



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 478-49/2009

Piran :
Pirano : 1.9.2020

Zadeva: PREDLOG MENJAVA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA: OBČINA PIRAN IN SOLASTNIKI PARC. ŠT. 609/3 K.O. 2632 SEČOVLJE

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/2018) predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

PREDLOG MENJAVE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA: OBČINA PIRAN IN SOLASTNIKI PARC. ŠT. 609/3 K.O. 2632 SEČOVLJE

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- ♦ Denio Zadković, Župan Občine Piran
- ♦ Daniel Tomljanović, direktor občinske uprave
- ♦ mag. Natali Gak, univ. dipl. prav, Vodja urada za premoženjskopravne zadeve

Župan Občine Piran
Denio Zadković





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-49/2009

Datum: 13.8.2020

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: Predlog menjave nepremičnega premoženja: Občina Piran in solastniki
parc. št. 609/3 k.o. 2632 Sečovlje**

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB, 35/2017 in 43/2018) v 10. alineji 2. odstavka določa, da občinski svet sprejema in dopolnjuje načrt ravnanja s premoženjem in nepremičnim premoženjem skladno z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih skupnosti in odloča o menjavi nepremičnega premoženja.

Občinski svet Občine Piran je ob sprejemu proračuna za leto 2020 sprejel tudi letni načrt ravnanja, ki pa ne vključuje nepremičnin, ki so predmet tega predloga menjave. Zaradi navedenega je potrebno, pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, nepremičnine, ki so predmet razpolaganja najprej vključiti v letni načrt razpolaganja. 26. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018 in 79/2018 – v nadaljevanju ZSPDSLS-1) določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja pa se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe. 27. člen ZSPDSLS-1 pa daje podlago za dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem med proračunskim letom.

Glede na nizko vrednost nepremičnin, ki so predmet tega predloga (pod 30.000 EUR), bi lahko nepremičnine vključili tudi v letni načrt, ki ga je na podlagi sklepa Občinskega sveta pooblaščen sprejeti župan. Ker pa je Občinski svet pristojen tudi za odločanje o menjavi premoženja, predlagamo, da Občinski svet obenem obravnava in dopolni letni načrt, ki ga je sprejel sam ob sprejemu proračuna za leto 2020.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

2.1. Nepremičnine v lasti Občine Piran – 610/3, 610/4, 610/5 k.o. 2632 Sečovlje

Občina Piran je lastnica nepremičnin s parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. 2632 Sečovlje. Vse tri nepremičnine se nahajajo med območjem Jernejevega kanala in državno cesto Valeta- Sečovlje. Nepremičnina s parc. št. 610/3 meri 27 m², parcela št. 610/4 meri 93 m², parcela 610/5 pa meri 92 m². Nepremičnine so opredeljena v občinskih prostorskih aktih kot stavbno zemljišče znotraj

ureditvenega območja naselja Paderna, v območju pobarvanem z roza barvo in označenem s črko P (promet, parkirišča).

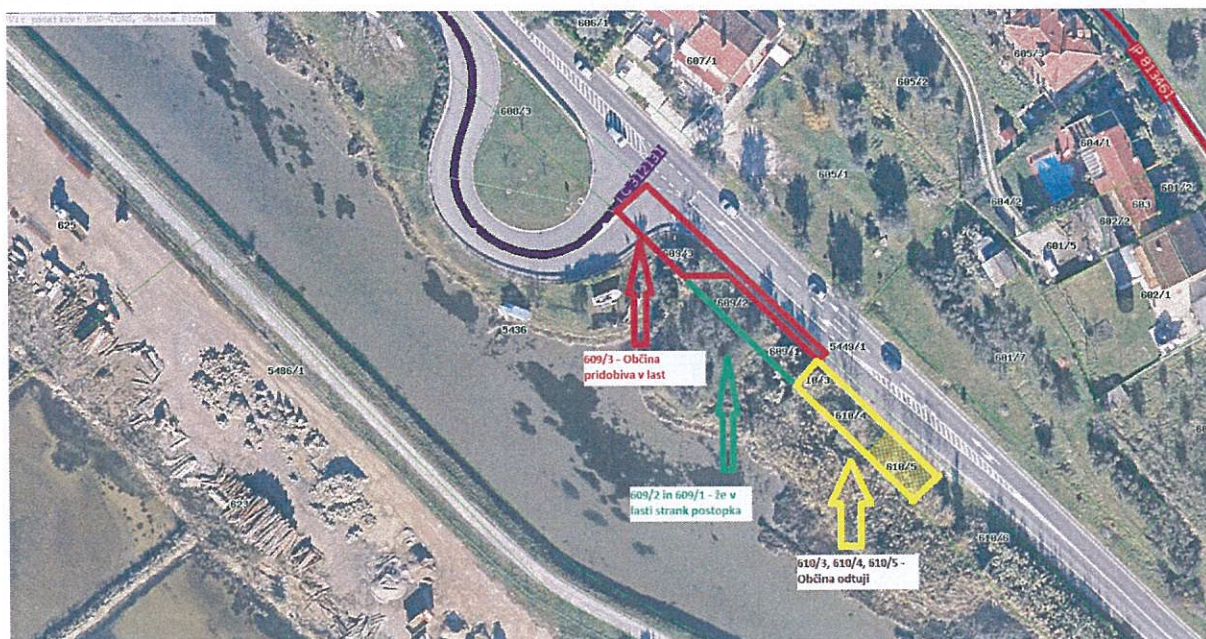
Na nepremičninah ni vknjiženih obremenitev.

2.2 Nepremičnine v lasti strank menjave - 609/3 k.o. 2632 Sečovlje

Tomislav Lečnik, Alojz Lečnik, Vasja Čič, Ciril Božidar Bezlaj, Saša Aljoša Čič, Alenka Manfreda, Nedeljko Lukežič so solastniki nepremičnine s parc. št. 609/3 k.o. Sečovlje v izmeri 212 m². Na nepremičnini se nahaja del občinske javne ceste LC 312131, ki predstavlja priključek na državno cesto. Po občinskih prostorskih aktih gre za stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Paderna, v območju pobarvanem z roza barvo in označenem s črko P (promet, parkirišča). Zemljišče je že v posesti Občine Piran.

Na nepremičnini ni vknjiženih obremenitev.

2.3. Grafični prikaz predmetov menjave



2.4. Interes menjave

V letu 2011 sta Občina Piran in Ministrstvo za promet sklenila sporazum št. 2415-09-001290/0 o sofinanciranju Ureditve območja priključka za naselje Seča na glavnic estu G2-111, odsek 0239 Valeta – Sečovlje, od km 3,420 do km 3,670. V omenjenem sporazumu je bil določen delež Občine Piran v višini 30,10 pri pridobivanju zemljišč, v sporazumu pa je bilo tudi določeno, kateri del zgrajenega cestnega omrežja prevzame v upravljanje in vzdrževanje Občina Piran. Iz sporazuma je tako razvidno, da območje priključka in lokalne ceste prevzame po končani izgradnji v financiranje in upravljanje Občina Piran. Na podlagi projektne dokumentacije je bilo predvideno poseganje na takrat enotno parcelo 609 k.o. Sečovlje, last Tomislava Lečnika, Alojza Lečnika, Vasje Čiča, Cirila Božidarja Bezlaja, Saše Aljoše Čiča, Alenke Manfreda in Nedeljka Lukežiča. Skladno s sporazumom o sofinanciranju je razmerja z lastniki zemljišča, na katerem je bila predvidena izgradnja priključka, uredila Občina Piran. Občina Piran je tako s solastniki parcele 609 k.o. Sečovlje sklenila predpogodbo,

s katero je bilo Občini Piran omogočeno poseganje na njihovo zemljišče in izgradnja priključka na državno cesto. Ker je bila s strankami dogovorjena menjava zemljišč (in ne odkup), je predlog menjave potrdil Občinski svet Občine Piran s sklepom št. 478-49/2009 z dne 15.6.2010.

Po končani izvedbi priključka na državno cesto in izvedeni parcelaciji parcele 609 k.o. Sečovlje, na podlagi katere je nastala parc. št. 609/3 k.o. Sečovlje, so solastniki te parcele predlagali malenkostno korigiran predlog menjave, ki je upošteval tudi izmero parcele št. 609/3 k.o. Sečovlje. Glede na časovno oddaljenost od obravnave menjave na občinskem svetu je bilo potrebno zaradi pravil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ponovno ugotoviti vrednost nepremičnin, ki so predmet razpolaganja. Zakon namreč določa, da cenitev (torej tudi vrednotenje na podlagi lastne ocene) ne sme biti starejše od 12 mesecev. ZSPDSLS-1 sicer določa, da ni potrebno pridobiti cenitve za premoženje, ki je predmet razpolaganja, v kolikor znaša njegova manj kot 20.000 EUR (36. člen ZDPDSLS-1) - v takem primeru zadošča določitev orientacijske vrednosti na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Kljub navedenemu smo se odločili za ugotovitev vrednosti zemljišča, ki bo predmet razpolaganja, na podlagi cenitve cenilca gradbene stroke. Nova cenitev bistveno odstopa od cenitve, ki je bila podlaga za sklenitev predpogodbe. Kljub temu, da je bila menjava že obravnavana in potrjena s strani Občinskega sveta Občine Piran, smo se glede na spremenjeno vrednotenje zemljišč in manjše odstopanje od predvidene izmere zemljišč odločili, da zadevo ponovno predstavimo občinskemu svetu in predlagamo spremembo sklepa z dne 15.6.2010.

Občina Piran je na podlagi sklenjene predpogodbe dolžna pridobiti v last zemljišče, na katerem je zgrajena del občinskega cestnega omrežja. Šele s pridobitvijo zemljišča v last bo omogočeno polno upravljanje in razpolaganje z zemljiščem, na katerem je zgrajena cesta. Glede na navedeno ima občina interes in tudi pravno obveznost pridobiti zemljišče s parc. št. 609/3 k.o. Sečovlje v last.

Obenem je bilo že ob sklepanju predpogodbe in obravnavi predloga menjave na Občinskem svetu v letu 2010 ugotovljeno, da Občina Piran za opravljanje svojih nalog ne potrebuje parcel št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje. Glede na navedeno ne vidimo zadržkov, da nepremičnine ne bi bile predmet menjave.

2.5. Cenitev nepremičnin

Nepremičnine s par.c št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje je ocenil Salko Pivač, izvedenec in cenilec gradbene stroke. Iz poročila z dne 5.12.2019 izhaja, da znaša vrednost 39 EUR/m², kar posledično pomeni, da znaša:

- vrednost parcele 610/3 k.o. Sečovlje 1.053,0,0 EUR
- vrednost parcele 610/4 k.o. Sečovlje 3.627,00 EUR
- vrednost parcele 610/5 k.o. Sečovlje 3.588,00 EUR.

Glede na to, da je nepremičnina s parc. št. 609/3 k.o. Sečovlje v bistvenem enaka kot nepremičnine 610/3, 610/4, 610/5 k.o. Sečovlje (gre namreč za nepremičnino, ki se nahaja tik ob parcelah 610/3, 610/4, 610/5 in ki ima po občinskih prostorskih aktih iste karakteristike, poleg tega gre za nepremične v isti površini), nepremičnino s parc. št. 609/3 k.o. Sečovlje vrednotimo v enaki višini, kot izhaja iz cenitve Salka Pivača za parcele 610/3, 610/4, 610/5 k.o. Sečovlje. Iz tega izhaja, da znaša vrednost parcele 609/3 skupaj 8.268,00 EUR.

2.6. Ostali dogovori

Postopek menjave je bil sprožen izključno zaradi interesa Občine Piran (in Ministrstva za promet), da se za namen izgradnje priključka na državno cesto in torej izgradnje občinske javne ceste, poseže na parcelo 609 k.o. Sečovlje. Solastniki te parcele so soglašali z odvzemom dela nepremičnine v njihovi lasti, vendar so v zameno želeli pridobiti zemljišče enake kakovosti in enake površine. Sklenjena je bila predpogodba, katere temeljni dogovor je bila menjava zemljišča v razmerju 1:1 (saj so predmet menjave zemljišča enakih lastnosti). Občina Piran se je zavezala s predpogodbo kriti vse stroške, povezane s sklenitvijo te predpogodbe in kasnejše pogodbe (gre za stroške notarske overitve, vknjižbe, parcelacije..). V predpogodbi je bilo v zadnjem odstavku 6. člena določeno, da davek po sklenjeni menjalni pogodbi plaža Ministrstvo za promet kot investitor priključka za naselje Seča. Ministrstvo za promet ni bil stranka predpogodbe.

Nepremičnine, ki jih Občina Piran pridobiva s predmetno menjavo, so podvržena plačilu davka na promet nepremičnin. Ker se menjava sklepa v izogib razlastitvi, je promet prost plačila davka na promet nepremičnin. Zdajšnja davčna ureditev pa je taka, da je promet s parcelami 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje (gre za nezazidana stavbna zemljišča) podvržen plačilu davka na dodano vrednost. Ker je bil osnovni namen sklenjene predpogodbe ta, da solastniki omogočijo izvedbo cestnega priključka in odsvojijo del svojega premoženja, v zameno pa pridobijo premoženje v enaki površini brez dodatnih stroškov, solastniki parcele 609/3 k.o. Sečovlje niso pripravljeni skleniti menjalne pogodbe, na podlagi katere bi morali plačati 22% davek na dodano vrednost. Dogovor v predpogodbi, da bo davek na dodano vrednost plačala Republika Slovenija, ni iztočljiv, ker Republika Slovenija ni bila stranka predpogodbe. Le-ta bi lahko plačala davek na dodano vrednost le pod pogojem, da bi sama pridobila v last parcelo 609/3 k.o. Sečovlje. Ker pa mora to nepremičnino, na kateri se nahaja občinska (in ne državna) javna cesta, pridobiti v last Občina Piran, mora Občina Piran urediti razmerja tudi glede plačila davka na dodano vrednost.

Glede na določbo, da Občina Piran krije vse stroške v zvezi z realizacijo te pogodbe in glede na jasno stališče strank predpogodbe, da niso pripravljeni kriti davka na dodano vrednost, predlagamo, da Občina Piran z menjalno pogodbo prevzame obveznost plačila davka na dodano vrednost. Poudarjamo, da načeloma davek na dodano vrednost krije kupec nepremičnine (v tem primeru bi morali davke na dodano vrednost kriti Tomislav Lečnik, Alojz Lečnik, Vasja Čič, Ciril Božidar Bezlaj, Saša Aljoša Čič, Alenka Manfreda, Nedeljko Lukežič). Ker stranke takemu dogovoru nasprotujejo in ker ima interes po menjavi pretežno Občina Piran, saj je bila Občina Piran pobudnik za odvzem zemljišča v njihovi lasti, menimo, da je možno skleniti tudi dogovor, po katerem Občina krije in namesto strank plača davek na dodano vrednost. Glede na vrednost zemljišča skupaj 8.268,00 EUR znaša davek na dodano vrednost 1.818,96 EUR.

2.7. Metoda razpolaganja in predvideni postopek realizacije pravnega posla

Predlagamo, da se posel menjave izvede po metodi neposredne pogodbe, skladno s 55. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da se menjava lahko izvede, če se vrednost premoženja Občine z menjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 €. Glede na predlagano je torej zakonskemu pogoju zadoščeno; z menjavo se vrednost premoženja Občine ne bo zmanjšala, razlika v vrednosti zamenjanih nepremičnin pa ne presega 20 % vrednosti občinske nepremičnine. Na podlagi 52. člena ZSPDSLS-1 bo po sprejemu sklepa Občinskega sveta objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe na spletni strani občine ter po poteku roka 20 dni bo sklenjena menjalna pogodba.

Iz potrdila o namenski rabi za predmete menjave izhaja, da zemljišča deloma predstavljajo priobalno zemljišče, na katerem ima predkupno pravico država. Ker je namen Občine Piran skleniti menjalno pogodbo, predkupne pravice država nima.

3. PREDLOGI SKLEPOV

Predlagamo, da Občinski svet dopolni letni načrt razpolaganja z zemljišči s parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5 k.o. Sečovlje. Ob izpolnitvi tega pogoja predlagamo, da Občinski svet potrdi predlagano menjavo, na podlagi katere bo Občina Piran:

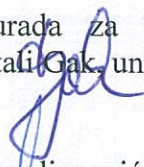
- pridobila v last zemljišče potrebno za izvajanje svojih javnih funkcij to je zemljišče, kjer se nahaja javna cesta;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog.

Pripravila:

Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.



Vodja urada za premoženjskopravne zadeve
mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.



Priloge:

- osnutek sklepa
- sporazum o sofinanciranju
- predpogodba
- sklep Občinskega sveta
- potrdilo o namenski rabi
- cenitev
- zemljiškoknjižni izpiski, 4x



Daniel Tomljanović,
direktor občinske uprave



OSNUTEK SKLEPA

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB, 35/2017, 43/2018) in 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018, 79/2018), je Občinski svet občine Piran na redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2020 se dopolni, tako da se v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran pod zap. št. 208, 209 in 210_ doda sledeče nepremičnine:

Zap . št.	NAZIV IN ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE	PAR C. ŠT.	OBSEG PRODAJE (DELALI CELOTA)	KVADRATURA m2 oz. izmera dela razpolaganja	VREDNOST NEPREMIČNINE oz. dela nepremičnine	RAZLOG VNOSA V NAČRT
208	2632- Sečovlje	610/3	celota	27	1.053,00	Menjava
209	2632- Sečovlje	610/4	celota	93	3.627,00	Menjava
210	2632- Sečovlje	610/5	celota	92	3.588,00	menjava

2.

Potrdi se predlog menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katerega

1. Občina Piran odtuji parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5 vse k.o. 2632 Sečovlje, katerih skupna vrednost znaša 8.268 EUR (39 EUR/m2)
2. Občina Piran pridobi v last parc. št. 609/3 k.o. 2632 Sečovlje v vrednosti 8.268,00 EUR.

Z menjalno pogodbo Občina Piran prevzame breme plačila davka na dodano vrednost na promet z nepremičninami s parc. št. 610/3, 610/4 in 610/5 vse k.o. 2632 Sečovlje.

Menjalno pogodbo sklene v imenu Občine Piran Župan Občine Piran.

3.

S sklepom pod točko 2. se spremeni sklep Občinskega sveta št. 478-49/2009 z dne 15.6.2010.

4.

Ta sklep velja takoj.

Št.: 478-49/2009

Župan Občine Piran
Denio Zadković

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran, tu
- Urad za finance, tu