

Občina Brda
Trg 25. maja 2

5212 DOBROVO

Zadeva: Gradivo za sejo občinskega sveta

Spoštovani!

Pišem Vam v imenu moje stranke: IGOR SIMČIČ, Šolska ulica 17, 5250 Solkan.

S tem pismom Vam želim pojasniti namero moje stranke, da od Gasilskega društva odkupi nepremičnino parc. št. 2369/2 k.o. 2285- Biljana (ID znak: 2285-2369/2-0). Gre za parcelo, na kateri je postavljen gasilski dom. Poleg namere moje stranke želim zainteresiranim občinskim svetnikom na kratko pojasniti tudi postopek dosedanjih razgovorov, ki so privedli do končnega osnutka pogodbenih dokumentov.

Upošteva dejstvo, da nepremičnina v lasi gasilcev meji na več nepremičnin v lasti moje stranke in je bila pred tem v lasti očeta moje stranke, je načrtovani nakup v interesu moje stranke iz več razlogov. Nepremičnina v lasti gasilcev bi namreč po nakupu s strani moje stranke predstavljala skupaj z njenimi ostalimi nepremičninami zaokroženo in logično celoto, na njej pa namerava moja stranka najprej zgraditi novo vinsko klet, ki bi bila povezana z že obstoječimi prostori vinske kleti na sosednji parceli št. 2365/2 k.o. Biljana. Ostale načrte moje stranke pojasnjujem spodaj.

Razgovori v zvezi z nepremičnino gasilcev potekajo med mojo stranko, gasilci in Občino Brda že dalj časa. Po prvotnih razgovorih (ki so vključevali razmišljanja o menjavi dveh enakih površin zemljišč) je Občina Brda izrazila resno pripravljenost, da gasilcem priskrbi moderne prostore na drugi lokaciji. Tako so med nami stekli pogovori o odkupu celotnega zemljišča, na katerem je postavljen gasilski dom. Moja stranka je po pogajanjih pristala v plačilo 300.000,00 EUR za nakup celotne parcele skupaj z objektom. Pri tem pa je bilo treba ob dogovarjanju ostalih pogojev prodaje upoštevati še nekatere specifične okoliščine. Izgradnja novega in prodaja starega gasilskega doma sta tesno povezana projekta. Po eni strani prodaja zemljišča z obstoječim gasilskim domom ni sprejemljiva pred izgradnjo novega gasilskega doma (ker gasilci rabijo prostore za izvajanje svoje dejavnosti), po drugi strani pa iz finančnih razlogov ni izvedljiva izgradnja novega gasilskega doma pred sklenitvijo jasnega in zavezujočega dogovora o prodaji obstoječega gasilskega doma skupaj z zemljiščem. Razumljivo je tudi to, da bo od morebitne sklenitve zavezujočega sporazuma o prodaji (in nakupu) starega gasilskega doma do izgradnje novega preteklo nekaj let (po zagotovilih Občine Brda največ 4 leta).

Zato je v osnutku dokumentov predvidena izvedba prodaje v dveh korakih. Ob sklenitvi dogovora bi se glede na osnutek dokumentov moja stranka zavezala kupiti celotno zemljišče in z gasilci skleniti dve prodajni pogodbi. Najprej bi moja stranka od gasilcev odkupila manjši del zemljišča (površine približno 700 m²), ki ga rabi za dograditev vinske kleti, gasilci pa ga v času gradnje novega gasilskega doma še lahko pogrešajo. V roku 4ih let pa bi bila moja stranka dolžna in upravičena pod pogoji iz osnutka dokumenta (izročitev nepremičnine v posest in sprememba namembnosti zemljišča) na poziv gasilcev odkupiti tudi preostalo zemljišče skupaj z gasilskim domom.

Osnutek dokumentov vsebuje vrsto varovalk, ki preprečujejo kakršne koli pravne zaplete na strani gasilcev ali občine. Naštevam jih v nadaljevanju:

- predpogodba smiselno obsega dogovor o prodaji celotnega zemljišča in objekta, zato ni pravne možnosti, da bi kupec od zaveze lahko enostransko odstopil,
- obveznost kupca plačati kupnino je (oziroma bo) vsebovana v neposredno izvršljivem notarskem zapisu, kar bo prodajalcu zagotavljalo možnost takojšnje izterjave kupnine v primeru kupčeve kršitve obveznosti,
- kupec kot fizična oseba jamči za izpolnitev svojih obveznosti z vsem svojim premoženjem,
- poleg kupca jamči za izpolnitev obveznosti tudi kupčeva gospodarska družba, ki ponuja ustanovitev hipoteke na doslej neobremenjeni nepremičnini, katere nabavna vrednost občutno presega bodočo kupčevo obveznost,
- v primeru prodajalčeve kršitve obveznosti v osnutku pogodbe niso dogovorjene nikakršne sankcije zaradi zamude s prodajo drugega dela nepremičnine – celo nasprotno, v primeru prodajalčeve kršitve dogovora pri prodaji drugega dela nepremičnine (torej v primeru, da nov gasilski dom ne bo zgrajen), ima prodajalec (gasilci) možnost od moje stranke kupiti sosednji kot zemljišča primerljive velikosti (650 m²) kot je v prvi pogodbi prodani del zemljišča, vendar po polovični ceni.

Verjamem, da nov gasilski dom ne bo le pomembna pridobitev za gasilce, temveč še pomembnejša pridobitev za Brda in vse občane. Investicija v nov gasilski dom pa ne bi bila edina pozitivna posledica nameravanega projekta za Brda. Na zemljišču, ki je sedaj v lasti gasilcev, namerava moja stranka najprej razširiti vinsko klet in izgraditi dovozno cesto. Slednjo potrebuje tudi zaradi nameravanega odprtja konzulata Ruske Federacije. Na mestu, kjer je danes gasilski dom, namerava moja stranka v prihodnje zgraditi nekaj apartmajev za svoje goste. Verjamem, da bodo tako kot novi gasilski dom tudi načrtovane investicije moje stranke prinesla pozitivne učinke za širšo lokalno skupnost. Le s skupnim trudom in takimi investicijami namreč lahko prispevamo k mednarodni prepoznavnosti celotnih Brd kot območja vrhunskih vinarjev. Odprtje konzulata Ruske Federacije pa bi po mojem mnenju omogočalo še tesnejši stik vinorodnega območja Brd z dogajanjem v mednarodnih in diplomatskih krogih.

V upanju na uspešno sklenitev dogovora Vas lepo pozdravljam,

odvetnik Luka Devjak

Ljubljana, dne 12.9.2013

