa in predložitve brezpogojne bančne garancije za dobro in pravočasno izvedbo pogodbenih obveznosti po tej pogodbi, kot je določeno pod "desetič" Notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo Notarskega zapisa v skladu z določili čl. 4 (štiri) Zakona o notariatu. Nadalje PTZ "BISTRICA" z.o.o. soglaša glede svoje obveze, da bo v času 24 (štiriindvajset) mesecev po podpisu te pogodbe na delu parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica, zgradila tržnico za stojnično prodajo, kot je natančneje zapisano pod "enajstič" tega Notarskega zapisa, ter jo prenesel v last in posest Občini Slovenska Bistrica, kot je zapisano pod "enajstič" Notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo Notarskega zapisa v skladu z določili čl. 4 (štiri) zakona o notariatu. PTZ "BISTRICA" z.o.o. soglaša glede svoje obveze, da v primeru, če ne prične z gradnjo na parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica v roku enega leta po podpisu te pogodbe, da na podlagi pisne zahteve Občine Slovenska Bistrica za vrnitev zemljišča parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica, vrne zemljišče parc. št. 1306/30 k.o. Slovenska Bistrica v last in posest Občini Slovenska Bistrica, z neposredno izvršljivostjo Notarskega zapisa v skladu z določili čl. 4 (štiri) Zakona o notariatu. -----

Občina Slovenska Bistrica soglaša glede svoje obveze vrniti kupnino v primeru, ki je natančneje zapisan pod "trinajstič" tega Notarskega zapisa, z neposredno izvršljivostjo Notarskega zapisa v skladu z določili čl. 4 (štiri) Zakona o notariatu. -----

Ko notarka strankama Notarski zapis prebere ter ju opomni na posledice sklenjenega pravnega posla, stranki Notarski zapis odobrita in ga podpišeta. -----

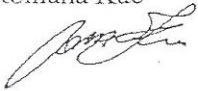
Stranki sem pozvala, da predložita morebitne listine o povezanih pravnih poslih, stranki pa sta izjavili, da takšnih poslov ni. -----

Notarskemu zapisu je priložena in z njim na predpisan način spojena naslednja priloga: -----
- notarsko overjeno pooblastilo-----

Iz izpiska sodnega registra v Mariboru izhaja, da je PTZ "BISTRICA" z.o.o., Ljubljanska 38 (osemintrideset), Slovenska Bistrica, vpisan pod vl. št. 10917600 (ena nič devet ena sedem šest nič nič). -----

Stranki določita, da se lahko izda ponovni odpravek tega zapisa in sicer enkrat. -----

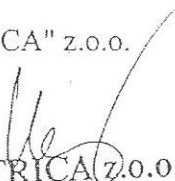
Občina Slovenska Bistrica,
ki jo zastopa županja
Irena Majcen,
pooblaščenka
Romana Kac



Notarka
Jožica Škrk



PTZ "BISTRICA" z.o.o.
direktorica
Olga Vizjak



PTZ BISTRICA z.o.o.
Ljubljanska 38
2310 SLOVENSKA BISTRICA

Notarka JOŽICA ŠKRK, potrjuje,
da je ta odpravek skladen z izvirnikom, ki ga hrani
notarka. Ta odpravek je izdan v 3 izvodih.

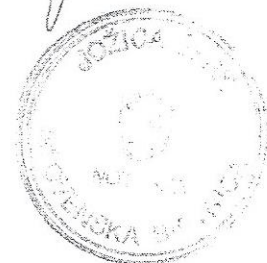
Ta odpravek je 1 po vrsti.

Odpravku so priložene priloge v 2 izvodih.

Odpravek je sestavljen za Ogajmo sodišče
v Slovenski Bistrici
priimek, ime, prebivališče

V Slovenski Bistrici, dne 15.9.2006

Notarka



POGODBA

ki sta jo sklenila in dogovorila:

1. **Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o.**, Ljubljanska cesta 38, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka 5274460000, ID za DDV SI74309609, ki jo zastopa direktorica Olga VIZJAK
2. **OBČINA SLOVENSKA BISTRICA**, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka 5884250, DŠ 49960563, ki jo zastopa županja Irena MAJCEN

I. UVODNA DOLOČILA

1. člen

Pogodbene stranke ugotavljajo, da je Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o., Ljubljanska cesta 38, 2310 Slovenska Bistrica, zemljiškoknjižna lastnica:

- parc. št. 1306/42 - dvorišče v skupni izmeri 528 m², ki je pripisana pri vložku št. 3099 k.o. Slov. Bistrica, ki v naravi predstavlja tržnico za stojnično prodajo,
- ident. št. 32.E - nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v skupni izmeri 30,82 m², ki je pripisana pri podvložku št. 3098/32 k.o. Slov. Bistrica,
- ident. št. 33.E - nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v skupni izmeri 19,06 m², ki je pripisana pri podvložku št. 3098/33 k.o. Slov. Bistrica.

Prav tako pogodbeni stranki ugotavljata, da sta 11.09.2006 sklenili kupoprodajno pogodbo SV 844/06, s katero sta se dogovorili o brezplačnem prenosu dela parc. št. 1306/30 k.o. Slov. Bistrica v izmeri 500 m² za stojnično prodajo in vknjižbo služnostne pravice uporabe sanitarnih prostorov za potrebe tržnice in uporabnikov površin za stojnično prodajo.

II. PREDMET POGODBE

2. člen

Glede na ugotovitve v 1. členu te pogodbe se pogodbenice dogovorijo, da Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o. brezplačno prenese v last in posest Občini Slov. Bistrica parc. št. 1306/42 - dvorišče v izmeri 528,00 m², ki je pripisana pri vložku št. 3099 k.o. Slov. Bistrica.
Vrednost parcele je 6.313,01 EUR brez DDV.

Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o. dovoljuje služnost uporabe sanitarnih prostorov ident. št. 32.E - nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v izmeri 30,82 m², ki je pripisan pri podvložku št. 3098/32 k.o. Slov. Bistrica, in ident. št. 33.E - nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v izmeri 19,06 m², ki je pripisan pri podvložku št. 3098/33 k.o. Slov.



Bistrica, v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 1306/42 k.o. Slov. Bistrica. Služnostni upravičenec pa se zavezuje ravnati s sanitarijami, ki so predmet služnosti, kot dober gospodar, jih redno vzdrževati ter poravnovati stroške rednega obratovanja (voda, elektrika, čiščenje, upravljanje, zavarovanje, ipd.).

III. ROKI IN PRIMOPRODAJA NEPREMIČNIN

3. člen

Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o. se zaveže predmetno nepremičnino predati Občini Slov. Bistrica najkasneje z dnem podpisa te pogodbe, o čemer pogodbenici sestavita primopredajni zapisnik.

IV. JAMSTVA

4. člen

Glavni izvajalec del na nepremičninah iz 1. člena te pogodbe je bila Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA, z.o.o., Ljubljanska cesta 38, Slov. Bistrica, ki neposredno odgovarja za kvaliteto izvedenih del ter jamči za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi.

Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o. odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se skrite napake pokažejo v 2 letih od prevzema nepremičnine, za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje pa, če se te pokažejo v 10 letih od prevzema nepremičnine.

V. VPIS LASTNINSKE IN SLUŽNOSTNE PRAVICE

5. člen

Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o., matična številka 5274460000, Ljubljanska cesta 38, Slov. Bistrica, dovoljuje, da se pri nepremičnini parc. št. 1306/42 – dvorišče v izmeri 528,00, ki je pripisana pri vložku št. 3099 k.o. Slov. Bistrica, vknjiži lastninska pravica v korist:

OBČINA SLOV. BISTRICA, matična številka 5884250000
Kolodvorska ul. 10, Slov. Bistrica

do celote.

Proizvodno trgovska zadruga BISTRICA z.o.o., matična številka 5274460000, Ljubljanska cesta 38, Slov. Bistrica, dovoljuje, da se pri ident. št. 32.E – nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v izmeri 30,82 m², ki je pripisan pri podvložku št. 3098/32 k.o. Slov. Bistrica, in ident. št. 33.E – nestanovanjski prostor v 2. etaži, Čopova ul. 9C, 2310 Slov. Bistrica, v izmeri 19,06 m², ki je pripisan pri podvložku št. 3098/33 k.o. Slov. Bistrica, vknjiži služnost



uporabe sanitarnih prostorov v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 1306/42 k.o. Slov. Bistrica.

VI. PREDHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen

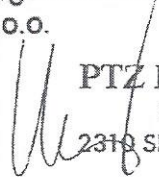
Ta pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Sestavljena je v štirih enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po dva izvoda.

Slov. Bistrica dne, 5.6.2009

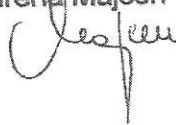
Proizvodno trgovska zadruga
BISTRICA z.o.o.

Direktorica:
Olga Vizjak

 PTZ BISTRICA z.o.o.
Ljubljanska 38
2310 SLOVENSKA BISTRICA

OBČINA SLOV. BISTRICA

Županja:
Irena Majcen





dr. Matjaz Durjava, univ.dipl.ing.arh.

 OPČINA SLOVENSKA BISTRICA	
PREJETO 30. 09. 2016	SIG. ZNAK 0553
VREDNOST	PRILoge
ŠIFRA ZADEVE 492-2/2015-24	

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU

Prejeto neposredno po pošti navadno - priporočeno

v _____ izvodih z(s) _____ pril. in _____ nadpisi dne

- 8. 09. 2016

pisanje je takratna zbirna pisarna pripravljena na recept dne
sodna, upr. takrat kolkov je pravnih za _____, prejetje brez takse prejeto
v sodni pisarni, (prejetje, uradna pisarna in pod.) Podpis pristojnega delavca sodišča:

IZVEDENSKO MNENJE V ZADEVI

II P 490/2015 - 71

Agrocom d.o.o. in drugi - Občina Slovenska Bistrica

Vsebina:

1. Uvod
2. Opredelitev naloge
3. Ugotovitve ob ogledu
4. Mnenje
- 4.1 Odgovori na vprašanja
5. Pregled dokumentacije z opombami
6. Fotografije 6 x A4
7. Priloge 15 x A4

Maribor, 8.9.2016

1. Uvod

Zaradi obsežnosti gradiva je v 5. točki podan pregled preučene dokumentacije iz spisa z opombami, ki so namenjene lažjemu ugotavljanju dejstev, na katerih temeljijo odgovori. Ker se pogosto pojavlja potreba po časovno zamaknjem utemeljevanju oz. obrazložitvi navedb izvedenskega mnenja, jih kot prilogo navajam v kasnejšo pomoč.

2. Opredelitev naloge

Naloga postavljenega izvedenca je, da po vpogledu v spis opr. št. II P 490/2015 in priloge spisa, po potrebi opravljenem ogledu nepremičnine, na katerega naj pravilno vabi vse pravdne stranke in njune pooblaščenke ter ga opravi v njihovi prisotnosti oz. brez njih, v primeru njihovega neupravičenega izostanka, v skladu s pravili svoje znanosti in stroke, izdela pisni izvid in mnenje, v katerem naj odgovori:

- na vprašanja tožeče stranke v pripravljalni vlogi z dne 1.6.2016 (list. št. 141-143):

1. ali je ob ogledu na kraju samem mogoče potrditi, da v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank, zateka voda in na kakšen način se to kaže?
2. kaj je vzrok za zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank?
3. ali je vzrok za zamakanje vode iz prejšnje alineje neustrezno izvedeno odvodnjavanje meteornih in drugih voda iz parcele št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica)?
4. ali zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, povzroča lastnikom oz. solastnikom teh skupnim prostorom, škodo in na kakšen način se le-ta kaže?
5. na katerih posameznih delih in na katerih skupnih delih etažne lastnine v lasti oz. solasti tožečih strank nastaja škoda zaradi zamakanja vode?
6. ali je tlak nad garažami, kletnimi prostori in poslovnimi prostori, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, in ki ga v naravi predstavlja parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica), primeren material za namen, za katerega se je ta parcela (ploščad) uporabljala, t.j. tržnica, po kateri vozijo kombiji in manjši tovornjaki, z namenom dostave stojnic za tržnico in dostave blaga?
7. ali je vzrok za zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, tudi v tem, da je tlak (keramika) na parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica, v lasti Občine Slovenska Bistrica, razpokan zaradi vožnje po njem s kombiji in manjšimi tovornjaki?
8. ali je odvodnjavanje meteornih voda iz nepremičnine parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica) izvedeno ustrezno, na način, ki bi onemogočal, da bi voda odtekala v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank?
9. kakšne gradbene ukrepe bi morala izvesti Občina Slovenska Bistrica na parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica, kot lastnica te parcele, da bi se preprečilo nadaljnje odtekanje vode v prostore v lasti oz. solasti tožečih strank?
10. kolikšna bi bila finančna ocena stroškov, ki bi bremenili Občino Slovenska Bistrica za izvedbo ukrepov iz prejšnje alineje?

- na vprašanja tožene stranke v pripravljalni vlogi z dne 6. 6. 2016 (list. št. 144-145).

Tožena stranka predlaga, da izvedenec gradbene stroke po pridobitvi in vpogledu v projektno dokumentacijo za celoten objekt tožečih strank, ki naj jo pridobi pri Upravni enoti Slovenska Bistrica ter po vpogledu v etažni načrt, katerega se je zavezala v roku 30 dni predložiti tožeča stranka ter po pregledu sodnega spisa, zlasti predloženega Zapisnika o napakah v reklamacijskem roku na objektu v Slovenski Bistrici Čopova 9/a, 91c z dne 21. 4. 2015 in ogleda, odgovori na naslednja vprašanja:

1. Ali je objekt zgrajen skladno s projektno dokumentacijo,
2. da se opredeli do ugotovitev v zgoraj citiranem zapisniku o napakah z dne 21.4.2015, zlasti ugotovitvah, da je teža stavbe povzročil nenavadno velike posedke zemljine, da je meteorna voda namesto od stavbe usmerjena k stavbi,
3. poda mnenje o ustreznosti izolacije, hidroizolacije AB plošče nad garažno hišo oziroma primernosti primarne hidroizolacije na stropu garažne hiše,
4. Ali bi hidroizolacija plošče morala vzdržati kljub razpokam keramičnih ploščic na ploščadi,
5. Ali je posedanje objekta pretrgalo hidroizolacijo na stiku med ploščo,
6. Ali so linijski požiralniki ustrezne kvalitete in ustrezno položeni,
7. po vpogledu v etažni načrt, ugotovi na katerih delih objekta naj bi bilo vidno zamakanje,
8. ugotovi ali zamakanje v podzemnih garažah oziroma kletnih prostorih povzroča odtekanje meteorne vode iz ploščadi na parc. št. 1306/42.

Izvedenec naj bo pozoren tudi na navedbe pravnih strank, ki sta jih podali v posameznih pripravljalnih vlogah ter odgovori na morebitna dodatna vprašanja, ki se mu pojavijo ob študiranju spisa.

3. Ugotovitve ob ogledu

Ogled z vabljenimi strankami sem razpisal za 20.7.2016 in na željo strank prestavil in opravil skupaj s sodelavcem Dejanom Jakhlom dne 7.9.2016 s pričetkom ob 13.00 uri v prisotnosti:

Tožeča stranka:

- Stanislav Sep, etažni lastnik stanovanja
- Marjan Kruder, etažni lastnik stanovanja
- Alen Jurič in Irena Skledar, etažni lastnik poslovnega prostora Picerije
- Borut Prica, upravnik B&A&M

Tožena stranka:

- odvetnica Nada Vučajnk
- Janja Tkavec Smogavec, Občina Slovenska Bistrica

Ugotovil sem:

1. Na ploščadi, ki je prekrita s provizorično zaščito iz PVC folije na leseni konstrukciji, so vidni sledovi zastajanja meteorne vode.
2. Vidno je odstopanje fug med keramičnimi ploščicami, odstopanje ploščic in večja količina počenih ploščic predvsem v koridorju glavne hojnice, ki je po moji oceni posledica neprimerne vožnje z motornimi vozili.
3. Linijska požiralnika nista očiščena.
4. V kletnih prostorih in garaži so sledovi pronicanja meteorne vode ob prebojih kanalizacijskih cevi pa tudi na drugih mestih, predvsem na stiki montažnih AB votlih plošč. Meteorne vode zatekajo tudi ob rešetkah prezračevalnih jaškov. Na teh mestih so vidni sledovi sige.
5. Opazno je posedanje tlakovanih površin ob objektu.

S sodelavcem se opravil izmere in sondiranje stropne plošče nad podzemno garažo, ki v naravi predstavlja tlakovano ploščad.

Ugotavljam naslednjo sestavo medetažne konstrukcije:

- keramične ploščice na lepilu
- estrih
- bitumenska hidroizolacija, ki ni ustrezno zaključena in omogoča zatekanje meteornih vod pod hidroizolacijo
- tlačna AB plošča
- montažne AB votle plošče
- skupna debelina 42 cm

Izdelal sem kataster zamakanj v kleti in pritličju objekta, ki ga prilagam mnenju.

Ob ogledu mi je ga. Irena Skledar izročila 2 fotografiji, nastali med gradnjo, ki potrjujeta moje ugotovitve o neustreznosti izvedenih stikov hidroizolacije v območju navezave na obodne stene.

Dne 20.7.2016 sem po predhodni uskladitvi termina v prisotnosti ge. Štefke Čretnik pregledal projektno dokumentacijo PGD in PID po priloženem spisku:

Pozorno sem preučil:

- 0 vodilno mapo
- 1 načrt arhitekture
- 5 načrt strojnih instalacij
- 7 načrt ureditve okolja

Ugotovil sem:

1. V načrtu arhitekture je navedeno, da naj bi se ploščad nad podzemnim parkiriščem med objektoma nadkrila s stekleno streho za potrebe ureditve tržnice ter da je odvodnjavanje že pripravljeno. Predvideno je odvodnjavanje z dvema linijskima požiralnikoma ob glavni hojnici.
2. V prikazu arhitekture PID so nasprotja v navedbah. V tehničnem poročilu so navedeni tlakovci, v tabeli s sestavo tlaka keramične ploščice.
3. Sestava medetažne konstrukcije v PID odstopa od dejansko izvedenega stanja.
4. V PGD projektirana in v PID prikazana sestava tlaka na pohodni terasi zagotavlja ustrezno zaščito pred meteornimi vodami. Predvidena sta sloj hidroizolacije nad AB ploščo in hidroizolacijski premaz pod estrihom, ki je izpostavljen vdoru vode, zmrzovanju in razpadanju. (glej sestavo tlaka!) Niso predvideni zadostni padci za stekanje meteornih vod v linijska požiralnika (glej tloris pritličja!). Izvedeno stanje ni skladno s projektnimi rešitvami v PGD in prikazi v PID!
5. V načrtu strojnih instalacij je prikazana meteorna kanalizacija za odvodnjavanje ploščadi. Projektna rešitev je ustrezna (glej načrt kanalizacije pod stropom kleti!). Izvedeno stanje sicer odstopa od prikaza v PID, kar ne vpliva na ustreznost projektne rešitve.
6. V načrtu ureditve okolja odvodnjavanje ploščadi ni obdelano izven obsega povzetka projektne rešitve v načrtu arhitekture.

Po opravljenem pregledu projektne dokumentacije sem opravil ogled objekta v spremstvu Alena Juriča, ki sem ga spoznal ob iskanju dostopa v garažo.

4. Mnenje



1. Geofoto: stavba št. 3326 k.o. Slovenska Bistrica na naslovu Čopova ulica 9a in 9c, Slovenska Bistrica.

Po:

- pregledu objekta
- opravljenih meritvah
- izvedenem sondiranju
- izdelavi katastra zamakanja
- preučitvi projektne dokumentacije

ugotavljam naslednja dejstva.

Stanje objekta je posledica več dejavnikov:

1. Projektna rešitev medetažne konstrukcije je ustrezna in zagotavlja zadostno zaščito objekta pred meteornimi vodami. Obloga iz keramičnih ploščic ni primerno projektirana za obremenitve z motornim prometom. Estrih je posledično izpostavljen zamakanju, zmrzovanju in razpadanju. Nagibi za odvodnjavanje ploščadi niso ustrezno projektirani.
2. Nedodelane projektne rešitve bi morale biti obdelane v PZI, ki mi ni na razpolago.
3. Izvedba odstopa od projektnih rešitev v PGD, kar iz vidika tehnologije gradnje ni problematično, vendar prikazi v PID povzemajo rešitve iz PGD in ne prikazujejo dejansko izvedenega stanja, kar otežuje ugotavljanje vzrokov za zamakanje.
4. Izvedba je nestrokovna in ni korigirala nedodelanih projektnih rešitev.
 - Dilatacije tlaka ploščadi niso primerno dimenzionirane in izvedene, geometrija ploščadi povzroča zastajanje vode.
 - Preboji hidroizolacije ob vtočnikih niso primerno zatesnjeni, zato ob njih zamaka.
 - Ugotavljam zamakanje s strehe v SZ vogalu ob stopnišču in SV vogalu v lokalu in garaži (sod!).
 - Hidroizolacija ploščadi ob stiku s fasado ni ustrezno zaključena, zato prihaja do zamakanja med AB ploščo in hidroizolacijo ter pronicanja ob nepopolno zatesnjenih stikih in prebojih.
 - Zasip ob objektu ni zadostno komprimiran, zato je prišlo do posledkov tlakovanega okolja ob objektu in jaških, ki so povezani z njim. Slednje nima neposrednega vpliva na zamakanje ploščadi, kaže pa na splošno kakovost izvedbe gradbenih in obrtniških del.
5. Uporaba objekta je neustrezna. Vidne so posledice vožnje z motornimi vozili po tlaku, ki za to ni primeren. Razpokane ploščice in odpadle fuge so povzročile namakanje estriha, ki je ob zmrzovanju pričel razpadati.
6. Vzdrževanje objekta ni neustrezno. Linijski požiralniki niso vzdrževani in očiščeni, mesta zamakanja kažejo dolgotrajno izpostavljenost brez kakršnihkoli sanacijskih ukrepov.

Stanje objekta zahteva nujno takojšnjo sanacijo zaradi preprečitve ogrožanja varnosti ljudi in premoženja. Vlažni prostori so škodljivi zdravju ljudi in povzročajo škodo na avtomobilih, instalacijah in notranji opreми.

Vzroki za nastanek stanja so naslednji:

1. Nedodelana projektna rešitev zaščite pred vlago z veliko stopnjo tveganja za nastanek zamakanja.
2. Odstopanje izvedbe od projektiranih rešitev z nezadostno podporo projektanta in nadzornika.
3. Nestrokovna izvedba po projektnih rešitvah, ki ne dopuščajo najmanjših površnosti ob izvedbi.
4. Nezadostna skrbnost nadzornika gradnje.
5. Lažni prikazi izvedenih del, ki onemogočajo primerno uporabo in vzdrževanje objekta.
6. Neustrezna uporaba objekta z izpostavljanjem obremenitvam, ki jih projektne rešitve niso predvidevale.
7. Slabo vzdrževanje objekta:
 - opuščanje tekočega čiščenja linijskih požiralnikov, vtočnikov in kanalizacijskih vodov,
 - opuščanje takojšnje sanacije napak pri gradnji in poškodb vsled neprimerne uporabe.

4.1 Odgovori na vprašanja

4.1.1. Odgovori na vprašanja tožeče stranke v pripravljalni vlogi z dne 1. 6 2016 (list. št. 141-143):

1. Ob ogledu na kraju samem je mogoče potrditi, da v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank, zateka voda. To se kaže tako v neposredni prisotnosti vode kot v njenih posledicah v obliki madežev in nastale sige.
2. Vzrok za zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank, je v nedodelanosti projektnih rešitev, nestrokovni in nekvalitetni izvedbi, odstopanju izvedbe od projektiranih projektnih rešitev, v neustrezni uporabi ploščadi in površnem vzdrževanju objekta.
3. Vzrok za zamakanje vode iz prejšnje aline je neustrezna zaščita pred vlago, ki izhaja iz odvodnjavanja meteornih in drugih voda iz parcele št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica) in tudi z drugih parcel.
4. Zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, povzroča lastnikom oz. solastnikom teh skupnim prostorom, škodo. Ta se kaže v neuporabnosti posameznih prostorov in propadanju objekta.
5. Mesta, na katerih nastaja škoda zaradi zamakanja vode, so prikazana v priloženih načrtih Kataster zamakanja, priloga 1 in 2.
6. Tlak nad garažami, kletnimi prostori in poslovnimi prostori, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, in ki ga v naravi predstavlja parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica), ni primeren material za namen, za katerega se je ta parcela (ploščad) uporabljala. Vidne so posledice uporabe pretežkih motornih vozil. Ob tem opozarjam na neskladnosti med navedbami v projektni dokumentaciji in izvedenem stanju.
7. Vzrok za zamakanje vode v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, je tudi v tem, da je tlak (keramika) na parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica, v lasti Občine Slovenska Bistrica, razpokan zaradi vožnje po njem s pretežkimi vozili. Bistven vzrok je v neustreznosti izvedene hidroizolacije.
8. Odvodnjavanje meteornih voda iz nepremičnine parc. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica (last Občine Slovenska Bistrica) ni izvedeno ustrezno, na način, ki bi onemogočal, da bi voda odtekala v garaže, kletne prostore in poslovne prostore, ki pripadajo stavbi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica in ki so v lasti oz. solasti tožečih strank. Podrobna obrazložitev je podana v

poglavju o ogledu objekta in pregledu projektne dokumentacije.

9. Medetažna konstrukcija je skupni del objekta. Občina Slovenska Bistrica je etažni lastnik. To razmerje stvarno-pravno in v javnih evidencah ni ustrezno urejeno. Gradbene ukrepe bi moral izvesti upravitelj objekta. Za preprečitev nadaljnega odtekanja vode v prostore v lasti oz. solasti tožečih strank je potrebno izvesti:
 - odstranitev tlaka
 - sanacijo hidroizolacijskega sloja z izvedbo stikov z obodnimi fasadami in fasadnimi odprtini
 - zatesnitev vseh prebojev ob vtočnikih in kanalizacijskih ceveh
 - položitev namenu ustreznega tlaka (npr. betonski tlakovec na podlagi iz prodca na sloju geotekstila)
10. Groba ocena stroškov za izvedbo ukrepov iz prejšnje alineje znaša $812 \text{ m}^2 \times 80 \text{ EUR/m}^2 = 65.000 \text{ EUR}$. Stroški bi v primeru uveljavitve jamčevanja za solidnost gradnje bremenili investitorja oz. izvajalca objekta, sicer pa lastnike objekta. Občino Slovenska Bistrica bi bremenil sorazmerni del njenega lastništva skupnih delov in naprav objekta. Opozarjam, da ploščad v etažnem načrtu ni opredeljena kot posamezni del objekta. Ploščad ima sicer svojo parc. št. 1306/42 (lastnik Občina Slovenska Bistrica), za katero je v katastru navedeno, da na njej ni stavbe. Glede na ugotovljeno stanje je parcela pripadajoči del stavbe. Iz navedenega izhaja da stvarno-pravna razmerja in javne evidence na zadevnem objektu niso urejene.

4.1.2. Odgovori na vprašanja tožene stranke v pripravljalni vlogi z dne 6. 6. 2016 (list. št. 144-145).

Po pridobitvi in vpogledu v projektno dokumentacijo za celoten objekt tožečih strank, ki sem jo pridobil pri Upravnici Slovenska Bistrica, po vpogledu v etažni načrt (A43) ter po pregledu sodnega spisa, zlasti predloženega Zapisnika o napakah v reklamacijskem roku na objektu v Slovenski Bistrici Čopova 9/a, 91c z dne 21. 4. 2015 in ogleda, odgovori na naslednja vprašanja:

1. Objekt ni zgrajen skladno s projektno dokumentacijo.
2. Ugotovitve v zgoraj citiranem zapisniku o napakah z dne 21. 4. 2015 v pretežnem delu povzemajo tudi z moje strani ugotovljena dejstva. Ne strinjam se z navedbami, da je teža stavbe povzročila nenavadno velike posedke zemljine ter da je meteorna voda namesto od stavbe usmerjena k stavbi. Zato ni nobenega indica v dejstvih.
3. Projektna rešitve izolacije, hidroizolacije AB plošče nad garažno hišo je ustrezna. Projektna rešitev primarne hidroizolacije na stropu garažne hiše je ustrezna, izvedba je nestrokovna.
4. Hidroizolacija plošče bi morala vzdržati kljub razpokam keramičnih ploščic na ploščadi.
5. Ugotavljam posedanje okolice ob objektu. Ne ugotavljam niti posedanja objekta niti diferenčnih posedkov na stikih ploščadi in obodnih objektov. Posedanje okolja ni pretrgalo hidroizolacije na stiku med ploščo in ni vzrok za ugotovljeni obseg zamakanja. Utegnilo bi povzročati ugotovljeno zamakanje v predelu med zgodnjim delom klančine v garažo in objektom.
6. Linijski požiralniki so ustrezne kvalitete in so ustrezno položeni. Navezava vtočnikov na meteorno kanalizacijo ni ustrezno zatesnjena. Linijski požiralniki niso očiščeni, kar povzroča zastajanje in prelivanje vod.
7. Lokacije zamakanja in sledov zamakanja so prikazane v priloženih načrtih Kataster zamakanja, priloga 1 in 2.
8. Zamakanje v podzemnih garažah oziroma kletnih prostorih povzroča tudi neustrezno izvedeno odtekanje meteorovnih voda iz ploščadi na parc. št. 1306/42.



5. Pregled dokumentacije z opombami

Spis:

3. tožba:

Tožeče stranke so etažni lastniki stavbe, ki v registru stavb nosi št. 3326, k.o. Slovenska Bistrica, nosi pa naslov Čopova ulica 9a in Čopova ulica 9c, Slovenska Bistrica. Stavba stoji na parcelah 1306/40, 1306/39 in 1306/45, vse k.o. 753 - Slovenska Bistrica. Upravnik opisane večstanovanjske stavbe je družba B & A & M UPRAVLJANJE, družba za storitve d.o.o., Partizanska cesta 5, 2000 Maribor.

Navedeno nepremičnino v naravi predstavlja večstanovanjska zgradba, pri čemer se nekateri posamezni deli nahajajo pod nivojem dvorišča (pod zemljo). Ti posamezni deli v naravi predstavljajo kletne bokse v solasti etažnih lastnikov, skupni hodniki v solasti etažnih lastnikov, ki vodijo do kletnih boksov in garažnih mest, ter poslovne prostore.

Notranje dvorišče med zgornjo večstanovanjsko stavbo je v zemljiški knjigi opredeljeno kot parcela št. 1306/42, k.o. 753 - Slovenska Bistrica, ID znak 753-1306/42-0. Izključni lastnik te nepremičnine je tožena stranka. Notranje dvorišče se s strani tožene stranke v naravi uporablja kot tržnica s stojnicami.

Nepremičnina, notranje dvorišče v lasti tožene stranke, torej leži na nivoju nič, pod tem nivojem pa so garaže, kletni boksi in skupni hodniki v solasti etažnih lastnikov, tožečih strank.

Tožena stranka svojo nepremičnino uporablja na način, ki povzroča nepravilno odtekanje meteornih voda s te nepremičnine in posledično povzroča škodo tožečim strankam.

Nepremičnina v lasti tožene stranke je tlakovana s keramiko, ki je za namen neprimerna. Na ploščadi so namreč nameščene težke stojnice, ki jih tožena stranka oz. osebe po njenem pooblastilu pripeljejo in odpeljejo s kombiji in majhnimi tovornjaki. Keramika je povsem razpokana in omogoča nemoten prodor meteorne vode v ploščo iz armiranega betona. To dokazuje tudi dejstvo, da izcedki cementa že tečejo skozi ploščo in kapljajo po avtomobilih tožečih strank, parkiranih v spodaj ležeči garaži in se na ta način povzroča velika škoda.

Iz nepremičnine tožene stranke tudi ni urejeno ustrezno odvodnjavanje meteornih voda, kar se pokaže zlasti v času večjih nalivov in v času, ko zapade sneg ter se le-ta tali. Lega nepremičnina v lasti tožene stranke je trenutno urejena na napačen način tako, da je meteorna voda namesto stran od stavbe usmerjena proti stavbi. Odtoki linijskih požiralnikov kleti niso vodotesni, zato voda iz njih teče na več koncih.

Zamakanje se kaže tudi v tem, da voda teče preko električne instalacije, zaradi česar prihaja do kratkih stikov in izklopov električne energije. Iz tega razloga so lokali, ki se nahajajo pod nivojem pritličja, praktično neuporabni. V prostoru, kjer je trgovina z elektronsko opremo, je tudi počena plošča iz armiranega betona, najverjetneje na stiku betoniranja, zaradi česar je plošča tudi povešena.

Vse zgornje je ob ogledu že navedel Bogomir Ranc, dipl. ing. gr., ki je sestavil Zapisnik o napakah v reklamacijskem roku na objektu v Slovenski Bistrici, Čopova 9a, 9c, z dne 21.4.2015. V zapisniku je tudi sam izpostavil, da je potrebna takojšnja sanacija ploščadi nad garažami, s preprečitvijo vdora meteorne vode, popravilom linijskih požiralnikov ter obnovo pločnikov okoli objekta, popravilom vertikalne hidroizolacije ter strehe in balkonov. Prav tako je potrebno popraviti in zatesniti vse odtoke meteorne vode v kleti oziroma v garažah.

Da se tožena stranka vsega zgornjega zaveda, izhaja tudi iz tega, da je na poceni način sicer skušala rešiti situacijo. Na tla notranjega dvorišča je namreč položila plastično folijo, ki bi naj preprečevala odtekanje vode. Takšna rešitev pa nikakor ni primerna oz. ni dolgoročne narave. Plastična folija se namreč na več mestih že trga, nastajajo luknje in voda bo ponovno odtekala v kletne in garažne prostore, skratka v podzemne prostore v lasti tožečih strank. Rešitev s plastično folijo je dolgoročno nesprejemljiva tudi iz estetskega vidika. Vendarle pa s takšnim (sicer povsem napačnim in neprimernim) pristopom k rešitvi zadeve tožena stranka priznava zgoraj opisana ravnanja, ki so v nasprotju z zakonodajo, kot bo opisano v nadaljevanju.

...V 86. členu Stvarnopravnega zakonika je namreč določeno, da lastnik nepremičnine ne sme na svoji nepremičnini na škodo sosednje nepremičnine spremeniti toka, njegove moči ter količine in kakovosti vode, ki teče čez njegovo nepremičnino. Hkrati je v 87. Členu Stvarnopravnega zakonika določeno še, da mora lastnik nepremičnine storiti vse potrebno, da meteorne padavine z njegove zgradbe ne odtekajo oziroma ne padajo na tujo nepremičnino...

...Očitno zavedajoč se opisanega istočasno tožeča stranka ne pristopi k ustreznemu saniranju nedopustne situacije, kljub več poskusom mirne rešitve spora, kot bo opisano v naslednji točki...

Tožeče stranke so preko upravnika in tudi preko pooblaščenca skušale na miren način rešiti sporno situacijo. V ta namen so tožeče stranke toženo z dopisom z dne 23.12.2013 pozvale, naj odpravi gradbene napake in pristopi k sanaciji zgornje ploščadi (nepremičnine v njeni lasti). Enako poziv so na toženo stranko naslovile tožeče z dopisom z dne 19.6.2014.

Na dopisa se je tožena stranka sicer odzvala, iz dopisov pa je razvidno, da se zaveda svojih dolžnosti. Vendarle k ustrezni sanaciji tožena stranka žal ni pristopila, zato je današnje stanje še vedno enako. V dopisu z dne 17.1.2014 je tožena stranka navedla, da je lastnica urejenega tržnega prostora na prac. št. 1306/42, k.o. Slovenska Bistrica, katerega upravljavec je (po njenem pooblastilu) Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. Zaradi že zaznanih poškodb na parc. št. 1306/42 je upravljavec že popravil kanalete (priložen je bil račun za popravilo kanalete), medtem ko se bodo poškodovane ploščice zamenjale, ko bo vreme to dopuščalo.

Iz navedenega je jasno razvidno, da se tožena stranka zaveda neprimerne stanja in ga želi odpraviti, žal pa k ustrezni realizaciji nikoli ni prišlo.

Tožena stranka se je na tožeče obrnila še z dopisom z dne 26.3.2015. V njem navaja, da je po njenem mnenju uredila sanacijo, kolikor je v njeni moči, sicer pa se sklicujejo na določila Pogodbe o prenosu dvorišča v izmeri 528,00 m², skladno s katero izvajalec PTZ Bistrica z.o.o. odgovarja za napake gradnje 10 let po prevzemu nepremičnine, ter svetuje tožečim strankam, naj se z zahtevki obrne na to zadrugo kot pravno osebo.

Na ta dopis so se odzvale tožeče stranke ter v dopisu z dne 22.4.2015 navedle, da so se z zahtevki pravilno obrnile na toženo stranko kot lastnico nepremičnine. Razmerje med občino in zadrugo PTZ Bistrica z.o.o. in morebiti družbo Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. predstavlja kvečjemu notranje razmerje med navedenimi tremi, ki ga bodo morale rešiti same med seboj. Tudi morebitne regresne zahteve bo mogla tožena stranka uveljavljati zoper navedeni družbi, v kolikor ji medsebojna pogodbeno in zakonska določila to dopuščajo.

Z namenom rešitve zadeve po mirni poti, brez sodne intervencije, sta bila na občini opravljena tudi dva sestanka, in sicer 8.9.2014 ter 9.12.2014. Na sestankih je bilo izpostavljeno, da tožena stranka stanja ni odpravila ustrezno, dolgoročno. Predstavniki občine je celo navedel, da bo občina pristopila k iskanju rešitev, katere je že iskala preko upravljavca Komunala Slovenska Bistrica d.o.o. Ker rešitev po mirni poti žal očitno ni mogoča, je potrebna sodna intervencija preko tega sodnega postopka.

Na to tematiko je bil dne 15.2.2015 sklican zbor etažnih lastnikov objekta Čopova ulica 9a in 9c. Na zboru je bil sprejet sklep, da se od občine zahteva, da do 30.4.2015 v pisni obliki predloži trajno rešitev s terminskim planom izvedbe del. V kolikor dokumenta, ki vsebuje vse navedene točke, do tega datuma etažni lastniki ne prejmejo, se zoper občino preko pooblaščenca vloži tožba.

21. Odgovor na tožbo

Nesporna je le navedba tožeče stranke glede zemljiškoknjižnega lastništva nepremičnine parc. št. 1306/42 753 – Slov. Bistrica, katere zemljiškoknjižna lastnica je tožena stranka Občina Slov. Bistrica in v naravi predstavlja notranji atrij poslovno-stanovanjskega objekta na Čopovi ulici 9a in 9c, na katerem je bila do meseca marca 2015 urejena tržnica. Od meseca marca 2015 dalje je Občina Slov. Bistrica ponudnike preusmerila na stojnično prodajo, ki poteka na dvorišču gradu Slov. Bistrica.

Občina Slov. Bistrica je s kupoprodajno pogodbo sklenjeno v obliki notarskega zapisa opr. M. SV 844106 z dne 11. 9. 2006, prodala PTZ »BISTRICA« z. o. o., Slov. Bistrica (v nadaljevanju: 20. tožeča

stranka), nepremičnino parc. št. 1306/30 k. o. Slov. Bistrica, za izgradnjo poslovno stanovanjskega objekta. 20. tožeča stranka se je v točki enajst citirane pogodbe zavezala za razliko v ceni med tržno ceno in pogodbeno ceno in razliko v obračunani površini, v roku 24 mesecev po podpisu pogodbe na delu parc. št. 1306/30, zgraditi tržnico za stojnično prodajo v površini 500 m², zemljiškoknjižno urediti dostop do tržnice in po pridobitvi uporabnega dovoljenja brezplačno prenesti v last in posest na Občino Slov. Bistrica. Prav tako sta se dogovorili za služnostno pravico uporabe sanitarnih prostorov za potrebe tržnice in uporabnikov površin za stojnično prodajo.

S Pogodbo z dne 5. 6. 2009 je 20. tožeča stranka prenesla v last toženi stranki del parcele št. 1306/30, k. o. Slov. Bistrica, ki je po geometrijski odmeri dobila številko 1306/42 k. o. Slov. Bistrica, v izmeri 528 m², ki je v naravi predstavljala tržnico za stojnično prodajo in dovolila služnost uporabe sanitarnih prostorov v 2. etaži zgradbe Čopova ul. 9 c.

V členu 4 Pogodbe z dne 5. 6. 2009, sta pogodbeni stranki kot nesporno ugotovili, da je bila glavni izvajalec del na nepremičnini parc. št. 1306/42 PTZ BISTRICA z. o. o. (20. tožeča stranka), ki neposredno odgovarja za kvaliteto izvedenih del ter jamči za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi. V istem členu Pogodbe sta se stranki sporazumeli, da 20. tožeča stranka odgovarja za napake na nepremičnini, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se skrite napake pokažejo v 2 letih od prevzema nepremičnine, za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradnje pa, če se te pokažejo v 10 letih od prevzema nepremičnine.

...trditve, se navedeni posamezni deli nahajajo pod parcelo št. 1306/42 k. o. Slov. Bistrica, ki je v lasti tožene stranke, ni predložila nobenega dokaza (projekta, tlorisa . . .) ...

... v zvezi z gornjimi navedbami se tožeča stranka sklicuje na Zapisnik o napakah v reklamacijskem roku na objektu v Slovenski Bistrici, Čopova 9a in 9 c z dne 21. 4. 2015, ki ga je sestavil Bogomir Ranc. Ogled nepremičnine je naročil upravnik B & A & M, zapisnik je datiran z dne 21. 4. 2015, očitno pa je bil ogled istega opravljen že v letu 2013, saj se pooblaščenec tožeče stranke že v dopisu in zahtevku z dne 23. 12. 2013 posredovanim toženi stranki, sklicujejo na iste ugotovitve ter zahtevajo odpravo napak od tožene stranke v garancijskem roku. Tako se utemeljeno zastavlja vprašanje dejanskega ogleda nepremičnine in ugotovitve dejanskega stanja.

Sicer pa Bogomir Ranc ob ugotovitvah na katere se sklicuje tožeča stranka, ugotavlja, da je teža stavbe povzročila nenavadno velike posedke zemljine, vsled česar je meteorna voda namesto od stavbe usmerjena k stavbi, kar povzroča zamakanje in kar je vidno v podzemnih garažah in stenah kleti. Prav tako je ugotovil, da je izvajalec (očitno 20. tožeča stranka) skušal izvesti odvodnjavanje v garažah, vendar naj bi dela bila izvršena diletantsko. Ugotovil je tudi druge napake na objektu (kritina, balkoni, vertikalna hidroizolacija, pločniki okoli objekta) ter predlagal takojšnjo sanacijo.

...očitno gre za napake pri gradnji za katere odgovarja sama 20. tožeča stranka, na kar nenazadnje nakazuje tudi ing. Ranc...

...le 20. tožeča stranka kot izvajalec gradbenih del, ki je prevzela tudi vso odgovornost za napake pri izgradnji, je odgovorna za posledice in škodo, ki nastaja in tožena stranka že na tem mestu navaja, da bo zoper to toženo stranko naperila tožbeni zahtevek s posebno tožbo.

Po mnenju tožene stranke, ta s svojo rabo nepremičnine parc. št. 1306/42 k. o. Slov. Bistrica ne povzroča škode na nepremičnini last tožečih strank, s svojim ravnanjem ne otežuje rabo nepremičnin tožečih strank čez mero, ki je glede na naravo in namen nepremičnin ter glede na krajevne razmere običajna, ne povzroča imisij v smislu določil čl. 75 SPz in imisijsko varstvo ni utemeljeno.

...tožena stranka oz. zanjo upravljalec Komunala d. o. o., Slov. Bistrica, je izvedla popravilo ploščic in kanalet na tržnem prostoru na parc. št. 1306/42 k. o. Slov. Bistrica, prav tako je pokrila tržni prostor, vse zaradi izvajanja dejavnosti na tej nepremičnini. Glede na pozive etažnih lastnikov - tožnikov in njihovih pooblaščenec, pa je zahtevala od 20. tožeče stranke odpravo napak, kot to izhaja iz dopisa z dne 26. 3. 2015, vendar se ta na poziv tožene stranke ni odzvala, nasprotno je še z drugimi etažnimi lastniki vložila predmetno tožbo.

76. Prvi pripravljalni spis tožene stranke

...tožeča stranka vse doslej ni izkazala procesne legitimacije vseh 37 tožečih strank... tožebna stranka predlaga, da tožeča stranka priloži etažni načrt za stavbo 753-3326.

...tožeča stranka ni izkazala procesne legitimacije upravnika (B&A&M d.o.o., OP MD)...

...tožeča stranka tudi ni izkazala lastništva poslovnih prostorov, za katere tožena stranka meni, da niso skupni prostori.

Sklicevanje tožeče stranke na Zapisnik o napakah v reklamacijskem roku, ki ga je sestavil Bogomir Ranc, po mnenju tožene stranke ne zadošča za ugotavljanje obsega imisij. Iz navedenega zapisnika tudi ni mogoče z gotovostjo trditi ali gre za imisije iz parcele last tožene stranke ali nepremičnine, ki predstavlja skupno oziroma solastnino tožečih strank. Tožena stranka znova poudarja, da iz zapisnika izhaja, da so vsled posedkov zemljine in s tem celotne stavbe, meteorne vode namesto od stavbe usmerjen k stavbi, kar povzroča zamakanje, to zamakanje pa je vidno v podzemnih garažah in stenah v kleti. Tako ni mogoče zanesljivo trditi, da direktne imisije izhajajo iz nepremičnine last tožeče stranke.

Očitno je, da se na celotnem objektu Čopova 9/a in 9/c Slovenska Bistrica pojavlja vrsta napak, za katere odgovarja 20 tožeče stranka. Tudi iz zapisnika zbora etažnih lastnikov z dne 25.2.2015, ki ga je v spis predložila tožeča stranka, izhaja, da se naj vloži tožba proti družbi PTZ z.o.o. (20. tožeča stranka v tem postopku), zaradi neakovostne gradnje objekta, skritih napak, reklamacij in ostalih stvari povezanih z gradnjo objekta. V zvezi s takšnim sklepom etažnih lastnikov, pa je pooblaščenec tožeče strank podal mnenje, da je uspeh takšne tožbe vprašljiv, ker naj bi podjetje PTZ z.o.o. bilo v zelo slabi »finančni kondiciji«. Tožniki so se očitno tudi iz tega razloga vložili tožbo zoper Občino.

87. Izjava Janeza Žurana (B&A&M d.o.o., OP MD)

Pri prevzemu navedenega objekta v upravljanje smo bili s strani etažnih lastnikov opozorjeni na problematiko zamakanja v skupne kakor tudi v lastniške prostore. Po navedbah etažnih lastnikov je vzrok zamakanja ploščad v sredini objekta ki je v lasti Občine Slovenska Bistrica. Etažni lastniki navajajo da so vzrok zamakanja poškodovane in neurejene talne površine na navedeni ploščadi. Vzrok poškodovanja je po mnenju etažnih lastnikov vožnja težjih tovornih vozil in gradbenih strojev, ki so premikali in dostavljali lesene prodajne hišice na ploščad.

Zatekanje v notranjost objekta se pojavlja ob vsakem močnejšem deževju na kar so bili predstavniki občine vedno opozorjeni. Šele po večkratnih opozorilih in sestankih (tudi na Občini Slovenska Bistrica) je bila izvedena začasna rešitev, prekritje ploščadi s polivinilom. Rešitev je ne ustrezna saj je polivinil zaradi teže vode in poškodb izgubil svojo funkcijo, tako, da se zatekanje na objektu pojavlja ob vsakem deževju.

90. Izjava Boruta Prica (B&A&M d.o.o., OP MD)

...S temi posegi (postavljanje in premikanje mobilnih lesenih prodajnih hišic s težko mehanizacija, OP MD) so se poškodovale talne površine, keramika in kanalete, ki služijo za odvodnjavanje meteornih vod iz ploščadi objekta. S tem pa je voda vrsto let nekontrolirano pronicala skozi poškodovano ploščo v garažo, kletne prostore objekta in s tem povzročila nepopravljivo škodo tudi na armirani konstrukciji objekta.

...Prekritje z neestetsko leseno konstrukcijo in polivinilom (v stilu tople grede), ki pa nikakor ni trajna rešitev in strokovno primerna.

...izda ustrezen ukrap za preprečitev povzročanja škode, saj ta lahko, če že ni, resno ogrozi tudi statično stabilnost objekta.

92. Izjava nadzornega odbora lastnikov

V času novo zapadlega snega, se je la ta odstranjeval tudi strojno. S tem je na ploščadi prihajalo do še dodatnih poškodb.

Opažamo, da se z večanjem poškodb stanje ob vsakem dežju in zimi drastično poslabšuje. Ključni prostori in delno garažna mesta so postali praktično neuporabni.

102. Druga pripravljalna vloga tožene stranke

Pavšalne in brez dokazov so navedbe tožeče stranke, da je prišlo do pokanja tlakov na parceli št. 1306/42 k.o. Slov. Bistrica, zaradi nakladanja in razkladanja stojnic tržnice, kar naj bi imelo za posledico razpoke po katerih teče meteorna voda in zamaka v nepremičnine v lasti tožečih strank.

...ni nobenega dokaza, da bi zamakanje... izhajalo iz nepremičnine last tožene stranke.

Razpoke na keramiki... nastajajo očitno tudi zaradi posedanja zemljine, ki jo povzroča teža stavbe, vsled česar je tudi meteorna voda namesto od stavbe usmerjena k stavbi...

106. Pripravljalna vloga tožene stranke

Tožena stranka predlaga sodišču prekinitev postopka... Tožena stranka je vložila zoper 24. tožečo stranko PTZ Bistrica tožbo zaradi sanacije napak... zaradi nesolidne gradnje.

Tožena stranka meni, da je za domnevno škodo oz. imisije odgovorna PTZ Bistrica...

123 Pripravljalna vloga tožečih strank

Tožena stranka nasprotuje predlogu tožene stranke k prekinitvi postopka...

138. Zapisnik zvočnega posnetka dela naroka

A4 Zapisnik o napakah v reklamacijskem roku na objektu v Slovenski Bistrici – Čopova 9a, 9c, ki ga je izdelal Bogomir Ranc 21.4.2015

1. Teža stavbe je povzročila nenavadno velike posedke zemljine – posedki so dimenzij do 10 cm v globino.
2. Vsled posedkov je meteorna voda namesto od stavbe usmerjena k stavbi, kar povzroča zamakanja
3. Zamakanje v stavbi je najbolj vidno v podzemnih garažah in stenah v kleti
4. Odtoki linijskih požiralnikov kleti puščajo na vseh koncih.
5. Vidni so poskusi sekundarnega odvodnjavanja v garažah, ki jih je izvajalec del poskušal izvesti, a neuspešno in diletantsko.
6. Tlak nad garažami, predvsem na povezavi Čopove ulice in mini tržnice je keramika, ki je povsem neprimeren material za pot po kateri vozijo kombiji in majhni tovornjaki. Keramika je povsem razpokana in omogoča nemoten prodor meteorne vode v AB ploščo. Izcedki cementa že tečejo po spodaj parkiranih avtomobilih in povzročajo škodo.
7. Izredno prizadeti so tudi lokali ki imajo prostore pod nivojem pritličja, saj jim precejna voda zamaka električno instalacijo, prihaja do kratkih stikov in izklopa električne energije, tako da so ti prostori skoraj povsem neuporabni. V prostoru kjer je elektronska prodajalna je počena tudi AB plošča, verjetno na stiku betoniranja, AB plošča je tudi povešena.
8. Izvajalec del je ravno v času ogleda popraviljal strešno ravno pločevinasto kritino na povsem neprimeren način z lepljenjem bitumenskih trakov na pločevino!!!
9. Balkoni so izdelani na način z nepravilno hidroizolacijo tlakov, kar se lepo vidi na spodnji strani balkonov z zatekanjem teh ter zamakanjem spodnjih balkonov oziroma zaprtih balkonov Dilatacije so povsem nestrokovno izvedene. Odstopa tudi nizkostenska in robna keramika na vertikalnih zaključkih zidov.
10. Potrebna je takojšnja sanacija ploščadi nad garažami, s preprečitvijo vdora meteorne vode, popravilom linijskih požiralnikov ter obnovo pločnikov okoli objekta, popravilom vertikalne hidroizolacije ter strehe in balkonov.
11. Potrebna bo popolna sanacija balkonov z odstranitvijo keramike ter popravilom vodoodvajalnih nosov ter novo hidroizolacijo tal in čel.
12. Prav tako je potrebno nujno popraviti in zatesniti vse odtoke meteorne vode v kleti oz. v garažah.
13. Ugotoviti je potrebno tudi zakaj se je objekt nenavadno globoko usedel – merjenje posedkov objekta.

A5 Dopis zastopnika tožeče stranke o odpravi gradbenih napak Občini Slov. Bistrica z dne 23.12.2013

- vključuje navedbe iz opravljenega ogleda g. Bogomirja Ranca

napake so ugotovljene v reklamacijskem roku.

A6 Zadnji dopis zastopnika tožeče stranke o odpravi gradbenih napak Občini Slov. Bistrica z dne 19.6.2014

A7 Odgovor Občine Slov. Bistrica z dne 17.1.2014

...upravljalet je že popravil kanalet, medtem ko se bodo poškodovane ploščice zamenjale, ko bo vreme to dopuščalo.

A8 Odgovor Občine Slov. Bistrica z dne 26.3.2015

...zaradi zamakanj katera so se začela v letu 2013 smo tržni prostor pokrili...

A9 Dopis zastopnika tožeče stranke Občini Slov. Bistrica z dne 22.4.2015

Navajate (občina SB, OP MD) da je po ponovnem pregledu pogodbe o prenosu dvorišča ugotavljate... obstoji odgovornost izvajalca za napake v trajanju 10 let po prevzemu...

...smo naslovili zahtevek na naslovno občino kot lastnika nepremičnine, odgovornost katere do tretjih (naših) strank je nedvomno podana...

A 10 Zapisnik sestanka predstavnikov tožečih strank in občine z dne 8.9.2014

...za gradbene napake ni več obstoječega investitorja in ne vedo koga bi pozvali na odgovornost...

Pregleda naj se dokumentacija – gradbeno dovoljenje za primer spremembe mansarde oz. strehe in izgradnje kletnih prostorov oziroma garaž. Velika verjetnost gradbenih napak je iz te strani...

A 11 Zapisnik sestanka predstavnikov tožečih strank in občine z dne 9.12.2014

...najprej se bo pristopilo k ugotavljanju kako je zemljišče opredeljeno kot lastnina ter podrobnosti kako so opredeljen garaže (saj je strop garaže hkrati del ploščadi, ki je last občine Slov. Bistrica).

A 41 Tožba Občine Slovenska Bistrica proti PTZ »Bistrica« z.o.o. z dne 7.3.2016

A 42 Fotografije

A 43 Akt o ustanovitvi etažne lastnine: posamezni del stavbe – ploščad ni opredeljen. Stvarno-pravna razmerja in katastrske evidence niso urejeni (op. MD)

B3 Pogodba o brezplačnem prenosu lastninske pravice med PTZ Bistrica z.o.o. in Občino Slovenska Bistrica

OKROŽNO SODIŠČE V MARIBORU
Prejeta in posredovana zadeva št. _____
v _____, datum: _____, str. _____, oddaja št. _____

- 3. 01. 2017

pisano je takratno x (X) _____, priloženo priloženo je _____
sodno, upr. tožba, kakovost je priložena za _____, priloženo je _____
v skladu (členi, razlogi, vrednotenje in post.) _____, priloženo je _____

1. dopolnitev

IZVEDENSKO MNENJE V ZADEVI

II P 490/2015 - 28

Agrocom d.o.o. in drugi - Občina Slovenska Bistrica

Vsebina:

1. Opredelitev naloge
2. Mnenje – prva dopolnitev
- 2.1 Odgovori na vprašanja
3. Pregled dokumentacije s sprotnimi opombami

Maribor, 3.1.2017

1. Opredelitev naloge

Sodišče imenovanega izvedenca poziva, da za potrebe predmetnega postopka dopolni že izdelano pisno izvedensko mnenje z dne 8. 9. 2016 tako, da se opredeli do naslednjih pripomb tožene stranke:

1. Izvedenec ugotavlja stanje objekta, ki je posledica več dejavnikov ter vzroke za nastanek stanja, med katerimi je „nedodelana projektna rešitev zaščite pred vlago z veliko stopnjo tveganja za nastanek zamakanja. V zvezi s to ugotovitvijo naj izvedenec konkretizira posledico - zamakanje v garažah.
2. Izvedenec navaja, da so vidne posledice uporabe pretežkih motornih vozil na tlaku nad garažami, kletnimi prostori in poslovnimi prostori, kar v naravi predstavlja parc. št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica in da je tlak poškodovan zaradi vožnje po njem s pretežkimi vozili. Kot bistveni vzrok navaja neustreznost izvedene hidroizolacije. Ali so, upoštevaje dejstvo, da so razpoke na ploščadi vidne tudi na mestih, kjer vožnja z avtomobilom ni mogoča in glede na ugotovitve izvedenca o zatekanju vode v prostorih, ki se ne nahajajo neposredno pod ploščadjo, možni tudi drugi vzroki za nastanek poškodb?

Hkrati se naj sodni izvedenec in cenilec opredeli do ostalih morebitnih vprašanj, ki mu nastanejo ob izdelavi dopolnilnega mnenja.

2. Mnenje – 1. dopolnitev

2.1 Odgovori na vprašanja

1. Ugotovitev o zamakanju v garaži je bila konkretizirana s fotografijami, ki so priložene izvedenskemu mnenju. Večja konkretizacija dejstev ni mogoča. »Nedodelana projektna rešitev zaščite pred vlago z veliko stopnjo tveganja za nastanek zamakanja« pa pomeni, da projektne rešitve:

- niso temeljile na predhodni oceni tveganj, povezanih s tipologijo in funkcijo ploščadi,
- niso opredelile potrebnih ukrepov za nevtralizacijo vzrokov zamakanja, ki izhajajo iz:
 - pričakovanega načina uporabe (obremenitve povoznih površin),
 - gradbene fizike (potrebni nakloni za preprečevanje zastajanja vode, potrebni sloji za preprečevanje zmrzovanja zastale vode v konstrukcijskih elementih) ali iz
 - tehničnih ukrepov (hidroizolacijski sloji, stiki vertikalne in horizontalne hidroizolacije, dilatacijski stiki, zatesnitev stikov ob vtočnikih).

2. Dejstvo, da so razpoke na ploščadi vidne tudi na mestih, kjer vožnja z avtomobilom ni mogoča in ugotovitve o zatekanju vode v prostorih, ki se ne nahajajo neposredno pod ploščadjo, pojasnjujem kot:

- posredne znake prodora padavinskih vod v konstrukcijske elemente zgradbe. S pretiranim obremenjevanjem tlaka je prišlo do njegovih poškodb in posredne prekinitev hidroizolacijskega sloja. Po prodoru padavinskih vod pod sloj hidroizolacije je prišlo do njenega prodora v notranje sloje konstrukcijskega elementa. Prišlo je do horizontalnega razlitja in zastajanja vode v površinskih kotanjah teoretično ravne armirano-betonske plošče, ki ima zaradi marke betona omejene možnosti površinskega izsuševanja. Z zmrzovanjem in raztezanjem zastale vode so nastale poškodbe v konstrukcijskih elementih tlakov tudi izven območja primarnih poškodb, ki so povzročile zatekanje.
- Sledovi zamakanja izven obsega ploščadi so posledica nekvalitetno izvedenih tehničnih ukrepov za zaščito pred vlago (hidroizolacijski sloji, stiki vertikalne in horizontalne hidroizolacije, dilatacijski stiki, zatesnitev stikov ob vtočnikih).

Do ostalih pripomb se opredeljujem neposredno v povzetku pripravljalnih vlog pod točko 3. Odgovore in pojasnila podajam v modri barvi.



3. Pregled dokumentacije s sprotnimi opombami

Spis:

200. 4. pripravljala vloga tožeče stranke:

Naslovno sodišče je tožeče stranke pozvalo, naj se v roku 15 dni izjavijo o izvedeniškem mnenju, ki ga je izdelal sodni izvedenec dr. Matjaz Durjava, univ. dipl. ing. arh., v zvezi s čimer tožeče stranke v obrazložitev dodatno navajajo;

XI.

(glede izvedeniškega mnenja)

Tožeče stranke na splošno nimajo pripomb zoper tehnični del izvedeniškega mnenja, ki ga je pripravil sodni izvedenec. Le-ta je odgovoril na vsa zastavljena vprašanja ter v bistvu v celoti potrdil tožbene navedbe tožeče stranke. Tako iz izvedeniškega mnenja izhaja zlasti, da:

- je ploščad prekrita s provizorično zaščito iz PVC folijo (poskus začasne rešitve, izvedene s strani tožene stranke, ki pa težave ne reši niti kratkoročno, kaj šele dolgoročno, hkrati pa izjemno kazi izgled okolice večstanovanjske stavbe);
- da tlak nad garažami, kletnimi prostori in poslovnimi prostori, ki pripadajo stavbi tožečih strank, pri čemer je tlak na parc. št. 1306/42 v lasti tožene stranke, ni primeren za namen, za katerega se je ta parcela (ploščad) uporabljala; vidne so posledice uporabe pretežkih motornih vozil, izvedba ploščadi pa je neskladna s projektno dokumentacijo;
- vzrok za zamakanje vode je tudi v tem, da je tlak (keramika) na parc. št. 1306/42, v lasti tožene stranke, razpokan zaradi vožnje po njem s pretežkimi vozili;
- odvodnjavanje meteornih voda iz nepremičnine parc. št. 1306/42 ni izvedeno ustrezno.

Imajo pa tožeče stranke bistveno pripombo zoper pravni del izvedeniškega mnenja, ki izhaja zlasti iz točk 9. in 10. na strani 7 (v sklopu odgovorov na vprašanje tožečih strank).

V tem delu se je sodni izvedenec izven postavljenih vprašanj pravnih strank opredelil do pravnega vidika zadeve, kar se tiče razmerij med etažnimi lastniki in toženo stranko, pri tem pa napravil bistveno napako. Tožeče stranke naslovnemu sodišču predlagajo, da takšno napako izvedenca sodišče sanira in obrazloži samo, saj sodišče ima potrebno znanje glede razmerij v etažni lastnini, posebnimi in splošnimi skupnimi deli v etažni lastnini in nepremičninami, ki sploh niso del etažne lastnine.

Sodni izvedenec je pod točko 9 na strani 7 mnenja namreč navedel, da je medetažna konstrukcija skupni del objekta, tožena stranka pa je etažni lastnik (nepravilno!). PO njegovem mnenju to razmerje stvarno-pravno in v javnih evidencah ni ustrezno urejeno (nepravilno!). Pod točko 10 je nadalje navedel, da bi Občina Slovenska Bistrica bremenil strošek ureditve v sorazmernem delu njenega lastništva skupnih delov in naprav objekta (nepravilno!). Navedel je sicer, da ploščad v etažnem načrtu ni opredeljena kot posamezni del objekta (pravilno!), da ima ploščad svojo parc. št. 1306/42, lastnik tožena stranka (pravilno!), za katero je v katastru navedeno, da na njej ni stavbe (pravilno!). Glede na ugotovljeno stanje je po mnenju izvedenca parcela pripadajoči del stavbe, iz tega pa naj bi izhajalo, da stvarno-pravna razmerja in javne evidence na zadevnem objektu niso urejene (nepravilno!).

Stvarno-pravna razmerja med etažnimi lastniki stavbe (kamor v določenem odstotku res sodi tudi Občina Slovenska Bistrica) in med lastnico parc. št. 1306/42 (izključna lastnica Občina Slovenska Bistrica) so povsem urejena. Tako je tožena stranka izključna lastnica parc. št. 1306/42, iz katere nepravilno odteka meteorna voda in povzroča škodo na skupnih in posebnih delih etažne lastnine. Tožeče stranke so etažne lastnice stavbe, katerim nastaja škoda. Parc. št. 1306/42 ni sestavni del etažne lastnine, nanašajoč se na stavbo št. 3326, ampak gre za povsem samostojno nepremičnino. To kaže tudi namembnost, saj je izključno tožena stranka kot občina svojo nepremičnino parc. št. 1306/42 uporabljala kot tržnico. Če bi bita ploščad del etažne lastnine, je tožena stranka ne bi mogla uporabljati kot tržnico oz. bi za to potrebovala soglasje etažnih lastnikov, česar pa doslej nobena od pravnih strank sploh ni navajala.

Niti sama tožena stranka tekom postopka nikoli ni trdila, da bi bila parc. št. 1306/42 del etažne lastnine, ko pa je vendarle glede na že predložene ZK izpiske povsem jasno, da gre za povsem samostojno parcelo v izključni lasti tožene stranke.

Sodni izvedenec je tako po prepričanju tožečih strank storil napako v mnenju 9 in 10, ko je samoiniciativno pripisal parc. št. 1306/42 kot (neurejeni) del etažne lastnine stavbe 3326. Razmerja so jasna, doslej predloženi dokazi pa so takšna razmerja potrdili.

Vendarle tožeče stranke menijo, da bo moglo to storjeno napako izvedenca sanirati sodišče samo ob vpogledu v že predložene ZK izpiske, iz katerih pri parcelni številki 1306/42 jasno izhaja, da ni niti splošni niti posebni del etažne lastnine na stavbi 3326, temveč gre za povsem samostojno parcelo. Odvodnjavanje meteornih voda iz takšne samostojne parcele pa mora sama, v celoti na svoje stroške in na način, ki bo dolgoročno uredil stanje, izvesti izključno tožena stranka kot edina lastnica te parcele. V tem delu je torej napačno mnenje izvedenca, da bi toženo stranko kot etažnega lastnika bremenil samo določen odstotek stroškov. Vsi stroški, ki bodo povezani z ureditvijo odvodnjavanja meteornih voda s parc. št. 1306/42, bodo v celoti bremenilo izključno toženo stranko kot edino lastnico te nepremičnine.

Navedbe tožečih strank so neutemeljene. Načelno bi opisovano stanje bilo mogoče ob vzpostavitvi stavbne pravice za gradnjo objekta pod nivojem zemljišča. Vendar pa to ni zavedeno v nobenih evidencah. Morfologija objekta pod nivojem parcele ne omogoča razmejitev objekta v okviru parcele, zato za udejanjenje načelne možnosti ni potrebnih pogojev.

XII.

(glede stečajnega postopka nad izvajalcem)

Tožena stranka je v eni od svojih prejšnjih vlog sodišču predlagala prekinitev tega pravnega postopka, saj je sama sprožila poseben pravdni postopek zoper izvajalca stavbe in ploščadi, zadrugo BISTRICA z.o.o., Ljubljanska cesta 38, 2310 Slovenska Bistrica.

Tožeče stranke naslovno sodišče (in po tej poti tudi toženo stranko) obveščajo, da se je nad navedeno zadrugo dne 23.8.2016 pričel stečajni postopek nad pravno osebo, ki se pred Okrožnim sodiščem v Mariboru vodi pod opr. št. St 3282/2016.

Tudi v tem smislu se kaže neutemeljenost predloga po prekinitvi tega pravnega postopka. Kot že obrazloženo, postopka nista toliko medsebojno povezana, da se ne bi mogla zaključiti neodvisno en od drugega. Po drugi strani pa je sedaj jasno, da se bo z začetkom stečajnega postopka nad navedeno zadrugo drugi pravdni postopek še bistveno zavlekel. V kolikor bi s predmetnim postopkom čakali do te mere, da bi bil zaključen drugi pravdni postopek, bo dodatno nastajala škoda, kar pa se ne sme zgoditi. Nenazadnje bi moralo biti v tem smislu tudi toženi stranki v interesu, da se nastalo stanje čim prej odpravi, da se zmanjša odškodninska odgovornost tožene stranke do posameznih etažnih lastnikov.

Tožeče stranke na tem mestu še enkrat pozivajo toženo stranko, naj vendarle pristopi k sklenitvi sodne poravnave in naj po eni strani uredi stanje na svoji parceli 1306/42 tako, da ne bo nastajala dodatna škoda, ter po drugi strani posameznim etažnim lastnikom (glede posameznih delov) in etažnim lastnikom skupaj (glede skupnih delov) prizna in izplača že nastalo škodo.

206. Pripravljalna vloga tožene stranke

Sodišče je pravnim strankam posredovalo izvedensko mnenje, ki ga je izdelal dr. Matjaz Durjava in jih pozvalo, da se izjasnijo o navedenem mnenju.

Tožena stranka v zvezi s podanim mnenjem podaja naslednje pripombe:

1. Izvedenec ugotavlja stanje objekta, ki so očitna posledica več dejavnikov (točka 4. mnenja, stran 5.), ter vzroke za nastanek stanja (stan. 6). Kot vzrok za nastanek stanja ocenjuje »nedodelano projektno rešitev zaščite pred vlago z veliko stopnjo tveganja za nastanek zamakanja«. Tožena stranka v zvezi s slednjo ugotovitvijo izvedenca predlaga, da izvedenec v

tem delu dopolni svoje mnenje in konkretizira posledico- zamakanje v garažah;

2. Izvedenec v odgovorih na vprašanja tožeče stranke v pripravljalni vlogi z dne 1.6.2016 (stran 6.), navaja, »da so vidne posledice uporabe pretežkih motornih vozil« na tlaku nad garažami, kletnimi prostori in poslovnimi prostori, kar v naravi predstavlja parc. št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica in da je tlak (keramika), »razpokana zaradi vožnje po njem s pretežkimi vozili.« V nadaljevanju, kot bistveni vzrok navaja neustreznost izvedene hidroizolacije.

Glede na dejstvo, da za navedbe tožeče stranke, da je keramika na parc. št. 1306/42 razpokana zaradi voženj po njej s pretežkimi vozili, ni nobenega dokaza v spisu, z izjemo navedb tožeče stranke v tej smeri, tožena stranka pa te navedbe zanika, predlaga, da izvedenec še odgovori na vprašanje, ali so lahko tudi drugi vzroki za nastanek predmetnih razpok;

3. Gornje vprašanje tožena stranka zastavlja tudi glede na dejstvo, da so razpoke na ploščadi vidne tudi na mestih, kjer vožnja z nobenim avtomobilom ni mogoča, prav tako pa izvedenec ugotavlja zatekanje vode v prostorih, ki se ne nahajajo pod ploščadjo - parc. št. 1306/42 k.o. Slovenska Bistrica.

Tožena stranka predlaga, da izvedenec svoje mnenje dopolni glede gornjih pripomb oziroma zastavljenih vprašanj.



REPUBLIKA SLOVENIJA
OKROŽNO SODIŠČE
V SLOVENJ GRADCU

SODBA

V IMENU LJUDSTVA

Okrožno sodišče v Slovenj Gradcu, okrožna sodnica [REDACTED]

je v pravdni zadevi tožeče stranke: 1. [REDACTED]
[REDACTED] ki ju zastopa [REDACTED] odvetnik v
[REDACTED] zoper toženo stranko: OBČINA [REDACTED]
[REDACTED] ki jo zastopa Odvetniška družba [REDACTED], s
sedežem v [REDACTED]

zaradi vznemirjanja lastninske pravice (pcto. 51.000,00 EUR) in plačila
odškodnine (pcto. 7.738,20 EUR),

3. junija 2016, po opravljeni javni glavni obravnavi,

RAZSODILO:

- I. Tožena stranka je dolžna odpraviti vznemirjanje iz naslova zamakanja vode na posameznih delih stavbe št. 844 v k.o. [REDACTED] z ID znakom 829-844-19 in 829-844-8 v lasti prvo tožeče stranke ter z ID znakom 829-844-25, 829-844-26, 829-844-21, 829-844-20, 829-844-9 v lasti drugo tožeče stranke tako, da sanira posamezni del št. 42 v stavbi št. 844 k.o. [REDACTED] (z ID znakom 829 - 844 - 42 - lokal [REDACTED]) v pritličju v izmeri 1.525 m², da ne bo več prihajalo do zamakanja vode.
- II. Tožena stranka je dolžna prvo tožeči stranki plačati 7.738,20 EUR z zakonskimi zamudnimi obrestmi od zneska:
- 2.764,80 EUR od 9. 7. 2011 do plačila,
 - 2.339,00 EUR od 24. 3. 2010 dalje do plačila,
 - 1.329,00 EUR od 23. 10. 2010 dalje do plačila.
- III. Tožena stranka je dolžna tožečima strankama povrniti stroške v višini 2.173,68 EUR v roku 15 dni od prejema sodb, do tedaj brezobrestno, v primeru zamude pa z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dneva zamude do dneva plačila.

OBRAZLOŽITEV:

- I. Iz tožbe izhaja, da sta tožeči stranki lastnici posameznih delov stavbe v [REDACTED] s št. [REDACTED] k.o. [REDACTED] 829 na naslovu [REDACTED], [REDACTED] in sicer je prvo tožeča stranka lastnica posameznih delov stavbe z ID znakom 829-844-19 in 829-844-8, medtem ko je drugo tožeča stranka lastnica posameznih delov stavbe z ID znakom 829-844-25, 829-844-26, 829-844-21, 829-844-20 in 829-844-9. V naravi predstavljajo posamezni deli stavbe poslovne prostore v spodnjem pritličju stavbe št. 844, kjer se opravlja dejavnost obeh tožečih strank iz naslova turizma. Tožena stranka je lastnica posameznega dela stavbe z ID znakom 829-844-42, ki je v zemljiški knjigi zaveden kot lokal TRŽNICA. Posamezni del etažne lastnine v lasti tožene stranke se nahaja v naravi neposredno nad prej navedenimi prostori prvo in drugo tožeče stranke in gre za odprto ploščad, kjer se občasno izvajajo določene aktivnosti.

Ker s strani lastnine tožene stranke prihaja do vznemirjanja lastninske pravice prvo in drugo tožeče stranke sta se, zaradi nepripravljenosti tožene stranke, da to vznemirjanje odpravi, obe tožeči stranki kot sospornici odločili s tožbo zahtevati, da tožena stranka odpravi vznemirjanje, ki izhaja iz naslova prepovedanih emisij - zamakanje in izlivanje vode, hkrati pa je zaradi že nastale premoženjske škode, ki je nastala zaradi vznemirjanja, tožena stranka tudi odškodninsko odgovorna.

Vznemirjanje nedvomno izhaja iz lastnine tožene stranke saj je tožena stranka lastnica ploščadi pred vhodom v poslovne prostore, kjer se nahaja UE [REDACTED] in drugi poslovni subjekti v izmeri 1525 m². Dejansko gre pri ploščadi za odprt prostor, ki je izpostavljen vsem vremenskim vplivom. Na ploščadi je bila urejena tudi zaščita pred morebitnimi vremenskimi vplivi (predvsem padavinami), vendar tožena stranka kot lastnik ploščadi le te ni vzdrževala, posledično pa je v prostore prvo in drugo tožene stranke, kateri se nahajajo neposredno pod lastnino tožene stranke, začelo zamakati. Obe tožeči stranki sta toženo stranko v zadnjem času, ko so strokovnjaki tožečima strankama potrdili, da vznemirjanje izhaja iz lastnine tožene stranke, večkrat obveščali o predmetni situaciji ter skušali zadevo reševati tudi z upravnikom stavbe, vendar tožena stranka dejstvom tožečih strank ni želela prisluhniti, svojo etažno lastnino pa ji je želela prodati po nerealnih cenah. Zamakanje v prostore tožečih strank se je tekom let zgolj povečevalo, tožena stranka pa zadeve ni sanirala na način, da bi vznemirjanje prenehalo in da bi se odpravil vzrok zamakanja. Vzrok zamakanja, ki je v nevzdrževanju ploščadi in posledično poškodovanju hidroizolacije, ki je omogočala odliv padavin in preprečevala zamakanje prostorov, se lahko po ugotovitvah tožečih strank odpravi zgolj z rekonstrukcijo zaščite na ploščadi, ki bo preprečila izlivanje vode v spodnje prostore, ki so v lasti obeh tožečih strank. Vzrok zamakanja je po ugotovitvah tožečih strank tudi nesporen, saj je tožena stranka že naročila izdelavo ponudbe za sanacijo ploščadi, kar je razvidno iz zapisnika s seje skupščine [REDACTED]

██████████ z dne 17. 12. 2012, kjer je predstavnica občine pojasnila, da so prejeli ponudbo v višini 51.000,00 EUR. Odprava vzrokov je v konkretnem primeru specifična in povezana s sanacijo ploščadi, saj drugače vznemirjanja ni mogoče odpraviti.

Nadalje pa prvo tožeča stranka od tožene zahteva tudi, da se ji povrne že nastala škoda v zvezi z vznemirjanjem, kot to določa 99. člen SPZ. Prvo tožeča stranka je, odkar je konkretno izvedela za dejstvo, da zamaka iz lastnine občine (to so ji z gotovostjo potrdili gradbeni strokovnjaki ob pregledu 14. 9. 2013, hkrati pa je tožena stranka dne 17. 12. 2012 sama predstavila ponudbo za sanacijo) utrpela zaradi zamakanja škodo v višini 7.738,20 EUR, kar je jasno razvidno iz priloženih računov, ki jih je naslovna stranka morala poravnati ob sanaciji posledic zamakanja, hkrati pa je to tudi razvidno iz priloženega slikovnega materiala in mnenja gradbenega strokovnjaka, ki je pregledal objekt in prostore tožečih strank. Pri tem prvo tožeča stranka poudarja, da je poravnala tudi škodo na lastnini drugo tožene stranke, saj opravlja dejavnost v prostorih drugo tožeče stranke s katero sta bili tudi sporazumni, da vso škodo pokrije prvo tožena stranka. Prvo tožeča stranka poudarja, da ji v poslovnih prostorih, vsakič ko so prisotne padavine, voda zaliva in uničuje določena področja v poslovnih prostorih, predele sten in armstrong plošče, katere so del stropne konstrukcije, hkrati pa se uničuje tudi pohištvo in podi, kamor voda odteka. Zaradi navedenega je nastala škoda tudi na elektroinstalaciji, gospodinjskem aparatu in klimatski napravi.

2. Tožena stranka v odgovoru na tožbo navaja, da tožeči stranki zmotno menita, da je tožena stranka lastnica ploščadi pred vhodom v poslovne prostore, kjer se nahaja UE Dravograd in drugi poslovni prostori v izmeri 1.525 m². V naravi in po funkcionalni rabi navedena ploščad predstavlja streho nad poslovnimi prostori Trgovsko poslovnega centra ██████████ (██████████), v katerem sta tudi poslovna lokala last tožečih strank. Odprta ploščad namreč po funkciji ni poslovni prostor ali posamezni del stavbe, kot tudi ni zemljišče v lasti in izključni uporabi tožene stranke. Obravnavana ploščad je po funkciji in namenu uporabe skupna streha, ki je v solasti vseh etažnih lastnikov in ni v izključni uporabi tožene stranke. 2. odstavek 5. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) določa, da so skupni gradbeni elementi v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi (v konkretnem primeru stavbi z več poslovnimi prostori) za posebne namene temelji, nosilni zidovi in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije. 4. odstavek 5. člena SZ-1 nadalje določa, da kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote (toplotna in hidro izolacija pohodne terase, zunanja stran balkona, ki predstavlja hkrati fasado hiše in podobno). SZ-1 pa se smiselno uporablja tudi za etažno lastnino v nestanovanjskih (poslovnih) stavbah. Takšnemu stališču tožene stranke je pritrdila tudi sodna izvedenka za gradbeništvo

Milenka Špenger Benko, ki jo je tožena stranka že angažirala zaradi razrešitve obravnavanega primera. Sodna izvedenka je v svojem izvedeniškem mnenju z dne 21. 12. 2013 zaključila, da tožena stranka ni dolžna sama sanirati predmetnega dela objekta [REDACTED] - posamezni del stavbe z 10 oznako: 829-844-42, ampak ga morajo v pripadajočem delu sanirati vsi etažni lastniki objekta [REDACTED]. Ker nepremičnina - ploščad z ID oznako: 829-844-42 po funkciji in namenu uporabe predstavlja skupni prostor - streho, je zahtevek tožečih strank neutemeljen v delu, da je tožena stranka dolžna sama na svoje stroške sanirati nepremičnino oziroma odpraviti vznemirjanje ter plačati vtoževano odškodnino, saj so k sanaciji in plačilu odškodnine zavezani vsi etažni lastniki v deležu skupne lastnine, kot to določa tudi SZ-I oziroma SPZ.

Tožena stranka tožeči stranki pritrjuje, da gre pri ploščadi za neustrezno oziroma nedokončano gradnjo, ki lahko povzroča zamakanje, vendar pa gre v tem primeru za nedokončano gradnjo, ki bi se morala nadaljevati vsaj z ustrezno strešno konstrukcijo in strešno kritino. Odgovornost za takšno neprimerno stanje pa ni na strani tožene stranke in je na strani investitorja [REDACTED] - gospodarske družbe [REDACTED], ki je od leta 2011 dalje v stečajnem postopku in ni sposobna gradnje dokončati. Nad streho (ploščadjo) je bil namreč predviden poslovni prostor oziroma tržnica, ki pa s strani investitorja in izvajalca ni bil nikoli dokončan.

Tožena stranka pa ugovarja tožbenemu zahtevku tudi po višini saj iz predloženih listin (računov) ne izhaja, da so vsa opravljena dela v vzročni zvezi z zatrjevanim škodnim dogodkom.

3. Tožeči stranki v nadaljevanju postopka nasprotujeta navedbam tožene stranke, da ni lastnica ploščadi, to je parcele posameznega dela stavbe z ID znakom 829-844-42, ki je v zemljiški knjigi zaveden kot lokal TRŽNICA. Tožena stranka je namreč vpisana v zemljiški knjigi kot lastnica te parcele in kot lastnica parcele z njo tudi razpolaga in jo tudi prodaja. Sploh absurdna pa je navedba, da predmetna parcela ni v izključni uporabi tožene stranke, saj le ta preprečuje kakršnokoli uporabo te parcele, pri tem pa se z ostalimi etažnimi lastniki vseskozi dogovarja za odplačno uporabo te parcele (uredila naj bi se parkirna mesta). Tožena stranka je na tej ploščadi v preteklosti izvajali določene dejavnosti, kot so sejmi in predstavitve društev (npr. AMZS). Navsezadnje pa je to parcelo tožena stranka tudi kupila, saj sama prilaga dokaz s prodajno pogodbo z dne 20. 9. 1994, kjer je v 2. členu (v povezavi s 5. točko 1. člena) jasno razvidno, kaj je stranka kupila in se po mnenju tožečih strank v obravnavanem sporu neutemeljeno sklicuje na morebitne neizpolnitve pogodbe s strani [REDACTED]. Nadalje so v tem sporu povsem brezpredmetne navedbe tožene stranke, ko ta zatrjuje kaj v naravi predstavlja ploščad ter da gre za skupni del oz. streho večstanovanjskega objekta. Pri tem je neutemeljeno sklicevanje tožene stranke na smiselno uporabo Stanovanjskega

zakonika - SZ - I, saj ta za poslovne objekte v konkretnem primeru ne velja in ga materialnopravno ne moremo upoštevati v predmetni zadevi (v SZ-I je sicer določena smiselna uporaba SZ-I za poslovne objekte, vendar le pri označevanju posameznih etažnih delov (7. člen SZ-I) in ga po mnenju tožečih strank SZ-I v konkretnem primeru ne moremo uporabljati).

Pri presoji v konkretni zadevi je po mnenju tožečih strank pomembno tudi, da na parceli v lasti tožene stranke ni nobenih skupnih delov etažnih lastnikov iz katerih bi lahko vznemirjanje izhajalo. Kot iz načrta etažne lastnine izhaja, gre namreč za izključno lastnino tožene stranke. Zaključek Milene Špenger v konkretnem primeru, kjer je ugotovila, da tožena stranka (ob dejstvu, da je najprej ugotovila, da gre za njeno lastnino, pri čemer tožena stranka tudi vztraja pri individualni lastninski pravici in ne priznava lastninske pravice ostalih etažnih lastnikov - kar je jasno razvidno iz dokazov) ni dolžna sama sanirati njene parcele neutemeljen in brez pravne podlage ter je v nasprotju s temelji določb SPZ-ja na katere svoj zahtevek navezujeta tožeči stranki in kar sta jasno pojasnili v svoji trditveni podlagi v tožbi. Neutemeljene so tudi navedbe tožene stranke, da naj bi bila krivda za celotno situacijo na prodajalcu [redacted], ki naj parcele - spornega etažnega dela iz katerega izhaja vznemirjanje in katere lastnica je postala tožena stranka po prodajni pogodbi že leta 1994, ne bi dokončal, ker bi moral po prepričanju tožene stranke na parceli namestiti ustrezno strešno konstrukcijo oz. kritino. Takšne navedbe so predmet obligacije med toženo stranko in [redacted] in s tem predmetni postopek nima nobene zveze. Tožena stranka tudi neutemeljeno navaja, da gre za streho objekta. Kot kaže je tožena stranka na sporni parceli imela glede na funkcije kupljene parcele - tržnica, dolžnost urediti dejansko streho ali pa pohodni tlak kateri bi preprečeval poplave, saj naj bi bil po pogodbi urejen z odvodnjavanjem, vendar tega ni naredila, temveč je ploščad samovoljno pustila odprto, narejen pohodni tlak, ki je po mnenju tožečih strank zaradi nevdzdrževanja povzročil pronicanje vode, pa je s prepustom vode povzročil da prihaja do zamakanja. Pohodni tlak na ploščadi po mnenju tožečih strank v konkretnem primeru tudi nima namena hidroizolacije (ta se nahaja pod pohodnim tlakom), torej sam po sebi z gradbenega vidika ni in ne more biti skupen del etažne lastnine, saj gre za del etažne lastnine tožene stranke, namenjen za uporabo obiskovalcev tržnice. V kolikor bi ploščad imela zgolj funkcijo strehe, bi na njej zagotovo bila narejena kvalitetna hidroizolacija, brez pohodnega tlaka, urejeno bi bilo odvodnjavanje na primeren način, tako pa ravno pohodni tlak, kateri ni vzdrževan in je primarno v funkciji posameznega dela etažne lastnine, povzroča, da prihaja do vznemirjanja.

Tožeči stranki sta v spis priložili dokaz - načrt etažne lastnine, kjer je predmetna parcela na 10. strani, pod etažno lastnino jasno individualizirana v pritličju, z oznako TRŽ - lokal, z neto površino etažne lastnine v skupni izmeri 1.525,00 m². V kolikor bi tožena stranka želela obravnavati predmetno parcelo kot skupno

lastnino, bi nedvomno že ob nastavitvi etažne lastnine to naredila, saj je v etažiranju stavbe v letu 1997 nedvoumno sodelovala.

Tožeči stranki sta glede na dejstvo, da je parcela tožene stranke po etažnem načrtu, pri katerem je sodelovala sama tožena stranka, označena kot tržnica (temu primerno je bil kot kaže naročen tudi pohodni tlak – asfalt) ter glede na dejstvo, da občina zatrjuje, da je ta ploščad streha - strešna konstrukcija, presenečeni nad dejstvom, da se "na strehi" izvajajo dejavnosti namenjene javnosti, kot je bilo v preteklosti na "strehi" organizirano več prireditev. Kot eno najbolj odmevnih, tožeči stranki predstavljata prireditev organizirano s strani AMZS-AMD, kjer je iz priloženih fotografij razvidno, da je na parceli v lasti občine iz katere izhaja vznemirjanje, bilo tudi osebno vozilo, občina pa je za takšno prireditev nedvomno dala dovoljenje kot izključni lastnik parcele. V kolikor bi ostali etažni lastniki vedeli, da občina želi na njih prenesti stroške popravila te "strehe" zagotovo ne bi dovolili, da se po "strehi" vozi, ali na kakršenkoli drug način izvaja dejavnost, ki lahko streho poškoduje. Že takšno dejstvo je jasen pokazatelj, da občina očitno z namenom, da ne bi krila stroške popravila lastne parcele, prikazuje svojo parcelo kot "streho", namesto, da bi jasno prikazala dejansko funkcijo parcele, katero je sama uredila v "prireditveni prostor", "tržnico", parkirišče ali pa zazidljivo parcelo kot jo prikazuje izven tega postopka in jo tudi prodaja drugim osebam oz. pravnim subjektom.

Tožeči stranki dokazujeta nastanek škode s fotografijami nastale škode, ki izvira iz zamakanja - poplavljanja njenih etažnih delov, računi s specificirano ceno popravil oz. obnove, o nastali škodi so bili vedno obveščeni predstavniki tožene stranke, ki so si škodo tudi večkrat ogledali in po vedenju tožečih strank pri upravljalcu - [REDACTED] [REDACTED], tudi urgirali, da bi ta vznemirjanje vsaj omejil.

Tožeči stranki ugotavljata, da iz izvedenskega mnenja izhaja, da škoda izvira iz individualno določene lastnine tožene stranke, na nedokončanem objektu (lastnini tožene stranke) - posameznemu delu stavbe št. 42, v stavbi št. 844 k. o. [REDACTED]. Parcela v lasti tožene stranke ni pravno relevantno nikjer opredeljena kot skupna lastnina (omenjen je zgolj skupni gradbeni element), torej v skupni lasti ostalih etažnih lastnikov, hkrati pa do zamakanja prihaja ravno zaradi nevdzdrževanja te lastnine s strani lastnika, to je tožene stranke. Tožena stranka sama priznava, da je kupila nedokončano gradnjo - parcelo, katera lahko povzroča zamakanje in katero nadalje po nakupu ni uspela dokončati, saj med drugim omenja tudi namestitve strešne konstrukcije, kar je tudi logično glede na opredelitev lastnine kot TRŽNICA (kjer je bila načrtovana streha) v načrtu etažne lastnine, pri tem pa neutemeljeno poskuša prevaliti odgovornost na investitorja - [REDACTED], ki je bil hkrati prodajalec po prodajni pogodbi, po kateri je tožena stranka pridobila lastninsko pravico na posameznem etažnem delu, iz katerega sedaj izvira zamakanje. Kot je iz pogodbe št. 185 94-2/4 z dne 20. 9. 1994 razvidno, je kupec -

tožena stranka zavestno kupila nedokončano gradnjo, kjer je naročila zgolj pohodni tlak, kateri je bil tudi narejen (in nato kot je ugotovil izvedenec nevzdrževan), ni pa dokončala gradnje na način, da bi pridobila novo gradbeno dovoljenje s posebnim projektom za dokončanje te parcele, na kar je bila posebej opozorjena s strani prodajalca - investitorja v 15. členu predmetne pogodbe (4. točka 15. člena pogodbe), kjer je bila opozorjena tudi, da je kot kupec dolžna nositi stroške in posledice, ki bi med drugim nastali tudi drugim etažnim lastnikom poslovnih prostorov zaradi nedokončanja del.

Nikoli pa ni tožena stranka pristala (kljub dogovorom v zadnjem času v tej smeri), da bi se na njenem posameznem delu etažne lastnine vzpostavila skupna lastnina ostalih etažnih lastnikov, kateri bi lahko ustrezno sanirali nastalo situacijo in kar tožena stranka sedaj nerazumno zatrjuje, da je njihova dolžnost, da vlagajo v njeno lastnino, s katero pa v vseh obzirih, tako ekonomskih kot dejanskih, upravlja izključno sama.

4. Tožena stranka v nadaljevanju vztraja, da položena ploščad na posameznem delu stavbe z ID znakom 829-844-41 predstavlja skupno streho oziroma strešno konstrukcijo nad AB ploščo, glede katere velja, da so jo dolžni sanirati etažni lastniki na skupne stroške. Do zamakanja poslovnih prostorov prihaja zaradi puščanja ravne strehe in ne zaradi puščanja stropa poslovnega prostora, ki je last tožene stranke. Poudarja, da je izvedenec v izvedenskem mnenju odgovoril, da individualna parcela oz. posamezni del stavbe v lasti tožene stranke (posamezni del stavbe št. 42 v stavbi št. 844 k.o. [redacted]) s stališča gradbene stroke predstavlja teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno tudi kot streha celotnega pritličnega dela objekta. Torej je izvedenec natančno opredelil le to, v kakšni funkciji je prostor št. 42 in sicer da je to skupni gradbeni element, torej je to streha spodaj ležečih poslovnih prostorov oz. streha celotnega pritličnega dela objekta, kar je dejansko skupna lastnina vseh etažnih lastnikov in da je uporaba zgornje površine dodeljena Občini [redacted].

Izvedenec je ugotovil, da gre za ravno betonsko streho, ki je zasnovana kot pohodna, nepovozna streha objekta, ki jo sestavlja večje število slojev strešne konstrukcije nad ploščo. Ugotavljajo pa se nepravilnosti na tistih delih izvedbe zaščitnega hidroizolacijskega sloja, ki so najbolj občutljivi kot so priključki na zidec, preboji, odtoki ipd. Na te sloje pa dejansko tožena stranka z uporabo gornje površine - terase nima neposrednega vpliva in nobeno njeno aktivno delovanje na to površino ne povzroča vznemirjanja, kot ji to očitata tožeči stranki. Problem je nestrokovno izveden zaključek fasade med steno in zgornjo površino, odvodnjavanje, kar pa ni predmet ali sestavni del etažne lastnine Občine [redacted]. Sama pohodna plošča oz. površina, ki jo koristi Občina [redacted] namreč, ni razlog zamakanja, temveč so to številne v mnenju navedene pomanjkljivosti. Tako zadeve ne bi rešila niti morebitna namestitve strešne

konstrukcije s strešno kritino, saj razlog zamakanja ni pohodna plošča temveč številni drugi dejavniki, kar vse pa je izven sfere tožene stranke. Tudi izvedba strehe ne bi dosegla in prekrila spodnjega stika fasade z gornjo površino, ki z robom presega zgornjo teraso in prihaja do stikov pod tem robom tako, da je očitek v tej smeri povsem odveč.

Sicer pa tožeči stranki vlagata zoper toženo stranko negatorno tožbo, katere temelj je kakršenkoli nedopusten poseg tožene stranke in mora biti očitano ji vznemirjanje posledica njenega voljnega ravnanja. Tožena stranka je pridobila prostor št. 42 v last, ki v naravi predstavlja teraso po pogodbi iz leta 1994, s katero se je prodajalec zavezal izvesti vsa zaključna dela, to je teraso zaključiti z gornjim slojem, poskrbeti za odvodnjavanje, ograjo itd., kar je bilo tudi izvedeno. Prav tako je za poslovni objekt bilo izdano uporabno dovoljenje, pred tem pa odpravljene vse po komisiji ugotovljene pomanjkljivosti. Ob izdaji uporabnega dovoljenja se predvideva, da je objekt zgrajen tako, da zagotavlja nemoteno uporabo, brez škodljivih posledic za etažne lastnike oz. uporabnike prostorov. Zato nikakor ne drži, kot trdita tožeči stranki v svoji pripravljalni vlogi, da naj bi Občina [REDACTED] kupila nedokončano gradnjo. Res je sicer, da ob Sklepanju pogodbe terasa ni bila dokončno izvedena, vendar iz pogodbe z dne 20. 9. 1994 jasno izhaja, kakšne so obveznosti prodajalca v smeri dokončne izvedbe del, kakšen je obseg teh del, ki jih je dolžan izvesti prodajalec. Sicer pa je jasno, da je bil objekt prevzet šele v letu 1996 ter v istem letu izdano uporabno dovoljenje, ko je zavezanec celotno izvedbo terase tudi zaključil ter jo dejansko prepustil v uporabo Občini [REDACTED]. Tožeči stranki si čl. 15 pogodbe z dne 30. 4. 1994 razlagata povsem napačno, saj se čl. 15 izrecno nanaša na zunanjo ureditev, ki zajema priključke na kanalizacijo, na javno vodovodno omrežje, nameščanje omaric razdelilnih, (kar je sicer res v povezavi s poslovnimi prostori), priključitev na elektriko itd., zato je tudi navedeno, da bo za dokončanje moral kupec zaprositi za gradbeno dovoljenje s posebnim projektom za dokončanje in pridobitev soglasij. Za sam objekt tega namreč ne bi bilo potrebno pridobivati, saj je za objekt s stavbno št. 844 že bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, prav tako pa izdano uporabno dovoljenje. Da ureditev širše zunanje ureditve skupaj z rekonstrukcijo in izvedbo prometnih površin in avtobusne postaje ni prodajalčeva obveza, jasno izhaja tudi iz 6. točke 1. člena zgoraj citirane pogodbe, kjer so navedene obveznosti prodajalca. Tožena stranka se je kot etažna lastnica ves čas trudila in si prizadevala pridobiti ustrezno mnenje izvedenca gradbene stroke, kako pristopiti k odpravi zamakanja (vendar ne zato, ker bi menila, da posledice zamakanja izvirajo iz njene lastnine), temveč zato, ker je prav tako kot ostali etažni lastniki solastnica skupnega dela, ki ga predstavlja streha nad poslovnimi prostori oz. streha, nahajajoča se pod pohodno površino, ki pripada njej. Če bi bilo ugotovljeno, da je razlog zamakanja zadnji sloj te strehe oz. njena pohodna površina, bi tožena stranka brez odlašanja storila vse, da prepreči nadaljnje zamakanje in bi skladno z navodili stroke preplastila zgornjo površino. Vsaka

aktivnost tožene stranke v smeri odprave zamakanja je tako nujen in neizbežen poseg v skupno lastnino, saj iz do sedaj zbranih podatkov spisa izhaja, da bo potrebna celovita sanacija celotne strehe, to pa je skupni del objekta s stavbno številko 844 k.o. [REDACTED], ki se nahaja neposredno pod posameznim delom št. 42, ki je v lasti tožene stranke.

Glede na to, da sta tožeči stranki vložili tožbo zoper toženo stranko kot lastnico posameznega dela št. 42 v poslovni stavbi s stavbno številko 844 k.o. [REDACTED], iz dela katere ne izvira razlog zamakanja objekta, temveč je razlog v zamakanju nestrokovno izvedena streha, zgrajena pod delom stavbe s št. 42, ki pa predstavlja skupni del stavbe in za sanacijo katere so odgovorni etažni lastniki, tožena stranka ugovarja svoji pasivni legitimaciji.

Prav tako tožena stranka meni, da je zahtevek tožečih strank nesklepčen, saj iz tožbenih navedb izhaja, da je dolžna tožena stranka sanirati posamezne dele stavbe, kot npr. 829-844-4, ki niti ni v lasti tožene stranke oz. so to po geodetski upravi opredeljeni kot prostori banke, pošte, zavarovalnice. Poleg tega se zahteva od tožene stranke odpraviti vznemirjanje iz naslova zamakanja vode tako, da ne bo več prihajalo do zamakanja vode, pri čemer pa sploh ni jasno opredeljeno, na kakšen način naj bi tožena stranka to dosegla, izpolnila oz. kakšna dela v izogib zamakanju naj bi izvršila. Vsak poseg tožene stranke, ki pa bi prekoračil meje prostora s št. 42 in bi bil v primeru celovite sanacije nujen, pa pomeni istočasno poseg v tujo nepremičnino oz. v skupni del stavbe, za katerega so odgovorni vsi etažni lastniki.

5. Sodišče je v dokazne namene vpogledalo v redne izpise iz zemljiške knjige za nepremičnine z ID znaki 829-844-19, 829-844-8, 829-844-25, 829-844-26, 829-844-21, 829-844-20, 829-844-9 in 829 - 844- 42 (A2), fotografije ploščadi in poslovnih prostorov tožečih strank (A3, A8, A11, A13), zapisnika zbora lastnikov [REDACTED] z dne 3. 6. 2013 in 17. 12. 2012 (A4 in A5), račun [REDACTED] z dne 9. 6. 2011 in račun družbe [REDACTED] z dne 22. 2. 2010 (A6), račun družbe [REDACTED] z dne 23. 9. 2010 in pregled in oceno nastale škode v prostorih prvo tožeče stranke, ki ga je dne 16. 9. 2013 izdelal [REDACTED] (A7), zapisnik o ogledu škode z dne 12. 5. 2014, etažni načrt trgovsko poslovnega centra [REDACTED] z meseca aprila 1997 (A14), fotografije poškodbe (A12) in fotografije prireditve (A15), izvedensko mnenje izvedenke Milenke Špenger Benko z dne 21. 12. 2013, ki ga je tožena stranka pridobila pred pravdo (B2), prodajno pogodbo med Gradbenim podjetjem [REDACTED] in Občino [REDACTED] z dne 20. 9. 1994 (B3), mnenje Zavoda za gradbeništvo Slovenije z dne 4. 1. 2001 (B4), redni izpis iz zemljiške knjige za nepremičnino z ID znakom 829-844-4 (B7), opis posameznega dela stavbe z z ID znakom 829-844-4 po podatkih katastra (B8) ter zaslüşalo zakonitega zastopnika tožečih strank [REDACTED], zakonito zastopnico tožene stranke [REDACTED] pričo [REDACTED] ter angažiralo sodnega

izvedenca gradbene stroke mag. Slavka Bunderlo, ki je pisno ter tudi ustno podal izvedensko mnenje.

6. Sodišče je po tako izvedenem dokaznem postopku, na podlagi vestne presoje vsakega dokaza posebej ter vseh dokazov skupaj in ob uporabi materialnega prava odločilo, da je tožbeni zahtevek utemeljen.
7. Med pravnima strankama ni sporno, da prihaja do zamakanja na lastnini oziroma poslovnih prostorih tožečih strank, sporno pa je od kod to zamakanje izvira oziroma kdo ga je dolžan odpraviti.
8. Zaradi sosedstva in prostorske povezanosti nepremičnin morajo lastniki sosednjih nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode (prvi odstavek 73. člena Stvarnopravnega zakonika, Uradni list RS, št. 87/2002 s spremembo, v nadaljevanju SPZ). Lastnik nepremičnine mora pri uporabi nepremičnine opuščati dejanja in odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki jo glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzročajo znatnejšo škodo (prepovedana imisija) (prvi odstavek 75. člena SPZ). Prav tako mora lastnik nepremičnine storiti vse potrebno, da meteorne padavine z njegove zgradbe ne odteka oz. ne padajo na tujo nepremičnino 87. člen SPZ). Če kdo tretji protipravno vznemirja lastnika ali domnevnega lastnika, in sicer kako drugače, ne pa z odvzemom stvari, lahko lastnik oziroma domnevni lastnik s tožbo zahteva, da vznemirjanje preneha in se prepove nadaljnje vznemirjanje. Če je bila z vznemirjanjem iz prejšnjega odstavka povzročena škoda, ima lastnik pravico zahtevati njeno povrnitev po splošnih pravilih o povrnitvi škode (prvi in drugi odstavek 99. člena SPZ). Etažni lastnik mora v primernem času zagotoviti popravila v svojem delu v etažni lastnini, če je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe (prvi odstavek 121. člena SPZ).
9. Ugovor toženke, da ni pasivno legitimirana v tem postopku ni utemeljen. Tožeča stranka v postopku zatrjuje, da do vznemirjanja prihaja zaradi nevezdrževanja nepremičnine z ID znakom 829-844-42 - ~~XXXX~~, iz rednega izpisa iz zemljiške knjige (l. št. A2) pa je razvidno, da je ta nepremičnina v izključni lasti tožene stranke, kar pomeni, da je tožeča stranka, glede na besedilo prej navedenega 75. člena SPZ, povsem pravilno tožbo uperila zoper njo. Iz opisa nepremičnine izhaja, da gre za lokal oziroma tržnico v pritličju v izmeri 1.525 m², v stavbi na naslovu ~~XXXXXXXXXX~~. Vpis je bil opravljen na podlagi etažnega načrta iz meseca aprila 1997 in tudi iz tega načrta izhaja, da je nepremičnina z oznako ~~I~~ predvidena kot lastniški prostor v stavbi in ne kot skupni prostor.

10. Tožena stranka nadalje ugovarja, da ni lastnica ploščadi v izmeri 1.525 m², saj ta ploščad predstavlja skupno streho objekta, skupni gradbeni element in je zato v solasti vseh etažnih lastnikov ter so ga zato dolžni skupno sanirati vsi etažni lastniki. V predmetnem postopku je bilo zato potrebno ugotoviti, ali vznemirjanje izhaja iz nepremičnine, ki je v lasti tožene stranke, kaj ta nepremičnina v naravi predstavlja in ali se z vznemirjanjem povzroča škoda.

Sodišče je v ta namen zaslišalo priče in angažiralo sodnega izvedenca gradbene stroke mag. Slavka Bunderlo, ki je pisno ter tudi ustno podal izvedensko mnenje. Izvedenec je v izvedenskem mnenju ugotovil, da je poslovni objekt na naslovu [REDACTED] na JZ delu izveden v pritlični etaži, s tem, da je na konstrukciji stropa izveden plato v površini 1.525 m². V lokalih v pritličju ter v skupnih prostorih je videti posledice zamakanja skozi stropno konstrukcijo. Zamakanje je izredno veliko in bi v cilju preprečitve večje škode in zagotavljanja možnosti uporabe prostorov zahtevalo takojšnjo odpravo vzrokov. Izvedenec je pojasnil, da posamezni del stavbe št. 42 v stavbi št. 844 k.o. [REDACTED] v lasti tožene stranke s stališča gradbene stroke predstavlja teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno kot streha celotnega pritličnega dela objekta. Sestavljen je iz litega asfalta (2-3cm), AB estriha (7-8 cm), drsne folije, bitumenske hidroizolacije (1-1,2 cm), mineralne volne (12 cm), bitumenske parne zapore z Al folijo (0,4 cm), bitumenskega premaza in AB plošče (16 cm), vse te sestavne dele pa je možno šteti kot sestavne dele skupnega gradbenega elementa - strehe nad pritličjem. Do zamakanja prihaja zaradi nevzdrževanja tega skupnega gradbenega elementa.

Sodišče na podlagi vsega navedenega ugotavlja, da vznemirjanje izhaja iz nepremičnine z ID znakom 829-844-42 - [REDACTED], ki je v izključni lasti tožene stranke (in na katerem ni skupnih delov etažnih lastnikov), ne glede na to, da ta nepremičnina v naravi predstavlja teraso oziroma streho poslovnega objekta in s se s stališča gradbene stroke šteje, da gre za skupni gradbeni element. Če bi tožena stranka želela, da bi ta skupni gradbeni element - streha oz. terasa tudi pravno gledano predstavljal skupni prostor v solasti etažnih lastnikov, bi morala v ta namen z ostalimi etažnimi lastniki posameznih delov stavbe skleniti ustrezen dogovor na podlagi katerega bi lahko stanje tudi ustrezno zemljiškoknjižno uredila, vendar tega ni storila. Tožena stranka je tudi sama upravljala s to nepremičnino kot lastnica, kar potrjuje izpoved zakonite zastopnice tožene stranke, ki je zaslišana na sodišču kot priča povedala, da je tožena stranka predmetno nepremičnino večkrat želela prodati na javnih dražbah, na njej pa je enkrat organizirala tudi Jožefov sejem.

Ker je materialna predpostavka za nudenje sodnega varstva pred vznemirjanjem obstoj lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet vznemirjanja¹, je bilo

¹ Primerjaj: Sodba Višjega sodišča v Celju, Cp 18/2015 z dne 28. 5. 2015

ustanoviti
- skupna dela etažne lastnik, SP2, ZNP, notranji dela 2019

potrebno tožbenemu zahtevku v zvezi z odpravo vznemirjanja na nepremičninah tožečih strank z ID znaki 829-844-19, 829-844-8, 829-844-25, 829-844-26, 829-844-21, 829-844-20 in 829-844-9 ugoditi ter ji naložiti, da sanira posamezni del št. 42 v stavbi št. 844 k.o. 829 - [redacted] z ID znakom 829 - 844- 42 - lokal [redacted] v pritličju v izmeri 1.525 m², da ne bo več prihajalo do zamakanja vode (I. točka izreka) oziroma, da zagotovi popravila v svojem delu v etažni lastnini, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe.

11. V zvezi z ugovorom, da tožeča stranka zahteva odpravo vznemirjanja vendar pri tem ne navede na kakšen način naj bi toženka to dosegla (nedoločenost tožbenega zahtevka) sodišče pojasnjuje, da prizadeti lastnik ne more narekovati načina, kako naj lastnik spremeni stanje nepremičnine, s katere prihajajo imisije, če je to mogoče preprečiti na več načinov. Zahtevek za povsem določeno spremembo stanja je možen le tedaj, kadar je po naravi stvari mogoče imisijo preprečiti le na en način. Sicer mora tožbeni zahtevek obsegati stanje, kakršno mora biti doseženo, ne pa da tožeča stranka v tožbenem zahtevku navede način ravnanja². Zahtevo prvega odstavka 186. člena ZPP, da mora imeti tožba določen tožbeni zahtevek, je treba razlagati v skladu z materialnopravno naravo spora. Procesnopravna pravila zato ne morejo biti razlog, da bi v imisijskem sporu, katerega predmet je določno opredeljen, moral tožnik v tožbenem zahtevku opraviti izbiro točno določene toženčeve aktivnosti, ko za tako izbiro nima materialnopravne podlage.³
12. Prav tako ne drži ugovor tožene stranke, da bi glede na to, da gre za negatorno tožbo, morale biti toženi stranki očitano vznemirjanje, ki bi bilo posledica njenega voljnega ravnanja. 75. člen SPZ namreč jasno določa, da mora lastnik pri uporabi nepremičnine ne le opuščati dejanja, ampak tudi odpravljati vzroke, ki izvirajo iz njegove nepremičnine in otežujejo uporabo drugih nepremičnin čez mero, ki jo glede na naravo in namen nepremičnine ter glede na krajevne razmere običajna ali povzročajo znatnejšo škodo (prepovedana imisija). Lastnik nepremičnine odgovarja lastnikom in uporabnikom drugih nepremičnin, ki so prostorsko povezane za nastalo škodo, ki izvira iz njegove nepremičnine, ne glede na to, da do škode ni prišlo zato, ker bi pri uporabi ne ravnal skrbno ali sam povzročil imisijo.
13. Toženka je ugovarjala tudi nesklepčnost tožbenega zahtevka, ker sta tožeči stranki v tožbi zahtevali, da sanira tudi nepremičnino z ID znakom 829-844-4, vendar je nato tožeča stranka v vlogi z dne 20. 4. 2016 tožbeni zahtevek popravila oziroma iz njega izpustila to nepremičnino, ki jo je očitno pomotoma navedla v tožbenem zahtevku v tožbi ter ga tako naredila sklepnega.

2 Primerjaj: Sodba VSL, I Cp 195/2012 z dne 19. 9. 2012, Sodba VSL, II Cp 930/2014 z dne 4. 6. 2014.

3 Komentar 75. člena SPZ s komentarjem, GV založba 2004.

14. Prvo tožeča stranka v postopku uveljavlja tudi plačilo odškodnine. Sodišče je ugotovilo, da je šlo za imisijo iz nepremičnine tožene stranke v sosednje nepremičnine tožečih strank, ki je prepovedana. imisija v sosednje nepremičnine je pa je tisto nedopustno ravnanje, ki je podlaga odškodninski odgovornosti⁴. S priloženimi fotografijami (A2, A8, A11 in A13) ter računi, je tožeča stranka izkazala nastanek in višino nastale škode. Iz računa [redacted] s.p. z dne 9. 6. 2011 (A6) je razvidno, da je prvo tožeči stranki s popustom za ureditev sejne sobe zaračunal 2.764,80 EUR, iz računa družbe [redacted] d.o.o. z dne 22. 2. 2010 (A6) je razvidno, da je prvo tožeči stranki za dobavo desetih pisarniških omar in treh stenskih obešalnikov ter demontažo in odvoz starega pohištva in montažo novega pohištva bilo zaračunanih 2.339,00 EUR, iz računa družbe [redacted] d.o.o. z dne 23. 9. 2010 (A7) je razvidno, da je prvo tožeči stranki za dobavo šestih pisarniških omar ter demontažo in odvoz starega pohištva bilo zaračunanih 1.329,00 EUR, iz pregleda in ocene nastale škode v prostorih prvo tožeče stranke, ki ga je dne 16. 9. 2013 izdelal [redacted] pa je razvidno, da je prvo tožeči stranki nastala škoda v znesku 1.305,40 EUR. Priča [redacted] je potrdil, da je opravil vsa dela po računu z dne 9. 6. 2011 ter da ga kot samostojnega podjetnika tožeči stranki najmanj petkrat na leto pokliče, da jima zamenja stropne plošče, žarnice in pobeli poslovne prostore, saj je to potrebno zaradi zamakanja, ki se ponavlja. Tudi pohištvo se je že menjalo. Zakoniti zastopnik tožečih strank je dejal, da je priloženih le nekaj računov, ki izkazuje zgolj desetino stroškov, kolikor so jih imeli zaradi izlivov ter da se za odpravo posledic zamakanja ponavadi obrnejo na gospoda [redacted] včasih pa tudi na koga drugega. Glede na navedeno sodišče ni moglo slediti ugovoru tožene stranke, da iz predloženih računov ne izhaja, da bi bila vsa opravljena dela v zvezi z zatrjevanim škodnim dogodkom.
15. Sodišče je torej tožbenemu zahtevku ugodilo tudi v delu glede plačila odškodnine in toženi stranki naložilo, da je dolžna prvo tožeči stranki plačati 7.738,20 EUR. Teku zakonskih zamudnih obresti od zahtevanega zneska tožena stranka ni nasprotovala, zato jih je sodišče prisodilo od dne, ko jih je zahtevala tožeča stranka, kar se sklada tudi z dnevi zapadlosti priloženih računov. Pravna podlaga za odločitev o obrestih je določena v 374. členu OZ.
16. Izrek o stroških postopka je v skladu z Zakonom o odvetniški tarifi (Uradni list RS, št. 67/2008 s spremembami, v nadaljevanju ZOdvT) in določili drugega odstavka 154. in 155. člena Zakona o pravdnem postopku (Uradni list RS, št. 26/1999 s spremembami, v nadaljevanju ZPP).
17. Sodišče je tožeči stranki oziroma njenemu pooblaščenцу priznalo: nagrado za postopek v znesku 956,80 EUR (tar. št. 3100 ZOdvT), povišanje nagrade za postopek zaradi zastopanja dveh strank v višini 287,04 EUR (tar. št. 1200 ZOdvT), nagrado za narok v znesku 883,20 EUR (tar. št. 3102 ZOdvT), kilometrino za

⁴ Primerjaj: Sodba VSL, I Cpg 792/2013 z dne 4. 11. 2014.

pristop na narok za glavno obravnavo dne 22. 3. 2016, 13. 5. 2016 in 3. 6. 2016 v višini 26,64 EUR (tar. št. 6003 ZOdvT – 3 x 24 km km x 0,37 EUR) ter izdatke za poštne in telekomunikacijske storitve v pavšalnem znesku 20,00 EUR (tar. št. 6002 ZOdvT), skupaj 2.173,68 EUR. Sodišče pooblaščenca tožeče stranke ni priznalo povišanja nagrade za narok zaradi zastopanja dodatne stranke, saj je to povišanje po tar. št. 1200 ZOdvT predvideno le za nagrado za postopek in nagrado za posel.

PRAVNI POUK:

1. Zoper to sodbo je dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Višje sodišče v Mariboru. Morebitno pritožbo je potrebno vložiti v dveh izvodih pri Okrožnem sodišču v Slovenj Gradcu, in sicer v 15 dneh od dneva sprejema pismenega odpravka te sodbe.
2. Če se pošlje pritožba priporočeno o pošti, velja dan oddaje na pošto za dan izročitve sodišču.
3. Pritožba mora obsegati navedbo sodbe, zoper katero se vlaga, izjavo, da se sodba izpodbija v celoti ali v določenem delu, pritožbene razloge in podpis pritožnika. V postopku s pritožbo se ne uporabljajo določbe 108. člena ZPP o vračanju nepopolnih vlog v dopolnitev.
4. Ob vložitvi pritožbe oziroma najkasneje roku, ki ga določi sodišče v nalogu za plačilo sodne takse, mora biti plačana sodna taksa za pritožbo. Če v tem roku sodna taksa ni plačana in niso podani pogoji za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je pritožba umaknjena.
5. Če je pritožba vložena po pooblaščenca, mora biti pooblaščenec odvetnik ali druga oseba, ki je opravila pravniški državni izpit (3. odstavek 87. člena ZPP), sicer sodišče pritožbo kot nedovoljeno zavrže (2. odstavek 89. člena ZPP).

Slovenj Gradec, 3. junij 2016

Sodnica:

Sonja TOVŠAK

Ta predpis je sodišču z izvornikom

Po odreditvi sodnika:

Podpis pristojne sodne osebe:



REPUBLIKA SLOVENIJA
VIŠJE SODIŠČE V MARIBORU

P 32/2014
I Cp 1074/2016

OKROŽNO SODIŠČE
V SLOVENJ GRADCU

12. 12. 2016

PREJETO

SODBA
V IMENU LJUDSTVA
IN
SKLEP

Višje sodišče v Mariboru je v senatu, ki so ga sestavljali višji sodnici in sodnik mag. Igor Strnad kot predsednik in Mirjana Pintarič ter Vlasta Polanec kot članici,

v pravdni zadevi tožeče stranke: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ki jo zastopa [REDACTED] odvetnik v [REDACTED], zoper toženo stranko: **OBČINA [REDACTED]**, [REDACTED], ki jo zastopa Odvetniška družba [REDACTED], s sedežem v Slovenj Gradcu,

zaradi vznemirjanja lastninske pravice (pcto. 51.000,00 EUR) in plačila odškodnine (pcto. 7.738,20 EUR),

o pritožbi tožene stranke zoper sodbo Okrožnega sodišča v Slovenj Gradcu P 32/2014 z dne 3. 6. 2016 in sklep P 32/2014 z dne 27. 9. 2016,

na seji 22. novembra 2016

RAZSODILO:

- I. Pritožba se zavrne in se potrdi sodba sodišča prve stopnje.
- II. Pritožba se zavrne in se potrdi sklep sodišča prve stopnje.
- III. Pravdni stranki nosita sami svoje stroške pritožbenega postopka.

OBRAZLOŽITEV:

1. Sodišče prve stopnje je v predmetni pravdni zadevi odločilo, da je tožena stranka dolžna odpraviti vznemirjanje iz naslova zamakanja vode na posameznih delih stavbe v lasti prvo tožeče stranke in v lasti drugo tožeče stranke tako, da sanira posamezni del št. 42 v stavbi št. 844 k.o. 892 [redacted] v pritličju v izmeri 1.525 m², da ne bo več prihajalo do zamakanja vode (I. točka izreka). V II. točki izreka je naložilo toženi stranki plačilo zneska 7.738,20 EUR s pripadajočimi zakonskimi zamudnimi obrestmi in v III. točki izreka je toženi stranki naložilo plačilo stroškov pravnega postopka tožeče stranke v višini 2.173,68 EUR. Sodišče prve stopnje je nadalje 27. 9. 2016 izdalo sklep s katerim je toženi stranki naložilo povrnitev dodatnih stroškov pravnega postopka v višini 326,72 EUR iz naslova nagrade izvedencu Slavku Bunderli.
2. Zoper sprejeto odločitev se pritožuje tožena stranka iz vseh pritožbenih razlogov. Meni, da je stališče sodišča prve stopnje, da je tožena stranka pasivno legitimirana v predmetnem postopku zmotno in je zmoten zaključek sodišča prve stopnje, da vzrok zamakanja izhaja iz njene etažne lastnine, saj je vzrok v skupnem gradbenem elementu, ki predstavlja lastnino vseh etažnih lastnikov, ki tudi morajo poskrbeti za sanacijo objekta. Večstanovanjska stavba tako ni le seštevek posameznih fizično ločenih delov, ampak vsebuje tudi dele in naprave, ki služijo celoti. Predmet solastnine so tako skupni prostori, stopnišča, hodniki, kleti, gradbeni elementi, ki zagotavljajo obstoj zgradbe kot celote, temelji in nosilni zidovi, stopi itd. Četrty odstavek 5. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1) pa izrecno določa, da kadar služi določen gradbeni element tako posameznemu delu kot skupnim delom, se šteje kot skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe kot celote. Sodišče prve stopnje pa slednjega ni upoštevalo, čeprav je izvedenec Bunderla v svojem izvedenskem mnenju navedel, da posamezni del stavbe št. 42 stavbi 844 [redacted] ki je v lasti

tožene stranke predstavlja teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno kot streha celotnega pritličnega dela objekta. Streha nad pritličjem je tako sestavni del skupnega gradbenega elementa in do zamakanja prihaja zaradi nevzdrževanja tega skupnega gradbenega elementa. Sodišče prve stopnje je tako mnenje izvedenca Bunderla napačno povzelo, saj iz izvedeniškega mnenja jasno izhaja, da je vzrok vznemirjanja iskati v nevzdrževanju skupnega gradbenega elementa. S tem pa je podana bistvena kršitev določb pravnega postopka, saj obstaja nasprotje med neutemeljenimi zaključki sodišča in vsebino listin, kar predstavlja kršitev po 14. točki 339. člena Zakona o pravdnem postopku (v nadaljevanju ZPP). Ker zamakanje tako izhaja iz nevzdrževanega skupnega gradbenega elementa je edini logičen zaključek, da so sanacijo dolžni izvesti vsi etažni lastniki. Nadalje tožena stranka meni, da v zadevi niso podane predpostavke odškodninske odgovornosti in da sodišče toženi stranki neutemeljeno nalaga plačilo odškodnine. Predlaga, da sodišče druge stopnje pritožbi ugodi in sodbo sodišča prve stopnje spremeni tako, da tožbeni zahtevek v celoti zavrne oziroma razveljavi in vrne sodišču prve stopnje v novo sojenje.

Nadalje tožena stranka vlaga pritožbo zoper sklep o stroških z dne 27. 9. 2016, s katerim je sodišče prve stopnje toženi stranki naložilo plačilo pravnih stroškov v znesku 326,72 EUR. Dokler ne bo pravnomočno odločeno o sodbi Okrožnega sodišča v Slovenj Gradcu P 32/2014 z dne 3. 6. 2016, namreč tožena stranka ni dolžna povrniti stroškov postopka tožeče stranke.

3. V odgovoru na pritožbo tožeča stranka predlaga, da se pritožba zavrne kot neutemeljena, saj je sodišče prve stopnje pravilno zaključilo, da etažni del, katerega lastnica je tožena stranka, ne predstavlja skupnega etažnega dela, saj ga je nenazadnje tožena stranka tudi prodajala. Samemu odškodninskemu zahtevku pa tožena stranka obrazloženo ni ugovarjala.
4. Pritožbi nista utemeljeni.
5. Sodišče druge stopnje je sodbo in sklep sodišča prve stopnje preizkusilo v okviru presoje utemeljenosti pritožbenih navedb kot tudi v okviru uradnega pritožbenega preizkusa, v skladu s drugim odstavku 350. člena in 366. člena ZPP.
6. Iz dejanskih ugotovitev sodišča prve stopnje izhaja, da vznemirjanje nepremičnine tožene stranke izhaja iz nepremičnine z ID znakom 829-844-42 - lokal TRŽNICA (v nadaljevanju nepremičnina št. 42), ki je v izključni lasti tožene stranke in na katerem ni skupnih delov etažnih lastnikov, ne glede na dejstvo, da ta nepremičnina v naravi predstavlja teraso oz. streho poslovnega objekta in se s stališča gradbene stroke šteje, da gre za skupni gradbeni element. Tožena stranka namreč ne le, da je zemljiškoknjižna lastnica te nepremičnine slednjo tudi sama upravlja kot lastnica, na njej organizira sejme, nepremičnino pa je tudi že večkrat

skušala prodati. Zato je tožena stranka dolžna sanirati posamezni del št. 42, da ne bo prihajalo do zamakanja vode oziroma in zagotovi popravilo v svojem delu etažne lastnine, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe. Nadalje je sodišče prve stopnje zahtevku tožeče stranke po plačilu odškodnine v celoti ugodilo in zaključilo, da gre za prepovedano imisijo iz nepremičnine tožene stranke v sosednje nepremičnine, kar predstavlja tisto nedopustno ravnanje, ki je podlaga odškodninski odgovornosti. Ker je tožeča stranka izkazala tako nastanek škode, kot tudi višino nastale škode in vzročno zvezo med protipravnim nedopustnim ravnanjem in nastalo škodo, je dolžna tožena stranka tožeči stranki povrniti nastalo ji škodo.

7. Sodišče druge stopnje jasne in prepričljive zaključke sodišča prve stopnje od 9. - 14. točke obrazložitve v celoti povzema kot pravilne, glede na pritožbena izvajanja pa še dodaja:
8. Razlogi izpodbijane sodbe sodišča prve stopnje so jasni, razumljivi in omogočajo preizkus pravilnosti sodbe, s tem pa ni podana očitana absolutna bistvena kršitev določb postopka iz 14. točke drugega odstavka 339. člena ZPP.
9. Pritožba graja pravilnost prenosa izvedeniškega mnenja v sedaj izpodbijano sodbo. S tem očita sodišču prve stopnje protispisnost iz 15. točke drugega odstavka 339. člena ZPP, ki se nanaša na zmotno povzemanje dokaznega gradiva v obrazložitvi sodbe. Vendar v predmetni zadevi sodišče druge stopnje ugotavlja, da temu ni tako. Sodišče prve stopnje je namreč v 10. točki obrazložitve pravilno povzelo mnenje izvedenca Slavka Bunderla, iz katerega izhaja, da posamezni del stavbe št. 42 predstavlja s stališča gradbene stroke teraso na izvedenem skupnem gradbenem elementu, ki služi istočasno kot streha celotnega pritličnega dela objekta (19. stran izvedeniškega mnenja). Pri tem ne gre za napačen „postopek prenosa“ tistega, kar je zapisano v izvedeniškem mnenju, v obrazložitvi sodbe.

Stvar dokazne ocene pa je razlaga izvedeniškega mnenju, katerega je sodišče prve stopnje opravilo v skladu s 8. členom ZPP in zaključilo, da je stavba št. 42 v izključni lasti tožene stranke in je v nadaljnji obrazložitvi (v tretjem odstavku 10. točke izpodbijane sodbe) pojasnilo, kaj bi tožena stranka morala narediti, v kolikor bi želela, da bi ta skupni gradbeni element - streha oz. terasa tudi pravno gledano (in ne le z vidika gradbene stroke, ki obravnava teraso kot element, ki služi strehi celotnega pritličnega dela) predstavljal skupni prostor v solasti etažnih lastnikov.

10. Sodišče druge stopnje ugotavlja, da predmetna nepremičnina št. 42 v lasti tožene stranke, kot etaža nad poslovnim prostorom tožeče stranke, dejansko predstavlja njeno streho, vendar istočasno predstavlja tudi teraso tožene stranke, s katero le-ta v celoti sama upravlja kot lastnica nepremičnine, na njej organizira prireditve in jo

je v ta namen tudi kupila ter jo sedaj prodaja. Da je tožena stranka izključni lastnik stavbe št. 42 terase in da jo je dolžna vzdrževati in sanirati tako, da ne bo povzročala škode drugim delom nepremičnine izhaja tudi iz same Prodajne pogodbe št. 185/94-2-4 z dne 20. 9. 1994 (priloga B3) sklenjene med Gradbenim podjetjem [redacted] in Občino [redacted] (v nadaljevanju Prodajna pogodba) iz katere izhaja, da mora biti prostor zgrajen kvalitetno, kar pomeni, da ima pohodni tlak z ustreznim odvodnjavanjem, vodovodni in električni dovod ter zaščitno ograjo. Prav tako sta se stranki Prodajne pogodbe dogovorili, da mora za dokončanje poslovnega prostora kupec, to je tožena stranka, pridobiti gradbeno dovoljenje s posebnim projektom za dokončanje le tega. V posledici tega pa tudi nosi stroške, ki bi nastali na objektu ali v okolici ali lastnikom drugih poslovnih prostorov zaradi nedokončanih del oziroma z zamujanjem pri dokončanju (15. člen Prodajne pogodbe). Iz same Prodajne pogodbe, slednje pa je pravilno ugotovilo tudi sodišče prve stopnje, (čeprav se na samo Prodajno pogodbo ne sklicuje, jo pa je povzelo v dokazni sklep), tako jasno izhaja, da je primarni namen nepremičnine št. 42 poslovni prostor - terasa tožene stranke, kot njen lastniški prostor in predstavlja samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo v skladu s drugim odstavkom 105. člena Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ).

Sama tožena stranka v odgovoru na tožbo priznava, da je nad streho bil predviden poslovni prostor oz. tržnica, ki pa s strani investitorja, ki je ta prostor prodal toženi stranki ni bil dokončan in je tako ta nepremičnina št. 42 poseben poslovni prostor, (v kolikor bi tožena stranka z gradnjo oz. ureditvijo le-tega nadaljevala, pa bi ta dejansko izgubil funkcijo strehe, ki jo zaradi načina koriščenja oz. ureditve nepremičnine sedaj ima). S tem pa je tožena stranka dolžna preprečiti vznemirjanje lastnikov sosednjih nepremičnin v skladu z 99. členom in nositi odgovornost za škodo, ki iz njene nepremičnine izvira (četrti odstavek 99. člena SPZ), kot je pravilno zaključilo sodišče prve stopnje.

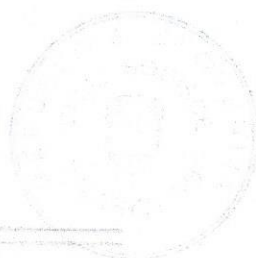
11. Pritožba nadalje povsem pavšalno graja odločitev sodišča prve stopnje glede odločitve o odškodninski odgovornosti tožene stranke. Sodišče prve stopnje je pravilno, v skladu s 131. členom Obligacijskega zakonika (v nadaljevanju OZ), ugotovilo vse elemente odškodninske odgovornosti: protipravnost, ki jo predstavljajo imisije iz nepremičnine tožene stranke v sosednjo nepremičnino, prav tako je izkazana škoda in višina le-te, ki nastaja tožeči stranki v posledici zamakanja z nepremičnine tožene stranke, s tem pa je podana vzročna zveza med protipravnim ravnanjem tožene stranke in nastalo škodo tožeči stranki. Za nastalo škodo pa odgovarja tožena stranka, ki se svoje odgovornosti v predmetnem postopku ni uspela razbremeniti. Trditveno in dokazno breme za razbremenitev odškodninske odgovornosti pa je na njej. Pritožbene navedbe, da sodišče svoje odločitve o obstoju elementov odškodninske odgovornosti ni pojasnilo, so

presplošne, da bi z njimi lahko uspela, sicer pa je sodišče obstoj odškodninske odgovornosti ustrezno obrazložilo v 14. točki obrazložitve. Pritožba pa ne navaja, konkretno katera pravno relevantna dejstva naj ne bi bila razvidna iz izpodbijane sodbe.

12. Glede splošnega sklicevanja pritožbe na svoje navedbe v postopku pred sodiščem prve stopnje, sodišče druge stopnje pojasnjuje, da v kolikor pritožnik v sami pritožbi ne navede pritožbenih razlogov, sodišče opravi zgolj uradni preizkus zadeve (drugi odstavek 350. člena ZPP), pri tem pa ne more upoštevati trditev iz drugih vlog v postopku pred sodiščem prve stopnje (odločba Vrhovnega sodišča II Ips 238/1997 z dne 19.2.1998, II Ips 282/2002 z dne 26. 9. 2002).
13. Tako je sodišče prve stopnje na pravilno ugotovljeno dejansko stanje pravilno uporabilo materialno pravo (določbe SPZ in OZ) in ker sodišče druge stopnje ob preizkusu izpodbijane sodbe tudi ni ugotovilo očitanih kršitev določb postopka, kot tudi ne kršitev na katere pazi po uradni dolžnosti, je pritožbo zavrnilo kot neutemeljeno in sodbo sodišča prve stopnje potrdilo, kot izhaja iz I. točke izreka sodbe sodišča druge stopnje (353. člen ZPP).
14. Tožena stranka s pritožbo izpodbija tudi odločitev sodišča prve stopnje glede stroškovne odločitve v sklepu z dne 27. 9. 2016 iz razloga, ker izpodbija odločitev o glavni stvari in bi v primeru, da ne bi vložila pritožbe zoper sklep, le-ta postal pravnomočen kljub eventualni drugačni odločitvi o glavni stvari. Ker je sodišče druge stopnje potrdilo izpodbijano sodbo sodišča prve stopnje in ker ob uradnem preizkusu izpodbijanega sklepa (350. člen v zvezi s 366. členom ZPP) ni ugotovilo kršitev, je odločilo kot izhaja iz izreka pod točko II.
15. Tožena stranka s pritožbo ni uspela zato ni upravičena do povračila stroškov pritožbenega postopka (prvi odstavek 165. člena ZPP v zvezi s prvim odstavkom 154. člena istega zakona). Prav tako tožeča stranka z odgovorom na pritožbo v ničemer ni pripomogla k odločitvi sodišča druge stopnje, zato sama nosi svoje stroške odgovora na pritožbo.

Maribor, 22. november 2016

Predsednik senata:
mag. Igor Strnad l.r.



VIŠJE SODIŠČE
V MARIBORU
Sodna senata
Predsednik senata: Igor Strnad