



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 478-191/2023

Piran :
Pirano : 27. 3. 2024

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

Zadeva: Predlog menjave zemljišč: del parc. št. 2998/21 za del parc. št. 2998/14, obe k.o. Sečovlje

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Ur. list RS št. 5/2014-UPB, 35/17, 43/18, 86/2023 in 4/2024) predlagam v obravnavo in sprejem predlog

PREDLOG MENJAVE ZEMLJIŠČ: DEL PARC. ŠT. 2998/21 ZA DEL PARC. ŠT. 2998/14, OBE K.O. SEČOVLJE

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Andrej Korenika, Župan Občine Piran,
- Kristina Ivančič, direktorica občinske uprave
- Natali Gak, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve



Župan Občine Piran
Andrej Korenika



OBČINA PIRAÑ
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka : 478-191/2023
Numero :

Piran : 27. 3. 2024
Pirano :

Občinski svet
Občine Piran

Zadeva: Predlog menjave zemljišč: del parc. št. 2998/21 za del parc. št. 2998/14, obe k.o. Sečovlje

1. PRAVNA PODLAGA:

Statut Občine Piran (Ur. list RS št. 5/2014-UPB, 35/17, 43/18, 86/2023 in 4/2024) v 17. členu določa, da o menjavi nepremičnega premoženja odloča Občinski svet Občine Piran.

Občinski svet Občine Piran je dne 22. 12. 2023 sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2024. V načrtu razpolaganja je pod zaporedno št. 275 predvideno razpolaganje s parc. št. 2998/21 k.o. 2632 Sečovlje. Parcela št. 2998/14 k.o. 2632 Sečovlje je vključena v letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024 pod 50.000,00 EUR, ki ga je sprejel župan, pod zaporedno št. 5.

2. DEJANSKO STANJE IN VREDNOST NEPREMIČNIN

Občina Piran in lastnik parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje (v nadaljevanju: stranka) sta, zaradi interesa Občine Piran po pridobitvi v last severnega dela parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, v izmeri cca. 40m², zaradi potrebe po izgradnji pločnika ob kategorizirani lokalni cesti LC 312021, dne 21. 2. 2024 sklenili predpogodbo št. 478-191/2023, na podlagi katere je stranka občini dala soglasje k izgradnji pločnika ter za ta namen dovolila graditi na njeni nepremičnini. Občina se je s predpogodbo zavezala na prvo naslednjo sejo po sklenitvi predpogodbe Občinskemu svetu Občine Piran predložiti v odločanje predlog menjave dela nepremičnine parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, po kateri bo potekal pločnik, za enako površino nepremičnine parc. št. 2998/21 k.o. Sečovlje, katere lastnica je občina, neposredno ob južni meji parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, pri čemer bo točna površina zamenjanih zemljišč znana po izgradnji pločnika.

a) Parc. št. 2998/14 k.o. 2632 Sečovlje

Stranka je lastnica parc. št. 2998/14 k.o. 2632 Sečovlje, v izmeri 526 m², po severnem delu katere je v naravi zdaj zgrajen pločnik. Gre za stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Sečovlje-Košta, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko "s" – zasnova - stanovanja. Na nepremičnini sta na podlagi prodajne pogodbe z dne 28. 8. 2006

vnkniženi odkupna pravica z ID pravice/zaznambe: 11036506 (za največ 30m² površine), ter neprava stvarna služnost z ID pravice/zaznambe: 11036503, oboje v korist imetnika Občine Piran. Poleg tega je na nepremičnini vknjižena hipoteka z ID pravice/zaznambe: 17997223, za terjatev 71.980,00 EUR z obrestmi in datumom dospelosti 31. 5. 2031, v korist imetnika Banka Intesa Sanpaolo d.d., katero se je stranka s predpogodbo zavezala izbrisati na delu, po katerem poteka pločnik in bo predmet menjalne pogodbe (po opravljeni ustrezni parcelaciji in pred sklenitvijo menjalne pogodbe).



Grafični prikaz parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje



Grafični prikaz površine ki bo predmet menjave, na kateri je zgrajen pločnik



Fotografija zgrajenega pločnika

b) Parc št. 2998/21 k.o. 2632 Sečovlje

Občina Piran je lastnica parc. št. 2998/21 k.o. 2632 Sečovlje, v izmeri 540m², ki leži neposredno ob južni meji parc. št. 2998/21 k.o. 2632 Sečovlje v lasti stranke. Gre za stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Sečovlje-Košta, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko "s" – zasnova - stanovanja.



Grafični prikaz parc. št. 2998/21 k.o. Sečovlje



Grafični prikaz površin obeh parcel, ki bosta predmet menjave

c) Vrednost nepremičnin

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20) v 36. členu določa, da se pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem opravi cenitev premoženja v primeru, da je posamična vrednost izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR.

Zemljišči s parc. št. 2998/14 in 2998/21, obe k.o. Sečovlje, sta podobne oblike in ležita v neposredni bližini zemljišč s parc. št. 1428/6 in 1428/7, obe k.o. Sečovlje, ki sta bili za potrebe drugega postopka ocenjeni s strani sodnega cenilca za gradbeništvo Simona Vidmarja v marcu 2024, in sicer na 92 EUR/m². Ker gre v konkretnem primeru predlagane menjave za majhne površine, katerih vrednost izkustveno ne bi presegla zakonsko določene meje 20.000,00 EUR, in v izogib nastajanju dodatnih stroškov, je vrednost zemljišč bila določena v višini 92 EUR/m², kar za približno površino 40m², znaša 3.680,00 EUR na nepremičnino. Končna vrednost bo znana po izvedeni parcelaciji.

Pri prodaji nepremičnine v lasti občine se skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) obračuna 22% DDV, saj gre za nezazidano stavbno zemljišče. Ker gre za menjavo, ki je v interesu Občine Piran, in je bil dosežen dogovor, da se izvede menjava 1m2 za 1m2, bo občina prevzela plačilo 22% DDV, ki bo znašal cca. 810 EUR.

3. ZAKLJUČEK - PREDLOG SKLEPA OBČINSKEMU SVETU

Na podlagi zgoraj navedenega predlagamo, da Občinski svet Občine Piran potrdi predlagano menjavo v sledeči vsebini:

- Občina Piran pridobi v izključno last del nepremičnine parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, po kateri bo potekal pločnik, površine cca. 40m2, za ceno 92 EUR/m2,
- stranka pridobi v izključno last del nepremičnine parc. št. 2998/21 k.o. Sečovlje, neposredno ob južni meji parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, površine cca. 40m2, za ceno 92 EUR/m2,
- Občina Piran prevzame plačilo 22% DDV, ki se obračuna pri odsvojitvi nepremičnine v lasti občine.

V primeru potrditve predloga sklepa na Občinskem svetu, bo Občina Piran naročila ustrezne parcelacije zemljišč in po izbrisu hipoteke iz zemljišča, na katerem poteka pločnik, objavila namero za sklenitev neposredne menjalne pogodbe ter nato, po poteku roka, sklenila menjalno pogodbo s stranko.

Pripravila:
Tjaša Radetič, univ. dipl. prav.



Direktorica občinske uprave:
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.



Priloge:

- predlog sklepa
- zemljiškoknjižni izpisek – 2x,
- lokacijska informacija za obe parceli
- ftc. predpogodbe

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 6 1/20 - ZDLGPE, 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17, 43/18, 86/2023 in __/2024) je Občinski svet Občine Piran na redni seji z dne ... sprejel

SKLEP

1.

Potrdi se predlog menjave po metodi neposredne pogodbe, na podlagi katerega Občina Piran z lastnikom zemljišča s parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje sklene menjalno pogodbo, na podlagi katere:

- Občina Piran pridobi v izključno last del nepremičnine parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, po kateri bo potekal pločnik, površine cca. 40m², za ceno 92 EUR/m²,
- stranka pridobi v izključno last del nepremičnine parc. št. 2998/21 k.o. Sečovlje, neposredno ob južni meji parc. št. 2998/14 k.o. Sečovlje, površine cca. 40m², za ceno 92 EUR/m²,
- Občina Piran prevzame plačilo 22% DDV, ki se obračuna pri odsvojitvi nepremičnine v lasti občine.

2.

Sklep velja takoj.

Št.: 478-191/2023

Dne: _____

Župan Občine Piran
Andrej Korenika

Sklep prejmejo:

- Urad za finance
- Urad za premoženjskopravne zadeve