



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 478-211/2010-21
Datum: 14. 9. 2023

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na 8. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj
- NASLOV:** **Predlog Sklepa o menjavi nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1696/5 in 1697/2 z nepremičninami katastrska občina 400 Ptuj parcele 1696/2, 1696/4 in 1698/6**
- PRIPRAVIL:** Oddelek za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem
Merima Zenunović, višja svetovalka
- PРАВNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)
- POROČEVALEC:** Martin Kukovič, vodja Oddelka za pravne zadeve in ravnanje s stvarnim premoženjem
- PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance, Odbor za gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o menjavi nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1696/5 in 1697/2 z nepremičninami katastrska občina 400 Ptuj parcele 1696/2, 1696/4 in 1698/6, v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloge:

- predlog sklepa,
- predloga umestitve športne infrastrukture.

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na ____seji, dne _____, sprejel naslednji

S K L E P

o menjavi nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1696/5 in 1697/2 z nepremičninami katastrska občina 400 Ptuj parcele 1696/2, 1696/4 in 1698/6

1. člen

Mestna občina Ptuj, z menjalno pogodbo zamenja nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parceli 1696/5 in 1697/2, z nepremičninami katastrska občina 400 Ptuj parcele 1696/2, 1696/4 in 1698/6.

2. člen

Vrednost nepremičnin, ki jih odstopa Mestna občina Ptuj, znaša 139.000,00 EUR, vrednost pridobljenih nepremičnin znaša 123.600,00 EUR. Vrednostna razlika v znesku 15.400,00 EUR je v korist Mestne občine Ptuj, ki jo plača drugopogodbena stranka.

3. člen

Zamenjava nepremičnin se v skladu s 55. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi na podlagi neposredne pogodbe.

4. člen

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 478-211/2010-21

Datum:

O b r a z l o ž i t e v :

a. Pravna podlaga:

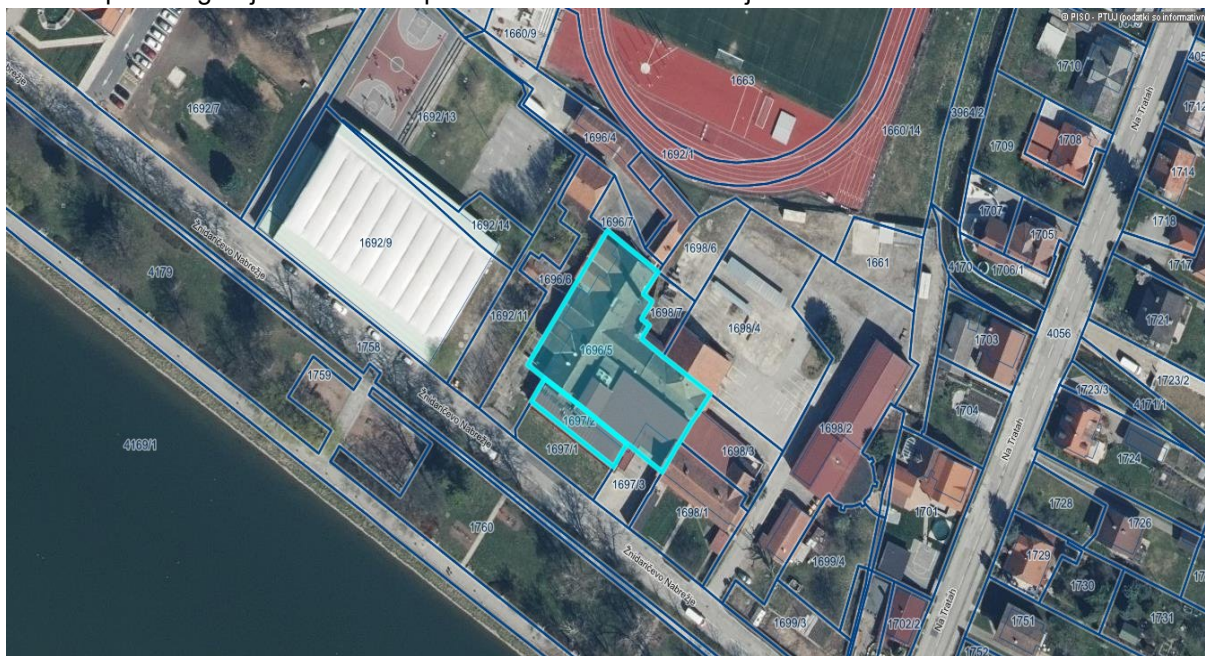
Nepremičnini v lasti Mestne občine Ptuj parc. št. 1696/5 in 1697/2, obe k.o. 400 Ptuj, se bosta zamenjali na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2023. Predlagana menjava se bo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) po metodi neposredne pogodbe. Gradivo je predhodno obravnavala Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

b. Predmet in obseg stvarnega premoženja:

1. Mestna občina Ptuj je lastnica:

- nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1696/5, v izmeri 1373 m². Na navedeni nepremičnini stoji stavba št. 118, površine 856 m², ki nima katastrskega vpisa;

- nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1697/2, v izmeri 185 m². Na navedeni nepremičnini v naravi stoji del stavbe, ki nima katastrskega vpisa.
- Grafični prikaz zgoraj navedenih nepremičnin z navedbo lokacije:



https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ptuj&cx=567265.93&cy=142151.32&CS=D96&scale=0.5&catprj=piso.ptuj_home&bckcat=piso.base_tile_hv&ovllys=000000000000&defaultuser=true

- Predmetni nepremičnini ležita na območju stavbnih zemljišč - območju centralnih dejavnosti, in sicer druga območja centralne dejavnosti, ki so opredeljena v 102. člen OPN.
- Prostorski izvedbeni akt: OPN. V pripravi je Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, četrte spremembe in dopolnitve, iz katerega je razvidno, da je za konkretno območje namenska raba še vedno enaka oz. ni bilo sprememb v kakšno drugo rabo.
- Predmetni nepremičnini v naravi predstavljata objekt - stari klavniški prostori, ki so bili zgrajeni leta 1898 z naknadno rekonstruirano hladilnico in koridorjem.

2. Nepremičnini iz predhodne točke bosta zamenjani z naslednjimi nepremičninami:

- nepremičnina katastrska občina 400 Ptuj parcela 1696/2, v izmeri 137 m². Na navedeni nepremičnini stoji del stavbe št. 124, površine cca 140 m², ki nima katastrskega vpisa. Stavba je prazna;
- nepremičnina katastrska občina 400 Ptuj parcela 1696/4 v izmeri 540 m². Na navedeni nepremičnini stoji del stavbe št. 124, površine cca 90 m² in stavba št. 4795, površine cca 73 m², ki nimata katastrskega vpisa. Stavbi sta prazni;
- nepremičnina katastrska občina 400 Ptuj parcela 1698/6, v izmeri 280 m².
- Grafični prikaz zgoraj navedenih nepremičnin z navedbo lokacije:



https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ptuj&cx=567265.93&cy=142151.32&CS=D96&scale=0.5&catprj=piso.ptuj_home&bckcat=piso.base_tile_hv&ovllys=000000000000&defaultuser=true

- Predmetne nepremičnine ležijo na območju stavbnih zemljišč - območju centralnih dejavnosti, in sicer druga območja centralne dejavnosti, ki so opredeljena v 102. člen OPN.
- Prostorski izvedbeni akt: OPN. V pripravi je Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ptuj, četrte spremembe in dopolnitve (UV Mestne občine Ptuj, št. 5/18) iz katerega je razvidno, da je za konkretno območje namenska raba še vedno enaka oz. ni bilo sprememb v kakšno drugo rabo.

c. Nepremičnine v lasti Mestne občine Ptuj - parc. št. 1696/5 in 1697/2, obe k.o. 400 Ptuj

Nepremičnini parc. št. 1696/5 in 1697/2, obe k.o. 400 Ptuj, sta nastali s parcelacijo parc. št. 1696/1, k.o. 400 Ptuj. Na nepremičninah se nahaja stavba 118, z naslovom Žnidaričevo nabrežje 6, Ptuj (prej Žnidaričevo nabrežje 4). Mestna občina Ptuj je pri navedenih nepremičninah vpisana kot zemljiškoknjižna lastnica dne 22. 1. 2007, pred tem je bila vpisana družbena lastnina - pravica uporabe Občina Ptuj.

Mestna občina Ptuj je za navedeni nepremični in na le-teh takrat obstoječih stavbah (gospodarski poslopiji) leta 1997 sklenila najemno pogodbo s podjetjem Perutnina Ptuj d.d., ki je v teh prostorih izvajalo klavniško dejavnost. Po prevzemu klavniške dejavnosti od Perutnine Ptuj d.d. je leta 2001 v pogodbeno razmerje z Mestno občino Ptuj vstopilo podjetje Žermes d.o.o. (Najemna pogodba št. 361-02-26/01-5-510 z dne 20. 8. 2001). Poslopja, v katerih se je izvajal obrat in so bila zgrajena leta 1898 so bila v izredno slabem stanju in niso več zagotavljala nekaterih nujno potrebnih tehnoloških prostorov za nemoteno opravljanje dejavnosti, zato je bilo nujno potrebno izvesti obnovitvena in rekonstrukcijska dela na celotnem območju obrata. Vlaganja v rekonstrukcijo hladilnice in koridorja je izvedel takratni najemnik prostorov Žermes d.o.o. Za obnovitvena dela na klavnici je bila dne 22. 7. 2003 izdana Odločba št. 351-171/2002-04-093 o dovolitvi priglašanih del družbi Klavnica Ptuj d.o.o.; za legalizacijo koridorja, ki stoji na parcelni številki 1697/2, k.o. Ptuj, je bilo dne 9. 9. 2005 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-691/2005-2 (04064) družbi Žermes d.o.o.; za rekonstrukcijo klavnice in prizidavo je bilo dne 10. 4. 2008 izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-174/2008-7 (04064) družbi Žermes d.o.o. K vsem navedenim dovoljenjem je Mestna občina Ptuj podala soglasje.

Najemna pogodba za predmetni nepremičnini je sporazumno prenehala veljati leta 2011.

Ob tem dodatno pojasnjujemo, da je družba Klavnica Ptuj d.o.o. prenehala obstajati (pravice in obveznosti je prevzela pravna naslednica družba Ptujске mesnine d.o.o.) prav tako je prenehala obstajati družba Žermes d.o.o. (pravice in obveznosti prevzela pravna naslednica družba EHG PLUS d.o.o.). Ustanovitelj vseh navedenih družb je ista fizična oseba.

d. Nepremičnine v lasti stranke menjave - parc. št. 1696/2, 1696/4 in 1698/6, vse k.o. 400 Ptuj

Nepremičnine parc. št. 1696/2, 1696/4 in 1696/8, vse k.o. 400 Ptuj, v naravi predstavljajo območje, na katerem se nahajata poslovna objekta (stavbi št. 124 in 4795), ki sta bila zgrajena leta 1900. Stavba št. 124, k.o. 400 Ptuj, se nahaja tudi na parc. št. 1696/3, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Mestne občine Ptuj. Nepremičnine so v preteklosti služile kot pomožni prostori klavniškega obrata in so sedaj v izredno slabem stanju ter že dlje časa ne služijo svojemu namenu. Predvideno rušitev stavb bo opravila sopogodbena.

Za parc. št. 1696/2 in 1696/4, obe k.o. 400 Ptuj, je v teku postopek prenosa lastništva na družbo Ptujске mesnine d.o.o., s katero bi se kot sopogodbena sklenila menjalna pogodba.

e. Interes menjave:

Po menjavi nepremičnin:

1. Mestna občina Ptuj bi s pridobitvijo nepremičnin parc. št. 1696/2, 1696/4 in 1698/6, vse k.o. 400 Ptuj, zaokrožila območje rekreativnih in športnih površin.

V skladu z veljavnim OPN so na konkretnem področju dopustne tudi rekreacijske in športne dejavnosti ter druge podobne dejavnosti družbene infrastrukture.

Svet Zavoda za šport Ptuj je predlagal, da se pridobljena zemljišča zagotovo uporabijo za namene športa. Predlogi so bili naslednji:

- igrišča na mivki (odbojka, nogomet),
- spretnostni poligon – rolanje, kolesarjenje, hoja,
- malo nogometno igrišče z umetno travo,
- podaljšanje atletske steze in prestavitev teka na 100m,
- manjši skladiščni prostor za športno opremo in rekvizite¹.

¹ Prilagamo predloga umestitve športne infrastrukture.

Grafični prikaz območja za umestitev predlagane športne infrastrukture



Obstoječi stavbi št. 124 in 4795, k.o. 400 Ptuj, ki se nahajata na predmetnih zemljiščih sta v slabem stanju in sta predvideni za rušitev. Glede na neposredno bližino Mestnega stadiona Ptuj in navedenih nepremičnin bi rušitev stavb zagotovo prispevala k večji varnosti in kvaliteti izvajanja športne dejavnosti na mestnem stadionu kot tudi bližnjem košarkarskem igrišču in poligonu ob dvorani Campus.

Pri umestitvi športne infrastrukture za potrebe Mestne občine Ptuj nasprotna stranka dovoli manjše odmike od parcelne meje zemljišč s parc. št. 1696/5 in 1698/7, obe k.o. 400 Ptuj, od s prostorsko podpisanim minimalnim odklikom. Nasprotna stranka se odpoveduje vsem zahtevam po vzpostavitvi služnosti dostopa do nepremičnin parc. št. 1696/5 in 1698/7, obe k.o. 400 Ptuj, hkrati pa se Mestna občina Ptuj zavezuje, da bo ob vzhodnem robu parcele št. 1696/6 k.o. 400 Ptuj omogočila javno dostopno pot za potrebe območja.

Glede na navedeno ne vidimo zadržkov, da nepremičnine ne bi bile predmet menjave, saj bi jih Mestna občina Ptuj po pridobitvi uporabila za pospeševanje razvoja športa in rekreacije, kot ene izmed svojih temeljnih nalog, ki so predpisane z Zakonom o lokalni samoupravi.

2. Občinski nepremičnini parc. št. 1696/5 in 1697/2, obe k.o. 400 Ptuj, bi z menjavo pridobila družba Ptujске mesnine d.o.o. Obe nepremičnini v naravi predstavljata hladilnico in koridor, ki služita namenu skladiščenja mesnih izdelkov. Vlaganje v rekonstrukcijo je izvedel takratni najemnik Žermes d.o.o. ob soglasju Mestne občine Ptuj, kot lastnice nepremičnin.

V skladu z veljavnim OPN so na konkretnem območju dovoljene industrijske stavbe (rezervoarji, silosi in skladišča), dopustne tudi montažne hale kot spremljajoča dejavnost, v kolikor je okoljsko sprejemljiva, proizvodna obrt pa ni sprejemljiva.

S sklenjeno menjavo bi Mestna občina Ptuj še formalno oddala nepremičnini v last družbi za potrebe izvajanja skladiščenja v sklopu dejavnosti družbe (glavna dejavnost: oznaka 10.130 - proizvodnja mesnih izdelkov), ki se na tem območju izvaja od leta 1898, od strani stranke pa od leta 1997. Klavniška dejavnost se v tem obratu ne izvaja od sredine leta 2004.

f. Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:

Mestna občina Ptuj:

- parc. št. 1696/5, k.o. 400 Ptuj, je last Mestne občine Ptuj. Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- parc. št. 1697/2, k.o. 400 Ptuj, je last Mestne občine Ptuj. Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da je pri omenjeni nepremičnini vpisana neprava stvarna služnost graditve kabelske kanalizacije, sicer pri le-tej ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Nasprotna stranka:

- parc. št. 1696/2, k.o. 400 Ptuj, je last fizične osebe. Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- parc. št. 1696/4, k.o. 400 Ptuj, je last fizične osebe. Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.
- parc. št. 1698/6, k.o. 400 Ptuj, je last družbe Ptujске mesnine d.o.o. Iz vpogleda v zemljiško knjigo je razvidno, da pri omenjeni nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

Kot že zgoraj navedeno je za nepremičnini parc. št. 1696/2 in 1696/4, obe k.o. 400 Ptuj, ki sta v lasti fizične osebe, v teku postopek prenosa na družbo Ptujске mesnine d.o.o., s katero bi se, kot sopogodbenico sklenila menjalna pogodba.

g. Ocenitev stvarnega premoženja:

Vrednost nepremičnin parc. št. 1696/5 in 1697/2, obe k.o. 400 Ptuj, ki jih odstopa Mestna občina Ptuj, znaša 139.000,00 EUR. V ceno je vključena gradbena vrednost klavniških objektov, ekonomsko zastaranje, vrednost izboljšav in vrednost zemljišč.

Vrednost nepremičnin parc. št. 1696/2, 1696/4 in 1698/6, vse k.o. 400 Ptuj, ki jih odstopa nasprotna stranka znaša 123.600,00 EUR. V ceno je vključena vrednost zemljišč (60.800,00 EUR), vrednost odstranitve objektov (60.000,00 EUR), odstranitev objekta na parc. št. 1696/3, k.o. 400 Ptuj (2.800,00 EUR).

Vrednostna razlika med zamenjanimi nepremičninami znaša 15.400,00 EUR tako, da se menjava opravi z doplačilom vrednostne razlike s strani sopogodbenice v korist Mestne občine Ptuj.

h. Metoda razpolaganja in predvideni postopek realizacije pravnega posla:

Predlagamo, da se posel menjave izvede po metodi neposredne pogodbe. Pogoji za dopustnost menjalne pogodbe temeljijo na sorazmernosti glede vrednosti nepremičnin. Menjava nepremičnin se po metodi neposredne pogodbe lahko sklene pod pogojem, da se vrednost premoženja države ali premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša in da razlika v vrednosti med zamenjanimi nepremičninami ni večja od 20 odstotkov, vendar največ 80.000,00 EUR. Glede na v prejšnji točki navedeno oceno vrednosti je zakonskemu pogoju zadoščeno. Po sprejetem sklepu mestnega sklepa sledi objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe in sklenitev menjalne pogodbe.

i. Stroški pravnega posla:

Pogodbeni stranki bosta prevzeli vsaka svoje stroške, ki bodo nastali pri sklenitvi pravnega posla (davka, notarskih pristojbin in zemljiškoknjižne izvedbe).

Glede na podano obrazložitev predlagam Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj, da sprejme sklep v predloženi vsebini.

Pripravila:
Merima Zenunović

Nuška Gajšek
županja