



ŽUPAN

Številka: 478-0-0015/2009-33

Datum: 23. 12. 2009

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Analiza pravilnosti in ustreznosti prodaje nepremičnin parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20 in 1182/21, vse k.o. Bistrica

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 27/08, 76/08), 18. in 81. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01, 79/01), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

ANALIZA PRAVILNOSTI IN USTREZNOSTI PRODAJE NEPREMIČNIN PARC. ŠT. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20 in 1182/21, vse k.o. Bistrica

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bo kot poročevalec na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

Vodja Urada za urejanje prostora, ga. Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Sprejme se sklep, da se imenuje komisija, ki bo ugotovila pravilnost postopka prodaje občinskega premoženja parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20 in 1182/21, vse se k.o. Bistrica.
2. Sprejme se informacijo o aktivnostih pri oživitvi praznih in opuščeni prostorov kompleksa »PEKO«.



Borut Sajovic
mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občina je postala lastnik nepremičnin na območju tovarne Peko na podlagi Pogodbe o neodplačnem odstopu nepremičnin št. DSU-02/2004-IN z dne 17.12.2004 in Dodatka št. 1 k pogodbi o neodplačnem odstopu nepremičnin št. DSU-02/2004-IN z dne 26.10.2006.

Na podlagi navedene pogodbe je Občina Tržič pridobila lastninsko pravico na naslednjih nepremičninah, ki so bile prej v lasti družbe Peko, d.d., Tržič:

parc.št. 118/2 k.o. Bistrica, parc.št. 118/5 k.o. Bistrica, parc.št. 1183 k.o. Bistrica, del parc.št. 114/1 k.o. Bistrica (del parcele na katerem stojita medsebojno povezana in funkcionalno zaokrožena objekta »nove« in »stare« tovarne Peko – Upravna stavba in Splošni sektor - uprava v ocenjeni izmeri stavbišča 638 m²), parc.št. 114/12 k.o. Bistrica, del parc.št. 118/1 k.o. Bistrica (del parcele, na katerem stojita objekta bivšega obrata družbene prehrane in garaže v sklepu Vlade mizarski objekt v izmeri 712 m²), solastninski delež na parc.št. 309 k.o. Tržič do 5/6, solastninski delež na parc.št. 308 k.o. Tržič do 1/3, parc.št. 311 k.o. Tržič, parc.št. 289 k.o. Tržič, parc.št. 288 k.o. Tržič, parc.št. 287 k.o. Tržič, parc.št. 286 k.o. Tržič, parc.št. 293/2 k.o. Tržič, parc.št. 291/1 k.o. Tržič, parc.št. 283 k.o. Tržič, parc.št. 298/2 k.o. Tržič, parc.št. 362/2 k.o. Tržič in parc.št. 292 k.o. Tržič. Vse nepremičnine, za katere ni izrecno napisano, da je bil prenesen le njihov del ali, da je prenesen solastninski delež, so bile na Občino Tržič prenesene v celoti.

Občina Tržič je zgoraj navedene nepremičnine pridobila na podlagi 20. in 21. člena Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS, št. 83/2003 – uradno prečiščeno besedilo ZSRR-UPB1). Na podlagi Stokovnih podlag za ustanovitev stavbne pravice na nepremičninah, ki jo je pripravila Družba za pravne raziskave d.o.o. Lustica junija 2005 je bilo podano stališče, da je med predlaganimi rešitvami upravljanja z navedenim stvarnim premoženjem najbolj smotno uporabiti institut stavbne pravice. Občina Tržič je za navedene nepremičnine v preteklosti pripravila že tudi nekaj predlogov in idejnih projektov.

Iz dodatka št. 1 k pogodbi o neodplačnem odstopu nepremičnin št. DSU-02/2004-IN z dne 17.12.2004, ki je bil podpisan 26.10.2006 zaradi izvedenih geodetskih odmer, izhaja naslednje stanje nepremičnin v kompleksu »PEKO«, ki so v občinski lasti:

Stavbe in zemljišča v kompleksu Peko – k.o. Bistrica:

STAVBA	Zemljišče m ²	Stavba m ²	ZK vložek	Parc. št.	raba
Upravna stavba Peko in stari del upravne stavbe	538 186	3777 614	220	114/14, 114/16, 1182/17, 1182/18, 1182/21	stavbišče, stavbišče, dvorišče, dvorišče, dvorišče
Bivša gostilna - vratarnica	1059	921	219 in 220	118/2, 118/17	stan. stavba, dvorišče,



OBČINSKA UPRAVA

				118/18 1182/20	dvorišče, dvorišče
Bivša železniška postaja	388	517	1129 220	in 1183 1182/13 1182/12 1185/2	stavbišče dvorišče dvorišče park
Garaže PGP	297	247	220	1182/25 118/15 118/14	dvorišče stavbišče zelenica
PGP	543	809	220 1129	in 114/18, 114/12 1182/26 1182/28	dvorišče, stavbišče dvorišče dvorišče
Bivša menza	406	324	220	118/13 1182/24 118/16	zelenica dvorišče stavbišče
SKUPAJ:	3.417	7.209			

Predlog projekta za realizacijo celovitega projekta razvoja gospodarstva, ki temelji na znanju, ki je predvideval ustanovitev univerzitetnega središča in tehnološkega centra se je po izračunih ekonomske upravičenosti projekta izkazal kot neupravičen oziroma so bili načrtovani stroški investicije tudi za podeljeno stavbno pravico za 99 let previsoki, glede na predvidene prihodke. Projekt zato v realnosti nikoli ni zaživel.

Pri izvedbi navedenega projekta so se pojavile tudi naslednje težave: prenos lastninske pravice na Občino Tržič so ovirale vknjižene hipoteke v korist različnih bank, največji hipotekarni upnik pa je bila Gorenjska banka, d.d. ter prepovedi odsvojitve in obremenitev nepremičnin. Prav tako je sam postopek parcelacije trajal približno eno leto (odmera funkcionalnih zemljišč okoli objektov, ki so bili predmet prenosa). Občina Tržič je morala z gospodarsko družbo Peko, d.d., Tržič naknadno urejati tudi najemna razmerja z dotodanjimi najemniki, saj se podatki iz osnovne pogodbe z dne 17.12.2004 niso skladali z dejanskim stanjem.

Na 10. seji Občinskega sveta Občine Tržič z dne 28. 11. 2007 (glej gradivo 11. točka) je bila potrjena Strategija razvoja Občine Tržič 2008 – 2020. V usmeritvi »tehnološki razvoj, podjetništvo in inovativnost« in pod prioriteto »pospeševanje podjetništva« je v omenjeni strategiji določen ukrep »promocija opuščenih zgradb v območju za proizvodnjo«, s katerim bo občina v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur. l. RS, št. 14/07) zagotavljala ustrezne poslovne in obrtno-skladiščne prostore za podjetja in obrtnike. S spodbujanjem podjetnikov in obrtnikov, da zasedejo opuščene prostore in zgradbe za poslovne in storitvene dejavnosti, bo zagotovljena neposredno večja učinkovitost izrabe praznih prostorov in posredno večje zaposlovanje in podjetniško delovanje v okviru občine.

Na 11. seji Občinskega sveta Občine Tržič z dne 20. 12. 2007 (glej gradivo 9. točka) je bil predstavljen nov idejni koncept projekta oživitve opuščenih zgradb v tovarni Peko,



OBČINSKA UPRAVA

po katerem je Občina Tržič za investicijski zagon opuščenih zgradb in zemljišč nameravala pridobiti zasebne investitorje, ki bodo s podelitvijo stavbne pravice pridobili možnost izvedbe projekta/ov.

Projekt »Poslovni center Tržič« kot celota je bil sestavljen iz štirih vsebinskih sklopov:

- poslovni stolpič z podjetniškim inkubatorjem
- podjetniško učnega centra s knjižnico
- poslovno-gostinskega objekta
- obrtno-skladiščne cone.

Skladno s sklepom št. 228-11-9-2007, sprejetim na 11. seji Občinskega sveta Občine Tržič z dne 20.12.2007, je bilo v začetku marca 2008 objavljeno javno zbiranje nezavezujočih ponudb za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo in obratovanje »poslovnega stolpiča s podjetniškim inkubatorjem« kot prve faze projekta »Poslovnega centra Tržič« na nepremičninah parc. št. 114/14, 1182/18 in 1182/21, vse k.o. Bistrica. Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem je vodila razpisni postopek in prejela le eno ponudbo. V pogajanjih in usklajevanjih pred pripravo pogodbe za ustanovitev stavbne pravice se je izkazalo, da ponudba, v kateri se je za oceno upravičenosti izvedbe projekta po modelu javno-zasebnega partnerstva upoštevalo:

- prikaz ocenjene vrednosti investicije ter predvidene finančne konstrukcije, iz katere bodo razvidna tveganja, ki se bodo razdelila med pogodbenima strankama z oceno vrednosti posameznega prevzetega tveganja
 - ekonomsko oceno projekta
 - časovni načrt izvedbe
 - oceno prihodkov in stroškov v času življenjske dobe projekta,
- nima zadostne osnove za delovanje zgolj z nepremičninami, ki so bile predmet razpisa.

V prvi fazi celotnega projekta »Poslovnega centra Tržič« je bilo predvidena prenova in prezidava poslovnega stolpiča s podjetniškim inkubatorjem na nepremičninah parc. št. 114/14, 1182/18 in 1182/21, vse k.o. Bistrica, vendar je bilo naknadno ugotovljeno, da površina zemljišč, za katere bi se ustanovila stavbna pravica, ne zadošča za ureditev parkirišč in bi bil zato potreben nov razpis za ustanovitev stavbne pravice za parkirišče na zemljiščih bivše vratarnice (parc. št. 118/2, 118/17, 118/18 in 1182/20, vse k.o. Bistrica). Pri le-teh zemljiščih pa zemljiško knjižno stanje še vedno ni bilo urejeno. Poleg tega pa se s ponudnikom nismo uspeli dogovoriti o vseh elementih pogodbenega razmerja, zlasti o višini nadomestila za stavbno pravico. Iz navedenih razlogov je bil celoten postopek 11. 06. 2008 ustavljen.

Poslovno-gostinski objekt (nepremičnine parc. št. 1183, 1182/12, 1185/2 in 1182/13, vse k.o. Bistrica) v okviru projekta »Poslovni center Tržič«, je bil uvrščen na Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leti 2008 in 2009, ki je bil obravnavan na 10. seji Občinskega sveta Občine Tržič dne 28. 11. 2007 (glej gradivo 12. točka). Za nepremičnine je bila predvidena prodaja z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.



OBČINSKA UPRAVA

Na 14. seji Občinskega sveta Občine Tržič, ki je potekala 12.06.2008 je bil obravnavan Program prodaje nepremičnin parc. št. 1183, stavbišče v izmeri 279,00 m², vpisana v vl. št. 1129, k.o. Bistrica, parc. št. 1182/12, dvorišče v izmeri 78,00 m², parc. št. 1182/13, dvorišče v izmeri 78,00 m² ter parc. št. 1185/2, park v izmeri 105,00 m², vse vpisane v vl. št. 1146, k.o. Bistrica (glej gradivo 4.c. točka). Nepremičnine v naravi predstavljajo poslovno stavbo (bivšo železniško postajo) s pripadajočimi zemljišči, katerih skupna površina znaša 540,00 m². Po postopku javnega zbiranja ponudb je bila izvedena prodaja navedenih nepremičnin. Nepremičnine parc. št. 1183, 1182/12, 1182/13 in 1185/2 vse k.o. Bistrica, so bile v Cenitvenem poročilu z dne 19. 12. 2007, ki ga je izdelal sodni izvedenec in cenilec Mitja Stritih, ocenjene na vrednost 138.483,11 EUR. Navedeni znesek je predstavljal izklicno prodajno ceno. Občina Tržič je dne 30.07.2008 s kupcem PRODAJALNA DONA, ALJAŽ UZAR S.P. (kot edinim ponudnikom) sklenila prodajno pogodbo, s katero je predmetne nepremičnine prodala za vrednost kupnine 145.000,00 EUR.

Objekti, ki so bili načrtovani za obrtno skladiščno cono (nepremičnine parc. št. 114/12, 114/18, 1182/26 in 1182/28, vse k.o. Bistrica) v okviru projekta »Poslovni center Tržič«, so bili uvrščeni na 4. dopolnitev Letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leti 2008 in 2009, ki je bil obravnavan na 14. seji Občinskega sveta Občine Tržič dne 12. 06. 2008 (glej gradivo 5. točka). Za nepremičnine je bila predvidena prodaja z metodo javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.

Na 18. seji Občinskega sveta Občine Tržič, ki je potekala 11.12.2008, je bil obravnavan Program prodaje nepremičnin parc. št. 114/12, stavbišče v izmeri 548,00 m², vpisana v vl. št. 1129, k.o. Bistrica, parc. št. 114/18, dvorišče v izmeri 84,00 m², parc. št. 1182/26, dvorišče v izmeri 128,00 m², ter parc. št. 1182/28, dvorišče v izmeri 204,00 m², vse vpisane v vl. št. 1146, k.o. Bistrica (glej gradivo 12.a. točka). Nepremičnine v naravi predstavljajo poslovno stavbo (bivšo upravno stavbo podjetja PGP d.o.o.) s pripadajočimi zemljišči, katerih skupna površina znaša 964,00 m². Po postopku javnega zbiranja ponudb je bila izvedena prodaja navedenih nepremičnin. Nepremičnine parc. št. 114/12, stavbišče v izmeri 548,00 m², vpisana v vl. št. 1129, k.o. Bistrica, parc. št. 114/18, dvorišče v izmeri 84,00 m², parc. št. 1182/26, dvorišče v izmeri 128,00 m², ter parc. št. 1182/28, dvorišče v izmeri 204,00 m² vse k.o. Bistrica, so v Cenitvenem poročilu z dne 04. 11. 2008, ki ga je izdelal sodni izvedenec in cenilec Janez Fajfar, ocenjene na vrednost 293.000,00 EUR. Navedeni znesek je predstavljal izhodiščno prodajno ceno. Občina Tržič je dne 19.02.2009 s kupcem KARA D.O.O. (kot edinim ponudnikom) sklenila prodajno pogodbo, s katero je predmetne nepremičnine prodala za vrednost kupnine 293.000,00 EUR.

Cilj prodaje stvarnega premoženja je bil zagotavljanje ustreznih poslovnih in obrtno-skladiščnih prostorov za podjetja in obrtnike, skladno s potrjeno Strategijo razvoja Občine Tržič 2008 – 2020. S spodbujanjem podjetnikov in obrtnikov, da zasedejo opuščene prostore in zgradbe za poslovne in storitvene dejavnosti, je zagotovljena neposredno večja učinkovitost izrabe praznih opuščanih prostorov in posredno večje zaposlovanje in podjetniško delovanje v okviru občine.



OBČINSKA UPRAVA

Za poslovni stolpič s podjetniškim inkubatorjem je Občina 19.02.2009 predstavila nov projektni predlog obrtnikom in podjetnikom v Tržiču. Občina je skupaj z Obrtno zbornico posredovala vabilo za udeležbo na javni razpravi z naslovom »Investiranje in prenova bivše upravne stavbe tovarne obutve PEKO« na več kot 500 naslovov malih podjetij in obrtnikov na predstavitev in prve dogovore k pristopu skupnega projekta obrtnikov in podjetnikov z Občino. Namen projekta je bil, da Občina pridobi nepovratna sredstva za ureditev poslovne stavbe, obrtniki in podjetniki pa skupaj prevzamejo stavbo v upravljanje. Odziv na predstavitev koncepta projekta, v katerem bi občina zagotovila osnovno infrastrukturo skozi razvojni projekt sofinanciran iz EU sredstev, obrtniki pa opremo in vzdrževanje stavb, je bil minimalen (udeležilo se ga je manj kot 10 malih podjetnikov oz. obrtnikov) in za predstavljeni projekt ni bilo izkazanega pozitivnega interesa. Zaradi neodzivnosti in slabega interesa podjetnikov, je občina idejo opustila.

Občina Tržič se je v letu 2009 zaradi dotedanjih neuspešnih poskusov oživitve poslovnega stolpiča in sosednjih stavb stare uprave in bivše vratarnice v obstoječem stanju odločila prodati nepremičnine za nov namen oz. poslovno rabo. Za vse postopke izvedbe prodaje je občinska uprava pripravila potrebno dokumentacijo.

Poslovni stolpič, stara upravna stavba in bivša vratarnica – nepremičnine:

- parc. št. 114/14, stavbišče v izmeri 479,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja stolpič neto tlorisne površine po vseh etažah v izmeri 3.569,20 m² po podatkih zemljiškega katastra;
- parc. št. 114/16, stavbišče v izmeri 208,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja staro upravno stavbo neto tlorisne površine po vseh etažah v izmeri 658,10 m² po podatkih zemljiškega katastra;
- parc. št. 118/2, stanovanjska stavba (stavbišče) v izmeri 391,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja bivšo vratarnico neto tlorisne površine po vseh etažah v izmeri 925,30 m² po podatkih zemljiškega katastra;
- parc. št. 118/18, dvorišče v izmeri 350,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja dvorišče za bivšo vratarnico;
- parc. št. 1182/17, dvorišče v izmeri 98,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja dvorišče pred staro upravno zgradbo;
- parc. št. 1182/18, dvorišče v izmeri 456,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja pripadajoče zemljišče k poslovnemu stolpiču;
- parc. št. 1182/19, dvorišče v izmeri 267,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja dostopno cesto med stolpičem in bivšo vratarnico;
- parc. št. 1182/20, dvorišče v izmeri 37,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja del dvorišča pred bivšo vratarnico;
- parc. št. 1182/21, dvorišče v izmeri 248,00 m², k.o. Bistrica, ki v naravi predstavlja dvorišče za staro upravno stavbo;

so bile uvrščeni na 6. dopolnitev Letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leti 2008 in 2009, ki je bil obravnavan na 20. seji Občinskega sveta Občine Tržič dne 12. 03. 2009 (glej gradivo 10. točka). Za nepremičnine je bila predvidena prodaja z metodo javne dražbe.



OBČINSKA UPRAVA

Ker v preteklosti za navedene stavbe (stolpič, stara upravna stavba in bivša vratarnica) ni bilo interesa potencialnih kupcev, jih je Občina namenila prodaji kot prazna stavbna zemljišča. Ker je občinska uprava ocenila, da stavbišča predhodno navedenih nepremičnin v skupni izmeri 2.534,00 m² zaradi premajhne površine ne omogočajo pridobitve gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti obstoječih stavb brez predhodne porušitve obstoječih stavb zaradi zagotovitve zadostnega števila parkirnih mest (Projektantski normativ za poslovno dejavnost je zagotovitev enega parkirnega mesta na 30,00 m² poslovne površine) in ob dejstvu, da opcija nakupa parkirnih površin, ki so v lasti PEKO d.d., že pri izkazanem interesu edinega ponudnika za podelitev stavbne pravice (nezavezujoče zbiranje ponudb – glej stran 4), ni bila nikoli uresničljiva, je kot edini možen in izvedljiv način oživitve praznih in opuščenih prostorov kompleksa »PEKO« prodaja nepremičnin kot prazna stavbna zemljišča.

Občina je pri sodnem cenilcu in izvedencu Janezu Fajfarju naročila cenitev z dne 30. 03. 2009 nepremičnin parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20 in 1182/21, vse k.o. Bistrica, in sicer njihovo vrednost kot praznih stavbnih zemljišč, ki jo je cenilec ocenil na 377.566,00 EUR. Ker so na navedenih nepremičninah stale upravna stavba Peko, vratarnica in stara upravna stavba Peko, je cenilec ocenil tudi stroške rušitve teh objektov, ki jih mora izpolniti kupec. Ocenjeni stroški rušitve so znašali 189.016,57 EUR, vrednost komunalnega prispevka za obstoječe objekte pa 118.552,40 EUR. Tako je bila ocenjena vrednost stavbnega zemljišča z upoštevanjem stroška odstranitve obstoječih objektov ter prispevka komunalne opreme 307.101,83 EUR oz. povprečno 121,19 EUR/m².

Na 21. seji Občinskega sveta Občine Tržič, ki je potekala 23. 04. 2009, je bil obravnavan Posamični program prodaje nepremičnin parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20 in 1182/21, vse k.o. Bistrica. Besedilo javne dražbe je bilo objavljeno v Uradnem listu RS št. 51/2009 dne 03. 07. 2009. Javna dražba je bila izvedena dne 24. 07. 2009. Na podlagi izvedene javne dražbe in dosežene cene je bila dne 27. 07. 2009 sklenjena kupoprodajna pogodba v obliki notarskega zapisa za vrednost kupnine 327.101,83 EUR s Kranjsko investicijsko družbo d.o.o., kot edinim dražiteljem.

Po vseh izvedenih prodajah so od celotnega kompleksa nepremičnin ostale v lasti občine še nepremičnine parc. št. 118/14, 118/15 in 1182/25, vse k.o. Bistrica, ki v naravi predstavljajo garaže v kompleksu Peko ter parc. št. 118/13, 118/16 in 1182/24, vse k.o. Bistrica, ki v naravi predstavljajo objekt bivše menze v kompleksu Peko. Za navedene nepremičnine je izkazalo interes podjetje Peko d.d..

Na 22. seji Občinskega sveta Občine Tržič dne 28. 05. 2009 (glej gradivo 10. točka) so bile nepremičnine parc. št. 118/14, 118/15, 1182/25, 118/13, 118/16 in 1182/24 vse k.o. Bistrica, uvrščene na 7. dopolnitev Letnega načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leti 2008 in 2009. Za nepremičnine je bila predvidena sklenitev neposredne pogodbe in sicer menjalne pogodbe za nepremičnine parc. št. 1182/10 k.o. Bistrica v deležu do 785/5285 celote, parc. št. 1185/1 k.o. Bistrica



OBČINSKA UPRAVA

v deležu do 1213/1626 celote, parc. št. 1182/15 k.o. Bistrica do 64/95 celote ter parc. št. 111/5 k.o. Bistrica, ki v naravi predstavljajo kategorizirano občinsko cesto z oznako LC 428 121 ter Park prijateljstva, ki so bila do sklenitve pogodbe še vedno v lasti Peka d.d..

Na 23. redni seji Občinskega sveta Občine Tržič z dne 01. 07. 2009 (glej gradivo 7.c. točka) je bil obravnavan Posamični program razpolaganja s stvarnim premoženjem z metodo neposredne pogodbe (menjalna pogodba). Menjalna pogodba z družbo Peko d.d. je bila sklenjena dne 03. 09. 2009. Dne 26. 11. 2009 je bila pogodba potrjena še v obliki notarskega zapisa. Menjava nepremičnin med Občino Tržič in Pekom d.d. je po pobotanju kupnin pomenila za občinski proračun prihodek v višini 34.230,00 EUR (kupnina za zemljišča, ki jih je kupila Občina Tržič je znašala 140.220,00EUR, kupnina za zemljišča, ki jih je Občina Tržič prodala pa je znašala 174.450,00 EUR).

Celotni prihodki, ki jih je občina iztržila s prodajo nepremičnin v kompleksu »PEKO«, znašajo 939.551,83 EUR.

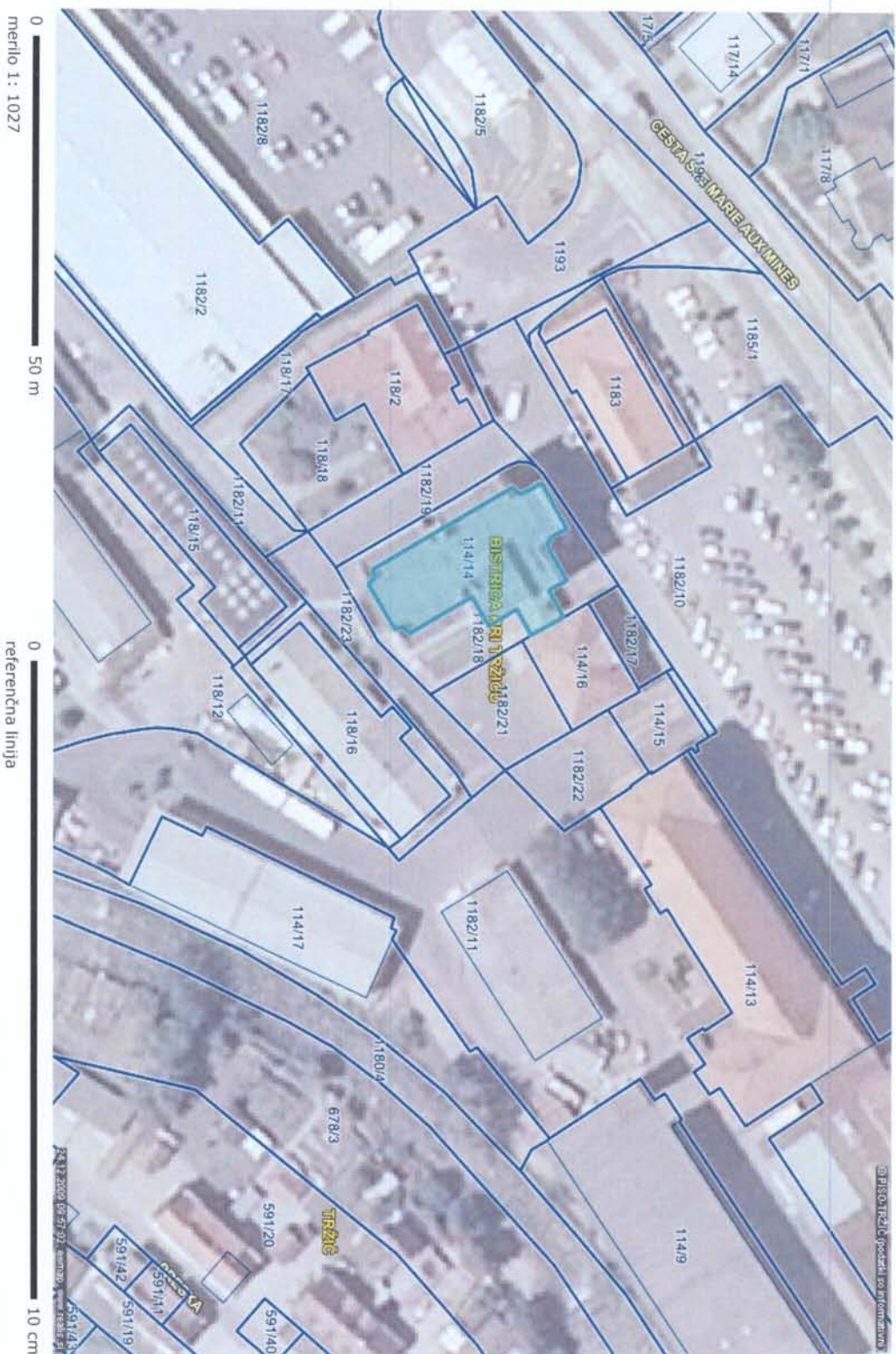
Pripravili:
Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.
Vodja Urada za urejanje prostora

Mojca Aljančič
Podsekretarka za razvoj

Nermina Begović, univ. dipl. prav.

Drago Zadnikar, spec.
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Osnovni prikaz



LEGENDA:

Nazivi naselij

Nazivi ulic

Parcelle

št.

0 50 m
merilo 1: 1027

0 10 cm
referenčna linija

OZNAČENA PARCELA: katastrska občina:2144-BISTRICA, parcela:114/14
OPOMBA: PEKO

<http://www.geoprostor.net/piso/>: čas izpisa: 24. december 2009 9:57:00; uporabnik: jasna.kavcic@trzic.si
Numerično merilo je veljavno, če znaša dolžina referenčne linije 10 cm. Grafično merilo je veljavno v vsakem primeru.
© PISO-TRŽIČ (za uradne informacije se obrnite na pristojne ustanove)

V skladu z 20 čl. Statuta občine Tržič in s 15 čl. Poslovnika Občinskega sveta občine Tržič, Spodaj podpisani svetniki občinskega sveta Tržič posredujemo predsedniku sveta - županu

ZAHTEVO

za sklic

IZREDNE SEJE OBČINSKEGA SVETA

OBČINA TRŽIČ	
Projeto: 17-12-2009	DM: 25
Šifra zadeve: 032-2/2006	Pril: 1 Vred: /

Predlagamo naslednji dnevni red seje občinskega sveta:

1. Analiza pravilnosti in ustreznosti prodaje nepremičnin parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20, 1182/21, vse k.o. Bistrica

V skladu s 17. čl. Poslovnika Občinskega sveta občine Tržič predlagamo, da se na sejo povabi tudi:

- pripravljavce gradiva za izredno sejo

Občinsko upravo prosimo, naj do izredne seje pripravi odgovore, zastavljene v gradivu.

PREDLOG SKLEPA IZREDNE SEJE:

Imenuje naj se komisija, ki bo ugotovila pravilnost postopka prodaje občinskega premoženja na parc. št. 114/14, 114/16, 118/2, 118/18, 1182/17, 1182/18, 1182/19, 1182/20, 1182/21, vse k.o. Bistrica

Svetniki Občinskega sveta občine Tržič:

1	TOMAZIN PETER	P. Feli
2	RAZTRESEN VIDA	Rostan Vize
3	MOCNIK MARIJA	Ročnik
4	BEČEK BARBARA	Jes
5	PROPIETOR FIROM	
6	KOBLAR ANDREJA	Lukov
7		
8		

Priloga: gradivo

V Tržiču, dne 14.12.2009



OPRTO PISMO ŽUPANU IN SVETNIKOM OBČINE TRŽIČ

V prilogi časopisa Glas za občino Tržič je bil objavljen članek, ki pojasnjuje zakaj je občina prodala na dražbi objekte na področju tovarne Peko.

Občina je te nepremičnine pridobila v posest na račun terjatev do tovarne PEKO v skupni vrednosti cca 1,8 milijona EUR.

Občinski svet je 23.4.2009 na 21.redni seji sprejel sklep, da se nepremičnine prodajo kot prazna stavbna zemljišča. Na podlagi tega sklepa je bila 24.7.2009 razpisana javna dražba za te objekte / stara upravna zgradba,nova upravna zgradba,vratarnica / s pripadajočimi zemljišči ob eksplicitnem pogoju, da se obstoječe objekte poruši in to do 31.12.2009.

Sodni cenilec je ocenil vrednost praznih stavbnih zemljišč na 377.000 €, vrednost komunalnega prispevka pa 118.000 €. Stroški rušitve objekta so bili ocenjeni na 188.000 € in naj bi šli na stroške prodajalca to je občine Tržič. Na tej podlagi je bila oblikovana dražbena vrednost v višini 307.000 € oziroma 121 €/m².Dražba je uspela, uspešen dražitelj pa je bila Kranjska investicijska družba za firmo Hofer. Dosežena vrednost je bila približno 400.000 €.

Objekti na tem zemljišču imajo po podatkih Geodetske uprave 5093 m² uporabnih površin, od tega samo nova 7 etažna upravna zgradba 3510 m². Stara je 30 let in je v Arhitekturnem vodniku Gorenjske predstavljena kot arhitekturni izraz tedanjega časa. Avtor zgradbe je Boštjan Furst.

Stavba je statično primerna za večino dejavnosti, notranjost pa je z montažnimi stenami možno poljubno oblikovati. V času uporabe je bila v pritličju tudi večja dvorana.

Objekt, ki se bo podrl, bi bilo možno uporabiti na mnogo bolj učinkovite načine.Občina bi ga lahko dala v najem, vstopila kot deležnik v bodočo firmo, ga uporabila za občinske potrebe ali pa ga poizkušala prodati po stvarni vrednosti. Nepremičnine pav nobenem primeru nebi bilo treba odtujiti na hitro, saj razen zavarovanja ne ustvarjajo nobenih stroškov.

Pred časom je bil oblikovan projekt, da se v novo upravno stavbo prenese večino občinskih institucij saj je lokacija za to idealna, omogočen pa bi bil tudi dostop invalidom.Projekt je bil zavržen z obrazložitvijo, da ni bilo mogoče najti interesenta za javno zasebno partnerstvo, in da je stavba energetska potratna.

Nikjer v Sloveniji ne podirajo skoraj novih stavb samo zato ker so energetska potratne temveč jih sanirajo / Glej npr. Globus, Gorenjska oblačila Kranj...../.Sredstva za energetska sanacijo stavb pa so na razpolago po zelo ugodnih pogojih. Predvsem pa o sanaciji odloča kupec oziroma bodoči lastnik.

Razumen kmet ne proda krave, da bo namesto nje dobil piščanca!

Za bolj plastično primerjavo; z doseženo prodajno ceno / 400.000 € / so bile prodane vse uporabne poslovne površine po 78,54 €/m² oziroma samo nova upravna stavba za 113,96 €/m², torej manj kot je vredno nezazidano stavbno zemljišče.

Na tej lokaciji bo torej postavljen trgovski objekt. Posebej želimo poudariti,da nimamo nič proti še enemu trgovskemu objektu niti proti investitorju. Želimo pa opozoriti,da to ne bo pomenilo večje potrošnje v občini, saj večjo potrošnjo in večjo kupno moč zagotavljajo le nova kvalitetna delovna mesta. Z več novimi trgovinami bo sicer nastala večja konkurenca, kupna moč se bo pa samo porazdelila, zato lahko pričakujemo, da se bo število zaposlenih v trgovinah,sorazmerno s prometom, porazdelilo.

V gradivu za občinski svet in za javno dražbo so citirane različne zakonske podlage na katerih naj bi slonela odtujitev premoženja.

V 4. točki gradiva za Občinski svet predlagatelj pojasnjuje, da je kot metodo ravnanja s stvarnim premoženjem izbral javno dražbo. Postopek je v nasprotju z zakoni in skregan z zdravim razumom. Že iz povedanega je razvidno, da je bila dražba napisana za v naprej znanega kupca / zahteva po rušitvi, rok za porušitev objektov do 31.12.2009 i.t.d. / saj se je dražilo samo stavbno zemljišče, ne pa tudi objekti. Celo rušitev gre na stroške prodajalca, kar pa je v nasprotju z trditvijo v delu gradiva za Občinski svet, da bo stroške rušitve nosil kupec.

Menimo, da se je naredila velika razvojna in gospodarska škoda saj predvidena rušitev objektov pomeni da Občina tržič v naslednjem dolgoročnem obdobju ne potrebuje novih površin za proizvodnjo, obrt, gostinstvo, pisarniške dejavnosti, stanovanja, kulturo, zdravstvo...

Menimo da se v resnici ni postopalo po zakonih, ki predpisujejo kako se sme odtujiti stvarno premoženje, zato vas vljudno prosimo, da odgovorite volivcem na sledeča vprašanja:

-kdo oziroma katera strokovna skupina je ocenila, da je potrebno objekte podreti in kakšni so bili za to strokovni razlogi

-kdo in kdaj je naredil cenitev objektov skupaj z zemljiščem v celoti

-kdaj in kje je bila objavljena prodaja celotnega stvarnega premoženja / objektov / tako kot to predpisuje zakon

-kolikokrat je bila ponudba za celotno premoženje po ustaljenih zakonitih postopkih ponovljena

-kako to, da ni bilo nobene resne razprave o različnih možnostih, na seji Občinskega sveta dne 23.4.2009

-na kakšen način je bilo ugotovljeno, da ni nobenega interesa za nakup prostorov

-zakaj je bil izbran način odtujitve premoženja, ki daje najmanjši možni finančni učinek in s tem malo prispeva k sanaciji proračuna

Še enkrat bi poudarili bi, da nismo proti firmi Hofer, temveč smo negativno presenečeni, da se za relativno majhen gospodarski učinek naredi taka gospodarska škoda. V Trziču in okolici so še na voljo primerna zemljišča kjer bi lahko stala trgovina. Rušitev letnega kopališča je bila s strani zainteresirane civilne družbe preprečena, sedaj pa se še v bolj grobi in škodljivi obliki uresničuje na področju Peka.

Upamo, da bomo dobili odgovore, ki bodo zadovoljili tudi širšo javnost, Občinski svet pa prosimo, da naj ponovno uvrsti to problematiko na dnevni red. Z odgovori na zgornja vprašanja in s kvalitetno razpravo se lahko preprečijo različne insinucije in interpretacije.

Kapel Ivan
Rajko Premrl u. d. i. a.



