



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-57/2016
Datum: 13.09.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA PREMOŽENJA
KORŠIČ Vanja in Rajka, Portorož / OBČINA PIRAN**

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) v 2.odst., 10. alineja, 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 skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014; v nadaljevanju: USPDSLS) 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.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015, sklep št.:410-3/2014.

Občinski svet je z istim sklepom pooblastil Župana, da sam sprejme letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 € (4.točka sklepa) tako, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2016 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2016.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 04.01.2016, št. sklepa 478-269/2015 in dne 11.08.2016 sklep o dopolnitvi cit. načrta, št. 478-57/2016, z zap. št. 138, ki predvideva prodajo parc. št. 2995/126 k.o. 2632-Sečovlje, 54 m2 in torej zadržkov za razpolaganje ni.

S tem posamičnim programom predlagana menjava je v skladu s 3. alinejo 1. odstavka 23. člena ZSPDSL, ki določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja za podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

V postopek menjave predlagamo, da se vključita nepremičnini, za kateri podajamo podatke uradnih evidenc (to je podatke GURS-a in zemljiške knjige):

- **pridobitev v korist Občine:** predlagamo nakup nepremičnine parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 54 m² (urejena parcela). Nepremičnina 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje, je solastnina Rajke Koršič in Vanje Koršiča, oba Ul. Božidarja Jakca št. 2, Portorož, vsak lastnik ½ od celote. Nepremičnina ni obremenjena s stvarnimi in/ali obligacijskimi pravicami/bremenmi; v korist nepremičnine pa so vpisane 3 stvarne služnosti – vse na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti ter posebne pravice uporabe javnega dobra št. 478-258/2014, z dne 18.12.2014, sklenjene z Občino Piran (v nadaljevanju: služnostna pogodba), in sicer v breme parc. št. 2995/44 za namen izgradnje fekalne kanalizacije, v breme parc. št. 2995/104 in 2995/63 k.o. Sečovlje pa za namen dostopa in dovoza – vse tudi v korist parcele, nakup katere predlagamo; prvenstveno pa v korist parc. št. 2995/129 k.o. 2632-Sečovlje (parceli sta nastali iz prej enotne 2995/19 k.o. Sečovlje), prav tako solastnina Rajke in Vanje Koršiča. V kolikor bo ta predlog menjave potrjen, posel menjave sklenjen in realiziran, bo Občina lastnica tako gospodujoče nepremičnine (2995/128 k.o. 2632-Sečovlje) kot služeče nepremičnine in bo torej služnost postala brezpredmetna oz. bomo lahko predlagali izbris slednje oz. slednjih.
Nepremičnina je po podatkih evidence gospodarske javne infrastrukture obremenjena s potekom omrežja elektronskih komunikacij.
- **prodaja s strani Občine:** parc. št. 2995/126 k.o. 2632-Sečovlje. Nepremičnina je last Občine Piran do celote, brez stvarnih/obligacijskih bremen/pravic. Po podatkih zemljiškega katastra je parcela izmere 54 m² (urejena parcela); z objekti javne infrastrukture ni obremenjena. Dostop do parcele je omogočen le po poti, ki poteka v zemljišču parc. št. 2995/63, 2995/104 in 2995/108 vse k.o. 2632-Sečovlje, last Občine Piran do celote.

Zemljišče predmet menjave je skladno s prostorskimi akti Občine Piran v celoti stavbno zemljišče naselja Sečovlje-Košta. Urbanistično se ureja z UN Sečovlje-Košta (Ur. objave PN, št. 15/02)

Nepremičnina parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje je skladno z UN Sečovlje-Košta namenjena izgradnji pločnika in ureditvi komunalne infrastrukture, katera investicija je predvidena v načrtu razvojnih programov Občine, ki je sestavni del veljavnega proračuna Občine Piran. Za namen postopka vezanega na pričetek predmetne investicije je potrebno izkazati pravico graditi v z UN tangiranih nepremičninah oz. nepremičnine odkupiti. Predvidena prostorska ureditev, to je gradnja javne infrastrukture, izkazuje javno korist in je torej odkup predmetne nepremičnine v vsebini posla menjave dogovorjen sporazumno, v izogib uvedbi razlastitvenega postopka po določbah 1. točke 1. odst. 93. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS št. 110/02, 8/03-popr., 58/03-ZZK-1, 33/07-ZPNačrt, 108/09-ZGO-1C, 80/2010-ZUPUDPP).

Pogajanja vezana na pridobitev nepremičnine parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje so bila dolgotrajna in zahtevna, predvsem upoštevajoč, da je bila v letu 2014 z lastnikoma nepremičnine sklenjena prej cit. služnostna pogodba, s katero je bilo odmerjeno nadomestilo za podeljene služnosti oz. posebno pravico uporabe javnega dobra v višini 33,20 €/m² obremenitve občinskega zemljišča. Nadomestilo je bilo odmerjeno za obremenitev 39,20 m² občinskega zemljišča v višini 1.587,76 € (davek 22 % vključen).

Nadomestilo je bilo določeno na podlagi cenitve zemljišča z dne 05.12.2014, izdelane s strani sodnega cenilca Salka Pivača, po metodi primerljivih prodaj, pri čemer je bilo v cenitvi upoštevano kot primerljivo, z minimalno prilagoditvijo: -5%, zemljišče namenjeno za gradnjo, ki je komunalno opremljeno in m² ocenjen na 124,52 €/m². Cena za obremenitev je bila določena upoštevajoč dejstvo, da je predmet postopka bilo zemljišče, ki je in dejansko predstavlja pot in upoštevajoč, da se je cenitev izdelovala za namen podelitve služnostne pravice (1/3 vrednosti). V postopku skladno z veljavno zakonodajo cenitev sicer ni bila potrebna, saj višina nadomestila ni presegala vrednosti 10.000,00 € in je bilo moč nadomestilo določiti tudi izkustveno, upoštevajoč podatke GURS-a oz. primerljive posle, vendar je bila kljub temu pridobljena in upoštevana.

Glede na v letu 2014 obračunano nadomestilo je lastnik parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje pričakoval kupnino upoštevajoč v letu 2014 ocenjeno vrednost zemljišča (124,52 €/m²). V postopku pa je bilo ugotovljeno, da ocenjena vrednost ni bila in ni odraz vrednosti zemljišča predmetnega območja.

GURS namreč izkazuje le 3 izvedene posle v razdobju od leta 2013 do danes na območju k.o. 2632-Sečovlje, predmet katerih je zemljišče, na katerem je ali bo mogoča gradnja in ki ni komunalno opremljeno, vrednost teh pa se je gibala: 53 €/m², 45 €/m², 55 €/m² (brez davka). Navedeno vrednost izkazuje tudi v letu 2016 pridobljena cenitev zemljišča parc. št. 2995/109 k.o. 2632-Sečovlje, cenilca Vitomirja Mavriča, univ. dipl. inž. gr., to je mejne nepremičnine, iste kvalitete, ki je zemljišče predmetnega območja ovrednotil glede na izvedene prodaje v letu 2014-2015, zemljišč za gradnjo, komunalno opremljenih (z ustreznimi prilagoditvami glede na lokacijo, komunalno ureditev, namen zamenjave in konfiguracijo: -72 %) ter ocenil zemljišče predmetnega območja na 55,16 €/m².

Upoštevajoč navedeno smo v postopku pogajanj dogovorili odkupno vrednost 55,16 €/m² zemljišča. Odkupna vrednost je bila določena izkustveno, upoštevajoč prej navedeno cenitev primerljive parc. št. 2995/107 k.o. 2632-Sečovlje ter podatke GURS-a. Ta vrednost je bila podlaga tudi za sklepanje ostalih menjalnih pogodb, ki so bile že potrjene na Občinskem svetu v letošnjem letu. Izkustvena določitev vrednosti zemljišču je v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti, ki v 17. členu določa, da je cenitev pooblaščenega ocenjevalca potrebno pridobiti le v primeru izkustveno višje vrednosti od 10.000,00 € za posamezno nepremičnino.

Upoštevajoč vse navedeno smo v pogajanjih dogovorili tudi spremembo prej cit. služnostne pogodbe in sicer tako, da se vrednost zemljišč tudi v delu, kjer je bila podeljena služnost oz. posebna pravica uporabe, ovrednoti na isti podlagi. Glede na navedeno smo uspeli z lastnikom nepremičnine, ki jo želimo odkupiti dogovoriti sledeči posel menjave:

Občina Piran odkupi parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 54 m², proti plačilu kupnine v višini 2.978,64 € (promet je davka na promet z nepremičninami oproščen) ter proda

stranki Koršič Rajki in Vanji parc. št. 2995/126 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 54 m2 ter prizna služnostno pravico dostopa/dovoza do parc. št. 2995/126 k.o. Sečovlje po parc. št. 2995/104, 2995/63 in 2995/108 k.o. Sečovlje, proti plačilu kupnine v višini 2.978,64 € + ddv 22%, to je 655,30 €, skupno 3.633,94 €.

Razlika v vrednosti predmetov menjave se kompenzira s priznanim preplačilom nadomestila po služnostni pogodbi, v višini 655,30 €.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

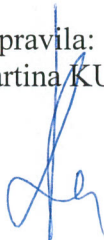
- pridobila v last zemljišče, ki je namenjeno izgradnji komunalne infrastrukture na območju Sečovlje-Košta, skladno s prostorskimi akti Občine;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012) v 40. členu določa, da je potrebno namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni – s ciljem, v primeru več zainteresiranih, opraviti pogajanja o ceni in doseči čim ugodnejše pogoje razpolaganja. Glede na določilo Uredbe bo po sprejemu tega posamičnega programa menjave na spletni strani objavljena namera za sklenitev neposredne menjalne pogodbe za čas 15 dni.

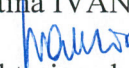
5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani ter sklenitvi menjalne pogodbe v predstavljeni vsebini.

Pripravila:
Martina KUKOVEC



Vodja Urada:
Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.


Direktorica občinske uprave:
Janja PAVŠIČ, univ.dipl.prav.

Priloge:

- grafičen prikaz nepremičnin
- predlog sklepa

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15-ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZU-1L, 15/15-ZUUJFO, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014), v zv. s 102. členom Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) je Občinski svet občine Piran na ___ redni seji dne ___ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe v izogib uvedbi razlastitvenega postopka, na podlagi katerega se z Vanjo KORŠIČEM in Rajko KORŠIČ, Ulica Božidarja Jakca št. 2, Portorož, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi v izogib uvedbi razlastitvenega postopka parc. št. 2995/128 k.o. 2632-Sečovlje, 54 m2 zemljišča, za ceno 2.978,64 €;
- Občina Piran proda parc. št. 2995/126 k.o. 2632-Sečovlje, 54 m2 zemljišča, s služnostjo dostopa v breme parc. št. 2995/63, 2995/104 in 2995/108 k.o. 2632-Sečovlje, za ceno 2.978,64 € (davek ni vključen).

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

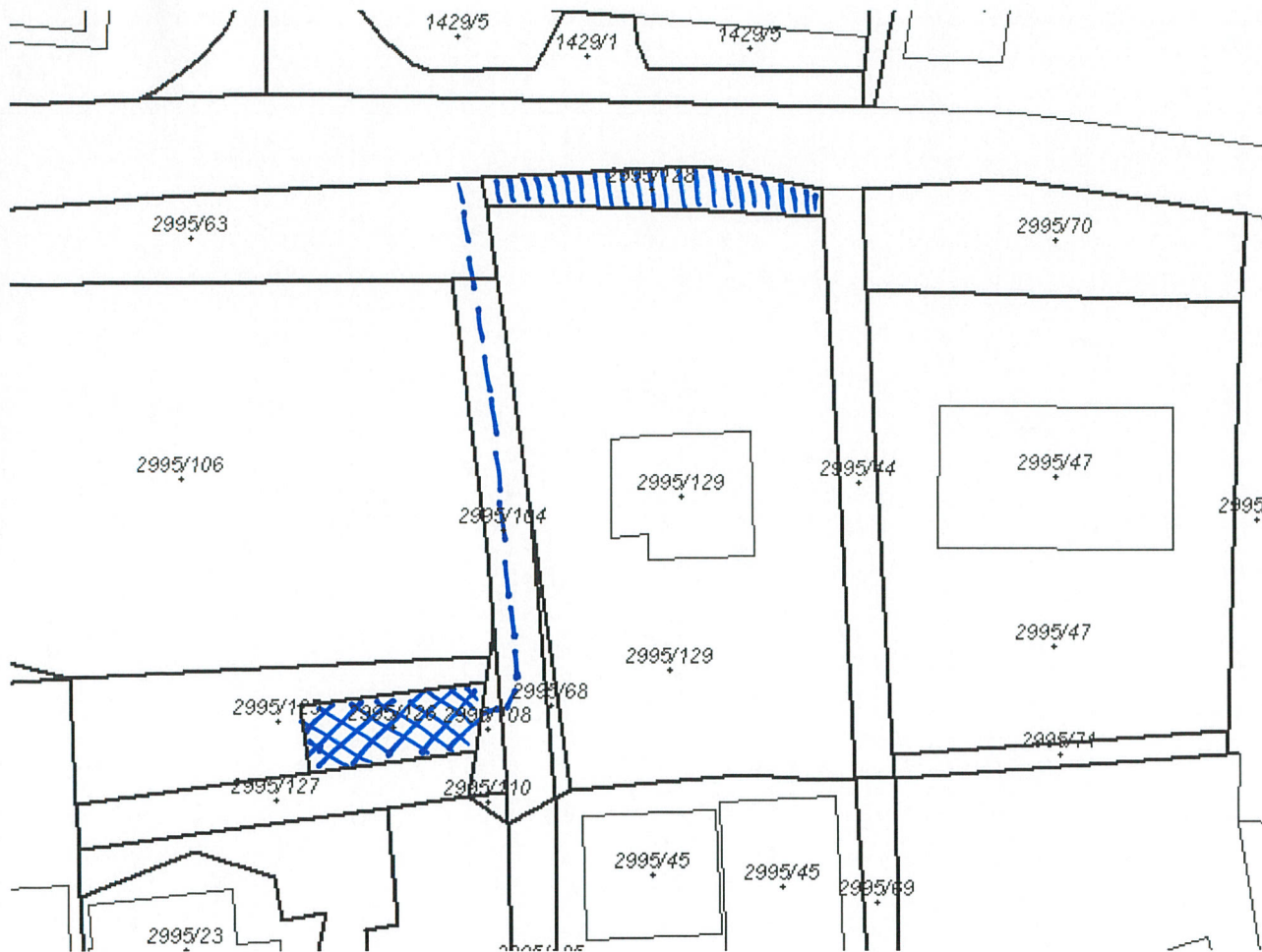
4.


Ta sklep začne veljati takoj.


ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve občine Piran
- Urad za finance



 PREDMET PRODAJE S
SLUŽNOSTJO DOSTOPA

 PREDMET NAKUPA