

ALI JE PRODAJA FUNKCIONALNEGA ZEMLJIŠČA V ŽELEZNIČARSKI KOLONIJI ZAKONITA?

Kronološki zapis in dokumentacija v zvezi s prodajo vrtov:

Železničarska kolonija je bila leta 1987 razglašena za urbanistični spomenik I. kategorije.

Skupščina občine Maribor Tabor je leta 1989 sprejela Odlok ureditvenem načrtu dela soseske S-16/2 Železniške kolonije v Mariboru, ki ga je izdelal Zavod za urbanizem Maribor. Odlok je bil objavljen v MUV št.6/89 in št.5/92. Priloga MUV št.5/92.

V ureditvenem načrtu so določene funkcionalne površine, ki bodo v zasebni rabi nosilcev stanovanjske pravice, to so vrtovi neposredno ležeči ob stanovanjskih hišah in dostopne ploščadi z motivom štirih dreves. Določena je tudi ureditev na funkcionalnem zemljišču objektov. Priloga: str. 19 in str. 23 Ureditvenega načrta.

Leta 1991 je TVT Maribor, d.d. pričel s prodajo stanovanj na osnovi določil Stanovanjskega zakona. Na vsebino kupoprodajne pogodbe kupci nismo mogli imeti pripomb, zato je prišlo do čezmernega prikrajšanja zaradi različnih cenitev, odvisno od strokovnosti in poštenosti posameznega cenilca. Stanovalci smo predlagali TVT Maribor in upravitelju Staninvestu Maribor enotno cenitev stanovanj, saj so enaka stanovanja v 27 hišah nove kolonije in 12 hišah stare kolonije enakovredna, stanovalci pa smo zanje plačali različno ceno zaradi različnih ocenjenih vrednosti stanovanj. Priloga: kupoprodajne pogodbe o prodaji stanovanj

Na vprašanje stanovalcev zakaj v pogodbah niso zajeti tudi vrtovi, je TVT Maribor trdil, da še ni bil izvršen prenos družbene lastnine z Občine na njih in narejen vpis v zemljiško knjigo. Iz kopije pogodbe sklenjene med Občino Maribor in TVT Boris Kidrič Maribor dne 12.11.1991, pa je razvidno, da je bil prenos stanovanjskih zgradb s pripadajočimi funkcionalnimi objekti in zemljišči izvršen in da je bila pogodba med Občino Maribor in TVT Boris Kidrič Maribor sklenjena že v času sklepanja stanovanjskih pogodb. Priloga: pogodba

Upravna enota Maribor, Oddelek za okolje in prostor je 23.3.2000 izdal Sklep Slovenskim železnicam, d.d., Ljubljana v upravni zadevi določitve funkcionalnega zemljišča za stanovanjske hiše v stari in novi železniški koloniji iz katerega je razvidno, da ležijo obravnavani objekti v območju dela soseske S-16/2, ki se ureja na podlagi Odloka o ureditvenem načrtu dela soseske S-16/2 Železničarske kolonije v Mariboru. (MUV) št. 6/89. Priloga: kopija sklepa.

Na podlagi Sklepa Oddelka za okolje in prostor in členov Stanovanjskega zakona (navedeni so v objavi v Večeru) so Slovenske železnice pričele z dokončno ureditvijo zemljiško knjižnega stanja Železničarske kolonije (za 6 stanovanjskih hiš nove kolonije in 12 stanovanjskih hiš stare kolonije). Priloga: objava v Večeru.

Podjetje Dodoma, d.o.o., je lastnike stanovanj v Železničarski koloniji meseca februarja 2001 z dopisom obvestilo, da jih je podjetje TVT Maribor, d.d., pooblastilo za posredovanje pri prodaji zemljišč, ki ležijo v neposredni bližini stavbe ter so v uporabi posameznih stanovalcev.

Letos februarja je podjetje Dodoma, d.o.o., ponovno pisno obvestilo, da je geodetski postopek v zvezi z odmero zemljišč zaključen ter so pričeli s prodajo vrtov in sklepanjem pogodb.

Ker podjetje Dodoma, d.o.o., ni upoštevalo pripomb lastnikov stanovanj, da so vrtovi funkcionalno zemljišče in zato ne morejo biti predmet kupoprodaje, smo lastniki stanovanj iskali pojasnila na več naslovih:

- ◆ Upravna enota, Oddelek za okolje in prostor Maribor
- ◆ Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor
- ◆ Ministrstvo za okolje in prostor, Stanovanjski sektor Ljubljana
- ◆ Stanovanjski inšpektorat Maribor
- ◆ Zavod za prostorsko načrtovanje Maribor
- ◆ Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Maribor
- ◆ Podžupan Mestne občine Maribor
- ◆ Mestna četrt Magdalena

Na Staninvestu, ki je po zakonu upravitelj večine objektov v Železničarski koloniji, lastniki stanovanj niso dobili nobenega pojasnila.

Lastniki stanovanj so 25.2.2002 sklicali sestanek in nanj povabili TVT Maribor, d.d., Dodoma d.o.o. Maribor, Zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor, upravitelj Staninvest, d.o.o. Maribor se sestanka ni udeležil.

Lastniki stanovanj so na sestanku opozorili TVT Maribor, da prodajajo vrtove, ki so funkcionalno zemljišče in nujno za funkcioniranje hiše, saj so na vrtovih že obstoječe drvarnice (vpisane v zemljiško knjigo kot stavbišče šupa) ter je z Odlokom o ureditvenem načrtu predvidena na vrtovih gradnja garaž in gradnja verand (vetrolomov). Funkcionalno zemljišče je v solastnini vseh etažnih lastnikov, zato se ne more prodajati. Stanovalci so zahtevali, da za približno 260 lastnikov stanovanj v Železničarski koloniji veljajo enaki kriteriji, predpisi, odloki in zakoni.

TVT Maribor, d.d in Dodoma, d.o.o. sta se odločila s prodajo vrtov za 20 stanovanjskih hiš Železničarske kolonije nadaljevati.

Dodoma d.o.o. Maribor je izvedla geodetski postopek v zvezi z novo odmero zemljišč in na Geodetski upravi Maribor spremembo podatkov o parcelah – vrtovi so sedaj vpisani kot dvorišče. Novo odmero zemljišč so plačali lastniki stanovanj. Priloga: načrt parcel in podatki o parcelah.

Ker v Maribor nismo našli institucije, ki bi po službeni dolžnosti reševala tovrstna vprašanja, se je skupina lastnikov stanovanj odločila zaščititi svoje pravice na pristojnem sodišču.

V Mariboru, 5.6.2002

Za lastnike stanovanj:
Franc Augustinovič

