

# Rezidenca brez dovoljenja za uporabo

Nakup stanovanja v bivšem hotelu Triglav v Sežani, ki ga je investitor preimenoval v Kraški biser, se je sprva zdel dobra naložba. A stavba še zdaj nima uporabnega dovoljenja, nepravilnosti pa je še cel kup, opozarjajo nekateri izmed kupcev. Gradbeni inšpekcija, ki so jo na pomoč klicali že dve leti, se je odzvala šele pred nekaj dnevi. Direktor podjetja Alfredo Cavallaro vse očitke zavrača.

• PETRA MEZINEC

Ko so naši sogovorniki, ki se javno niso pripravljali izpostavljati, njihova imena in naslove pa hranimo v urednosti, po letu 2015, ko je podjetje Am moda, gradbeništvo d.o.o. z direktorjem Alfredom Cavallaro na čelu obnovilo bivši hotel Triglav, v stanovanjskem kompleksu kupili stanovanja, so si obetali dobro naložbo, ne pa serije zapletov, ki jim tudi nekaj let po nakupu ni videti konca.

**Obljubljali solastništvo pralnice, shrambe ...**

"Stanovanje smo si takrat ogledali z nepremičniskimi agenti in Tjašo Krašovic, tajnico gospoda Cavallara. Razkazali so nam tudi pralnico, kolesarnico, bazen in shrambe, saj naj bi po podpisu pogodbe postali solastniki. To je pomembno vplivalo na mojo odločitev za nakup, saj so stanovanja majhna in je bilo zato ključno, da bi s tem pridobili solastništvo omenjenih prostorov," je pojasnil eden od sogovornikov.

Podobno zgodbo povedo še trije lastniki stanovanj, ki so po nakupu izvedeli, da jim solastništvo teh dodatnih prostorov ne pripada. "Priznamo, ob podpisu kupoprodajne pogodbe nismo preverili vseh parcelnih števil, zato smo šele kasneje ugotovili, da solastništvo dodatnih prostorov ni vpisano v kupoprodajno po-

godbo. A po drugi strani smo zaupali nepremičniskim agencijam in notarski pisarni Drava Ferligoja iz Kopra. Ob podpisu pogodbe je notar prebral parcelne številke, ni pa razložil njihovega pomena oziroma dejanskega stanja. Nepremičninske agencije so na svojih spletnih straneh oglaševale, da z nakupom pridobimo tudi solastništvo bazena, kolesarnice, pralnice ..." dodaja druga lastnica.

**V oglasu eno, v resnici drugo**

Trije od naših sogovornikov so stanovanje kupili s posredovanjem agencije Port nepremičnine. "Ostro zaničujemo obtožbe, da smo kogarkoli zavajali. Res je, v oglasu, ki nam ga je posredoval investitor, je bilo zapisano, da bodo kupci postali solastniki teh prostorov, a oglašilo se zgolj informativne narave. Vsakemu, ki je z nami vstopil v stik, smo jasno povedali, kar smo poudarili tudi ob ogledih, pri katerih je bila prisotna tudi Cavallaroova tajnica, da z nakupom stanovanja lastništva nad kolesarnico in pralnico ne bo dobil, bo pa lahko te prostore uporabljal," so na očitke odgovorili v portoroški agenciji. Dodali so še, da so vsem strankam dali priložnost, da govorijo tako z odgovornim projektantom kot tudi z notarjem, ki jim je ob podpisu pogodbe pojasnil, kaj je predmet nakupa.

Še pred tem je stanovanja v Kraškem biseru prodajala agencija Returnet iz Kopra, ki pa je - za razliko od agencije Port - svojim strankam pisno obljubljala solastništvo, nam pove ena od strank. Dokaz, pismo z naslednjo vsebino, hranimo v uredništvu. Takole piše: "Vaše stanovanje zajema v prodajnem brutu deležu na skupnih delih in napravah v višini 103/10000 na stanovanju, recepciji, dvorišču, bazenu, kolesarnici in pralnici s sušilnico."

Ko smo o tem vprašali agencijo Returnet, so nam odgovorili: "Seveda so po-



Rezidenca Kraški biser na začetku Sežane

stali solastniki teh prostorov." A ko smo jim povedali, da to preprosto ni res, in zahtevali nadaljnja pojasnila, smo dobili dokončen in zadnji odgovor: "Dokler postopki niso zaključeni, se ni smiselno pogovarjati."

**Iz oskrbovanih v navadna stanovanja**

Ob podpisu kupoprodajne pogodbe so vsi sogovorniki dobili tudi zagotovilo, da bo stavba kmalu pridobila uporabno dovoljenje, kar so postopki v teku. Vendar zdaj, nekaj let kasneje, o uporabnem dovoljenju ni ne duha ne sluha. Izkazalo se je namreč, da podjetje Am moda na pristojno upravno enoto v Sežani nikoli ni vložilo vloge za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar so nam potrdili tudi na upravni enoti, kjer so pojasnili, da je "v skladu z gradbenim zakonom investitor dolžan pridobiti uporabno dovoljenje po dokončanju gradnje."

Ko smo o razlogih za to povprašali Alfreda Cavallaro, direktorja podjetja Am moda, nas je usmeril na od-

govornega projektanta Nebojšo Vranešića iz koprškega biroja Architecta. Taj je 15. aprila lani, štiri leta po izdaji gradbenega dovoljenja, ki dovoljuje rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe (takrat hotela Triglav) v 66 enot oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi shrambami, na upravno enoto oddal vlogo za ponovno spremembo namembnosti. "Želeli smo spremeniti namembnost iz oskrbovanih stanovanj v navadna stanovanja. V tem času se je namreč spremenil Občinski prostorski načrt, ki to dovoljuje," je pojasnil Vranešić.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše določa, so pojasnili na ministrstvu za okolje in prostor, da morajo tovrstna stanovanja med drugim zagotavljati parkirna mesta, skupne prostore, primerno širino prostorov in primerno opremo, pa tudi zagotavljanje pomoči 24 ur dnevno. Kraški biser tem zahtevam ne ustreza, če nič drugega, nima skupnih prostorov.

Vlogo so že čez nekaj mesecev umaknili. Zakaj? "Ker smo ugotovili, da potrebujemo soglasja, ki jih trenutno pridobivamo. Na podlagi tega bomo nato dobili tudi uporabno dovoljenje," je pojasnil projektant Vranešić. Za to naj bi po njegovo potrebovali še dva meseca.

**Stanovanja v pritličju brez dovoljenja**

Vendar pa sogovorniki, ki so se obrnili na nas, o tem dvomijo. Tudi zato, ker je število stanovanj iz prvotnih 66, kolikor jih je predvidenih v gradbenem dovoljenju, zrastle na več kot 70.

Stanovanja so zgradili v pritličju, kar pa je v neskladju tudi z gradbenim dovoljenjem in novim Občinskim prostorskim načrtom, ki ne dovoljuje spremembe namembnosti v pritličnih prostorih, saj so ti prostori namenjeni poslovnim dejavnostim.

Alfredo Cavallaro je zagotovil, da so bila vsa dela izvedena v skladu z dokumenti. Na vprašanje, koliko stanovanj je v stavbi, je odgovoril: "70, 60, ne vem, ve-

liko stvari imam v glavi. Ase vam nastanejo?" Čeprav sta bila do gradnje prejšnjega stanovanja na portalu nepremičnin ne objavljena dva oglasa za prodajo posredovalca stanovanj v rezidenzi Kraški biser, nam je Cavallaro povedal, da je do zdaj že več stanovanj prodal.

**Uporabno dovoljenje zdaj na preletih vseh**

Na Ministrstvu za okolje in prostor so pojasnili: "Za pridobitev uporabnega dovoljenja je odgovoren investitor. Če je ta uspel prodati objekt, ki je po zakonodaji še 'gradbenišče', je novi kupec s tem prevzel tudi odgovornost, da uporabnega dovoljenja nima in je zdaj on zavezanec, da ga pridobi. Do pridobitve uporabnega dovoljenja je ta objekt nedovoljen objekt in lahko predmet inšpekcijskega ukrepanja."

**Gradbeni inšpekcija končno ukrepala**

Prav tega - da bi breme pridobitve uporabnega dovoljenja padlo nanje - so se stanovalci, ki so se obrnili na nas, bali. In zato so tudi v preteklih dveh letih gradbeno inšpekcijo večkrat pisno pozvali, da preveri stanje.

A do 10. februarja letos pristojni inšpektorat primer ni začel preučevati, so takrat odgovorili na naše vprašanje. So pa, očitno, primer vzeli pod drobnogled nekaj dni kasneje. V četrtek so namreč lastniki stanovanj prejeli sklep Inšpektorata za okolje in prostor iz koprške območne enote, v katerem inšpekcijske zavezanec, med njimi so tudi lastniki stanovanj na Partizanski cesti 1, pozivajo, naj v 15 dneh določijo inšpekcijskega zavezanca. V sklepu piše: "Zavezanec za pridobitev uporabnega dovoljenja je investitor, podjetje Am moda d.o.o., a ker so se posamezni deli stavbe prodali in so s tem postali zemljiško knjžni lastniki posameznih delov stavbe različne fizične in pravne osebe, so sedaj tudi oni inšpekcijski zavezanec."

Med njimi tudi podjetje Am moda in ADLD, ki je prav tako v lasti Alfreda Cavallara, saj je bilo med 72 stanovanj, tako je inšpektor navedel na podlagi stanja v Gursu, 10. februarja letos še vedno kar 20 stanovanj vpisanih na eno ali drugo podjetje. •

72

stanovanj je v nekdanjem hotelu Triglav v Sežani, zdaj imenovanem Kraški biser, a le

62

stanovanj predvideva gradbeno dovoljenje