



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-194/2016

Datum: 15.3.2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Predlog menjave nepremičnega premoženja: Občina Piran in Pick and Place d.o.o. Lucija

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB in 35/2017) v 2.odst. 10 alineje določa, da občinski svet sprejema letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za tekoče proračunsko leto, sestavni del katerega sta načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Občinski svet Občine Piran je ob sprejemu proračuna za leto 2018 sprejel tudi letni načrt ravnanja, ki pa ne vključuje nepremičnin, ki so predmet tega predloga. Zaradi navedenega je potrebno, pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, nepremičnine, ki so predmet razpolaganja najprej vključiti v letni načrt razpolaganja. Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/16; v nadaljevanju: USPDSL), ki se uporablja do uveljavitve uredbe na podlagi 98. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018) v 6. čl., 1. in 2. odstavek določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja pa se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

2.1.Nepremičnine v lasti Občine Piran

Občina Piran je lastnica nepremičnin s parc. št. 4957/2 k.o. 2630 Portorož, ki meri 396 m2 in lastnica nepremičnine s parc. št. 4953/36 k.o. Portorož v izmeri 56 m2. Obe nepremičnini se nahajata v Obrtni coni Lucija. Nepremičnina s parc. št. 4957/2 je skladno s potrdilom o namenski rabi opredeljena kot prometna infrastruktura-trasa predvidene hitre ceste (HC), ki je določena v prostorskem planu Občine Piran, vendar se parcela ne nahaja na območju Državnega lokacijskega načrta za hitro cesto na odseku

Jagodje – Lucija in priključno cesto za Piran. Parc. št. 4953/36 k.o. Portorož je opredeljena kot stavbno zemljišče; podrobna namenska raba »pr« proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti. Nahaja se na območju, ki ga ureja ZN Obrtna cona v Luciji.

Obe nepremičnini se nahajata neposredno ob parcelah št. 4955/2 in 4954/11 k.o. Portorož, ki so v lasti družbe Pick & Place d.o.o. in jih tudi nujno potrebuje zaradi širitve svoje dejavnosti.



2.2. Nepremičnine v lasti Pick & Place d.o.o.

Družba Pick & Place d.o.o. je lastnica nepremičnin v kompleksu Začimba na Seči, med drugim pa tudi sledečih nepremičnin:

- Parc. št. 7685/2 k.o. Portorož v izmeri 328 m², ki je prostorsko opredeljena kot stavbno zemljišče, območje prometne infrastrukture in sestavni del občinske lokalne ceste LC 312 141. Nepremičnina se prostorsko ureja z Odlokom o LN Seča-polotok. Nepremičnina je po podatkih zemljišče knjige bremen prosta.
- Parc. št. 7682 k.o. Portorož- nepremičnina meri 14708 m², vendar predmet obravnave v sklopu tega gradiva je zgolj del te nepremičnine, ki predstavlja del občinske lokalne ceste LC 312 141 in meri cca. 33 m² ter je od preostanka nepremičnine razmejena z ograjo. Gre za stavbno zemljišče, območje »c«- turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti. Nepremičnina se prostorsko ureja z Odlokom o LN Seča-polotok. Na nepremičnini je ustanovljeno več hipotek.
- Parc. št. 7680 k.o. Portorož – nepremičnina meri 795 m², vendar predmet obravnave v sklopu tega gradiva je zgolj del te nepremičnine v izmeri cca. 364 m². Gre za nepremičnino, ki je opredeljena kot stavbno zemljišče, območje »c«- turizem. Nepremičnina se prostorsko ureja z Odlokom o LN Seča-polotok. Na delu nepremičnine, ki je predmet obravnave v tem gradivu

se nahaja črpališče fekalne kanalizacije, ki je v upravljanju JP Okolja. Zgrajeno je bilo na podlagi gradbenega dovoljenja z dne 12.11.1990. Ob pridobitvi gradbenega dovoljenja je takratni imetnik pravice uporabe to je Droga tozd Začimba dal soglasje, da se na parcelni št. 5630/3 in 5441/5, na katerih je imela pravico uporabe, ustanovi služnost kanalizacije zaradi zgraditve črpališča v korist Sklada stavbnih zemljišč občine Piran. Navedeno tudi je, da se odškodnina za služnost določi po zakonu, pri čemer nimamo podatkov, ali je bila odškodnina kdaj tudi določena. Nepremičnine je nato olastnila Droga Portorož d.d. in nato v letu 2001 prodala družbi Pick & Place d.o.o. Na nepremičnini je po podatkih zemljiške knjige ustanovljenih več hipotek.

- Parc. št. 6113/2 k.o. Portorož v izmeri 478 m², predstavlja po podatkih iz potrdila o namenski rabi v pretežnem delu stavbno zemljišče, razpršena gradnja, v manjšem delu kot kmetijsko zemljišče, prvo območje kmetijskih zemljišč. Prostorsko je nepremičnina obravnavana v PUP za območja planskih celot 1,8,9,11 in 13 v občini Piran. Nepremičnina meji na občinsko javno cesto LC 312 131 in se delno nahaja v varovalnem pasu le te. Nepremičnina je po podatkih zemljiške knjige obremenjena z več hipotekami.

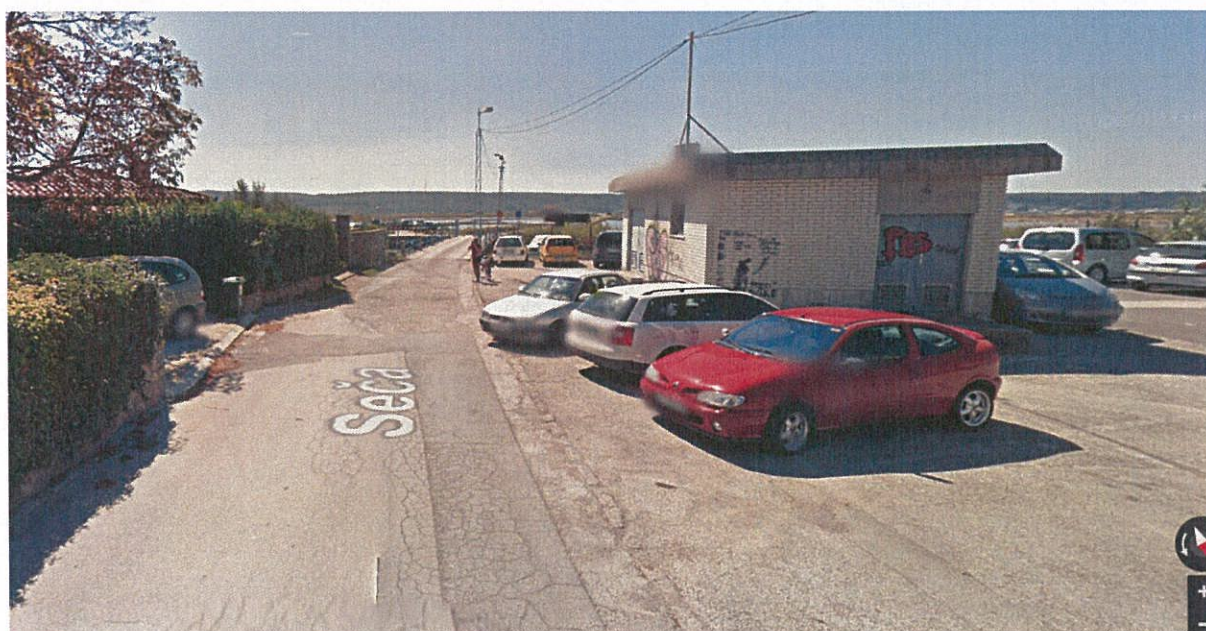
Nepremičnini s parc. št. 7680 in 7685/2 in 7682 k.o. Portorož predstavljajo deloma priobalno zemljišče, na katerem ima predkupno pravico država. Ker je namen Občine Piran skleniti menjalno pogodbo, predkupne pravice država nima.



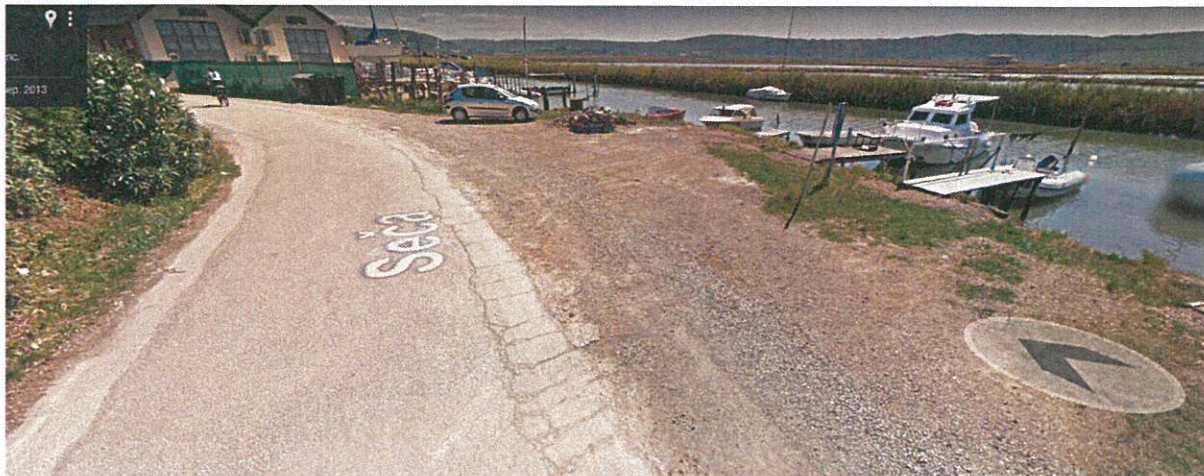
Parc. št. 6113/2 k.o. Portorož:



Parc. št. 7680 k.o. Portorož:



Parc. št. 7685/2 k.o. Portorož:



2.3. Interes menjave

Občina Piran ima interes urediti zemljiškoknjižno stanje za nepremičnine, ki predstavljajo javno infrastrukturo, to je objekt črpališča s pripadajočim zemljiščem ter javne ceste. Poleg tega ima interes, da se v zemljiško knjigo vknjiži služnostna pravica za vso kanalizacijsko infrastrukturo, ki se nahaja na parc. št. 7682 k.o. Portorož.

Glede na to, da se nepremičnine v lasti Občine Piran, nahajajo v obrtni coni Lucija in predstavljajo manjše površine, s katerimi je težko samostojno razpolagati in se vsebinsko navezujejo na zemljišča v lasti družbe Pick & Place d.o.o., ki v obrtni coni izvaja podjetniško dejavnost, Občina pa nepremičnini ne uporablja za izvajanje javnih funkcij, je smiselno nepremičnine odtujiti in jih zamenjati za nepremičnine, ki jih na območju Seče potrebuje za izvajanje javnih dejavnosti.

2.4. Cenitev nepremičnin

Vse nepremičnine, ki so predmet predlagane menjave, so bile ocenjene s strani sodnega cenilca Salka Pivača. Iz opravljene ctenitve izhaja sledeče:

- Parc. št. 4957/2 k.o. Portorož v izmeri 396 m² je ocenjena 45.397,44 EUR oziroma 114,64 EUR/m²
- Parc. št. 4953/36 k.o. Portorož v izmeri 56 m² je ocenjena 6.419,84 EUR oziroma 114,64 EUR/m²
- Parc. št. 7685/2 k.o. Portorož v izmeri 328 m² je ocenjena 20.296,64 EUR oziroma 61,88 EUR/m²
- Parc. št. 7682 k.o. Portorož – del v izmeri cca. 33 m² je ocenjena 1.411,74 EUR oziroma 42,88 EUR/m²
- Parc. št. 7680 k.o. Portorož –del v izmeri cca. 350 m² je ocenjena 21.658,00 EUR oziroma 61,88 EUR/m²
- Parc. št. 6113/2 k.o. Portorož – stavbni de je ocenjen 15.796,88 EUR oziroma 49,52 EUR/m²; kmetijski del pa je ocenjen 2.827,02 EUR oziroma 17,78 EUR/m².

Pri parceli 7680 k.o. Portorož je bil ovrednoten del v izmeri cca. 350 m². Ker je bila po izvedeni ctenitvi opravljena natančnejša izmera (iz katere izhaja, da naj bi del s parc. št. 7680 k.o. Portorož, ki ga je pripravljena pridobiti v last Občina Piran, znašal 364 m²), znaša vrednost dela nepremičnine s parc. št. 7680 k.o. Portorož v izmeri 364 m² skupaj 22.524,32 EUR.

Občina Piran je bila pripravljena prvotno zamenjati zgolj sledeče nepremičnine: 4957/2 in 4953/36, katerih skupna vrednost znaša 51.817,28, v zameno pa pridobiti parc. št. 7682, 7680, 7685/2 k.o. Portorož, katerih skupna vrednost znaša 44.232,70 EUR, saj ni bila pripravljena odkupiti parc. št. 6113/2 za ceno 18.623,90 EUR. V poteku pogajanj smo se s stranko Pick & Place uskladili, da pridobimo v last še parcelo 6113/2, vendar pod pogojem, da je razlika med vrednostjo vseh zamenjanih nepremičnin enaka nič (brez upoštevanja davka). Pod tem pogojem je Občina Piran pripravljena izpeljati predlagano menjavo in pridobiti v last tudi parc. št. 6113/2 k.o. Portorož, ki v pretežnem delu predstavlja varovalni pas ceste. To pomeni, da ob sedaj predvideni izmeri delov parcel, ki jih je potrebno še parcelirati, vrednost parc. št. 6113/2 k.o. Portorož, kot jo ocenjujeta stranki, znaša 7.584,58 EUR.

Vse zgoraj navedene vrednosti so brez upoštevanja davka na dodano vrednosti ali davka na promet nepremičnin. Promet z nepremičninama s parc. št. 4957/2 in 4986/36 je podvržen plačilu 22% DDV, promet z nepremičninami s parc. št. 7685/2, 7682, 7680 pa se sklepa v izogib razlastitvi in v naravi gre za pozidano stavbno zemljišče, zaradi česar je promet prost davka. Parc.št. 6113/2 k.o. Portorož predstavlja nepozidano zemljišče, promet je podvržen plačilu DDVja.

Parc. št. 7680 in 7682 je potrebno pred dokončno realizacijo parcelirati. Glede na navedeno so okvirne skupne vrednosti, ki so predhodno navedene, približne, saj bo točna površina znana ob izvedbi parcelacije, prav tako bo takrat znana končna vrednost teh nepremičnin (ki se bo uskladila glede na vrednost na m², kot je predhodno navedena).

2.5. Ostali dogovori

Ker so nepremičnine, v lasti Pick&Place, obremenjene s hipotekami, je pogoj za izvedbo menjave ta, da se nepremičnine odsvojijo brez obremenitev, zaradi česar bo moral prodajalec poskrbeti za izbris hipotek iz predmetov menjave.

Na parc. št. 7682, ki ni predmet menjave, potekajo kanalizacijski vodi. Predmet menjave bo tudi podelitev služnosti v korist Občine Piran za vzdrževanje, gradnjo in upravljanje s kanalizacijo.

S sklenitvijo menjalne pogodbe bodo rešeni tudi vsi morebitni zahtevki za plačilo odmene iz naslova dosedanje uporabe zemljišč.

2.6. Metoda razpolaganja

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. Vrednost nepremičnin je namreč taka, da Občina Piran pridobiva več premoženja (upoštevajoč cenitve), vendar je dogovor, da Občina Piran doplačila ne izvede, saj stranki dejansko vrednotita nepremičnino 6113/2 k.o. Portorož manj, kot izhaja iz cenitve.

3. PREDLOGI SKLEPOV

Predlagamo, da Občinski svet dopolni letni načrt razpolaganja z zemljišči za parcelo 4957/2 in 4953/36 k.o. Portorož. 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 in črpališče fekalne kanalizacije ter obcestni pas;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu/investitorju.

5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi dopolnitvi letnega načrta razpolaganja in predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani (52. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa, da se objavi namera najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe), izvedla se bo parcelacija in sklenila menjalna pogodba. Glede na to, da je del menjave kmetijsko zemljišče, bo potrebno upoštevati tudi določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih.

Pripravila:
Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.

Direktor občinske uprave
Aleš Buležan, spec.

Priloge:

- Prikaz predloga parcelacije parc. št. 7680 k.o. Portorož
- Cenitve
- Potrdila o namenski rabi
- Osnutek sklepa



OSNUTEK SKLEPA

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB in 35/2017) in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018, 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 2018 se dopolni, tako da se v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran pod zap. št. 239. doda nepremičnino parc. št. 1398/1 oz. novo predvideno 1398/5 k.o. 2631-Portorož s sledečimi podatki:

Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2017							
Zap. št.	Naziv in šifra k.o.	Parc.št.	Obseg prodaje (del ali celota)	Kvadratura m2 oz. izmera dela razpolaganja	Posplošena tržna vrednost nepremičnine oz. dela nepremičnine	Ocenjena vrednost	Razlog vnosa v načrt
222.	2631	4957/2	celota	396 m2	2.761,74 €	45.397,44 €	menjava premoženja
223.	2631	4953/36	celota	56 m2	1.092,00 EUR	6.419,84 EUR	Menjava nepremičnin

2.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katerega se z Pick & Place d.o.o. Lucija sklene menjalna pogodba, s katero:

1. OBČINA PIRAN proda, PICK & PLACE d.o.o. kupi parc. št. 4987/2, 4953/36 vse k.o. 2631 Portorož proti plačilu kupnine 51.817,28 EUR + DDV
2. PICK & PLACE d.o.o. proda, OBČINA PIRAN pa kupi parc. št. 7685/2 in 6113/2 k.o. Portorož do celote in dele parc. št. 7682 in 7680 (kot izhajajo iz grafične priloge) vse k.o. Portorož za skupno ceno 51.817,28 (vrednost brez davka).

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

4.

Ta sklep velja takoj.

Št.: 478-194/2016

Župan Občine Piran
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

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



