



ŽUPAN

Številka: 478-4/2015/13(396)
Datum: 14. 8. 2015

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Sklenitev sporazuma o izravnavi meje na parc. št. 458/12 k.o. Tržič

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10, 40/12, 14/15), 14. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13, 50/14, 90/14, 14/15) ter 18. in 101. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/13), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

SKLENITEV SPORAZUMA O IZRAVNAVI MEJE NA PARC. ŠT. 458/12 K.O. TRŽIČ
--

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 55. 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.

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme se sklep o sklenitvi sporazuma o izravnavi meje na parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič, na podlagi katere se površina parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič v korist parc. št. 458/7 k.o. 2143 – Tržič zmanjša za 694 m², proti plačilu nadomestila v višini 32.709,96 EUR oziroma 47,13 EUR/m².

**mag. Borut Sajovic
ŽUPAN**



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občina Tržič je prejela vlogo Alje Gladek, Podljubelj 91, 4290 Tržič, direktorice in družbenice podjetja Mikro S, podjetje za elektroniko, d.o.o., Tržič, za odkup dela zemljišča parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič.

Nepremičnina parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič, gozdno zemljišče v izmeri 33.362 m², pozidano zemljišče v izmeri 590 m² in vodno zemljišče v izmeri 728 m², v naravi v pretežnem delu predstavlja gozd, na skrajnem severnem delu zemljišča pa so zgrajeni objekti, ki služijo dejavnosti podjetja Mikro S, d.o.o.. Objekti nimajo gradbenega dovoljenja. Vložnica želi zaradi že zgrajenih poslovnih in proizvodno skladiščnih objektov območje ohraniti, zato si aktivno prizadeva legalizirati objekte, ki stojijo na delu parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič.

Površina nepremičnine parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič znaša 34.680 m² in je po namenski rabi gozdno zemljišče. V skladu s šestim odstavkom 47. člena Zakona o gozdovih se zemljiške parcele, ki so gozd in so manjše od 5 hektarjev, lahko delijo samo, če ni v prostorskih aktih na taki zemljiški parceli ali njenem delu določena namenska raba gozd ali je to potrebno zaradi gradnje javne infrastrukture ali so v solastnini z Republiko Slovenijo ali lokalno skupnostjo. To pomeni, da nepremičnine parc. št. 458/12 k.o. 2143 – Tržič ni mogoče deliti v geodetskem postopku parcelacije, saj je parcela manjša od 5 hektarjev, prav tako pa niso izpolnjeni pogoji, ki jih našteva navedena določba.

Dejstvo, da predmetne parcele ni mogoče deliti, predstavlja oviro pri prodaji dela zemljišča, na katerem stojijo objekti. Odmera zemljišča in nato prodaja zgolj odmerjenega dela zaradi omejitev, ki jih določa 47. člen Zakon o gozdovih, nista mogoča. Vložnica je zato preko pooblaščenca, podjetja Maling d.o.o. in geodetskega podjetja »Geostroka« Andrej Peunik s.p., da se zadeva reši s pomočjo izravnave meje. V skladu s 60. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin gre za izravnavo meje, kadar se potek urejenega dela meje, evidentiranega v zemljiškem katastru, spremeni, če se lastnika sosednjih parcel sporazumeta o izravnavi dela meje in se pri tem površina manjše parcele, ki se dotika dela meje, ki se izravnava, ne spremeni za več kakor pet odstotkov površine manjše izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, vendar ne več kakor za petsto kvadratnih metrov. Takšna izravnava meje se ne šteje za pravni promet z zemljišči, tako da ni potrebno skleniti prodajne pogodbe, niti ni potreben postopek vpisa v zemljiški knjigi, pač pa se opravijo spremembe le v zemljiškem katastru s spremembo parcelnih mej. V skladu z navedenim je geodetsko podjetje »Geostroka« Andrej Peunik s.p. pripravilo tri elaborate za izvedbo treh izravnav mej, na podlagi katerih se površina zemljišča v lasti Občine Tržič zmanjša za skupnih 694 m². Vsak od treh postopkov izravnave meje izpolnjuje pogoje, ki jih določa Zakon o evidentiranju nepremičnin.

Kot je navedeno že zgoraj, z izravnavo meje formalno ne gre za promet z zemljišči, dejansko pa se bo zemljišče v lasti Občine Tržič z izravnavo zmanjšalo za 694 m². Zakon o lokalni samoupravi v 29. členu določa, da občinski svet v okviru svojih pristojnosti med drugim odloča tudi o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja. Nadalje Statut Občine Tržič v 101. členu določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem odloča in pravni posel sklene župan, razen o odsvojitvi nepremičnega oziroma premičnega premoženja nad vrednostjo, za katero je treba izvesti javno dražbo oziroma javno zbiranje ponudb, o čemer odloča občinski svet. V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je potrebno javno dražbo oziroma javno zbiranje ponudb izvesti, kadar je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine višja ali enaka 20.000 EUR. Nadalje 17. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa, da mora vrednost nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000 EUR, oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je



OBČINSKA UPRAVA

imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča. Na tej podlagi je Občina Tržič naročila izdelavo cenitve predmetnega dela zemljišča pri sodnem izvedencu in cenilcu Janezu Fajfarju, ki je tržno vrednost dela zemljišča ocenil na 32.709,96 EUR oziroma 47,13 EUR/m². To pomeni, da v konkretnem primeru o odsvojitvi nepremičnega premoženja odloča občinski svet. Nepremičnina parc. št. 458/12 k.o. Tržič je sicer uvrščena na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2015, pri čemer je predvideno, da bo celotno zemljišče predmet menjave za zemljišča v okviru kompleksa Gorenjska plaža, ki so v lasti Župnije Tržič-Bistrica. Šele po sprejemu načrta razpolaganja se je izkazalo, da na delu zemljišča stojijo objekti v lasti vložnice, zato ta del ne more biti predmet menjave z župnijo. V kolikor bo občinski svet sprejel ta sklep, bo Občina Tržič z Župnijo Tržič-Bistrica po izravnavi meje menjala preostanek zemljišča parc. št. 458/12 k.o. Tržič.

Legalizacija proizvodno skladiščnih objektov je vitalnega pomena za nadaljnje delovanje podjetja Mikro S, d.o.o., saj so objekti nujno potrebni za nemoteno proizvodnjo. Za legalizacijo objektov oziroma za pridobitev gradbenega dovoljenja za obstoječe objekte mora investitor predložiti dokazilo o pravici graditi na predmetnem zemljišču. Za dokazilo o pravici graditi velja izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini.

Trenutno je zaradi omejitev, ki jih določa Zakon o gozdovih, edina možna rešitev, na podlagi katere bi vložnica v naravi pridobila lastninsko pravico na predmetnem delu zemljišča in s tem tudi pravico graditi, kar je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, zgoraj opisan postopek izravnave meje. Občinska uprava zato predlaga občinskemu svetu sprejem sklepa, da se v zvezi s tem z vložnico Aljo Gladek sklene sporazum, s katerim Občina Tržič soglaša z izravnavo meje parc. št. 458/12 k.o. Tržič na ta način, da se površina tega zemljišča zmanjša za 694 m² v korist parc. št. 458/7 k.o. Tržič, vložnica pa se zaveže Občini Tržič plačati nadomestilo za izgubljeno površino v znesku 32.709,96 EUR oziroma 47,13 EUR/m². Občina Tržič bo s tem bistveno pripomogla k pridobitvi gradbenega dovoljenja za obstoječe proizvodno skladiščne objekte podjetja Mikro S, d.o.o., s čimer se bodo vzpostavili boljši pogoji za delovanje in ohranitev pomembnega gospodarskega subjekta v Občini Tržič. Hkrati pa to predstavlja tudi neposredno korist za Občino Tržič, saj bo prejela nadomestilo v znesku 32.709,96 EUR za zemljišče, ki ga že več let ne uporablja in ga niti ne potrebuje za opravljanje svojih nalog.

Pripravila:
Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.,
vodja Urada za urejanje prostora

Drago Zadnikar, spec.
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,
svetovalec II

Priloge:

- skica parc. št. 458/12 k.o. Tržič,
- skica terenske meritve št. 166-2014, 166-2014 II in 166-2014 III,
- kopija poročila o ocenjevanju vrednosti.