



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-343/2012
Datum: 05.09.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA PREMOŽENJA
GOBEC ROZANA / 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 lokalnih samoupravnih skupnosti (Ur. list RS št. 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15; v nadaljevanju: ZSPDLS) 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 1. in 2. odstavku 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, ki pod zap. št. 116 predvideva prodajo dela parc. št. 2992/8, izmere 63 m3.

Nepremičnina, predmet tega programa, ki je predvidena za prodajo je nepremičnina parc. št. 2992/33 k.o. 2632-Sečovlje, 16 m2. Parcela je nastala iz prej veljavne parc. št. 2992/32 oz.

2992/8 k.o. Sečovlje in je torej šteti, da je parc. št. 2992/33 k.o. Sečovlje sestavni del letnega načrta. Letni načrt predvideva prodajo prej veljavne 2992/8 k.o. Sečovlje v izmeri 63 m². Občina je za del nepremičnine že uvedla postopek prodaje (na podlagi posamičnega programa menjave potrjenega s strani OS na 14. redni seji dne 12.06.2016), predmet katerega postopka je parc. št. 2992/30 k.o. Sečovlje, izmere 10 m² zemljišča (parcela je prav tako nastala iz prej veljavne 2992/32 oz. 2992/8) – torej v letnem načrtu predvidena izmera zemljišča prej veljavne parc. št. 2992/8 k.o. Sečovlje tudi s predlaganim poslom ne bo presežena. Glede na navedeno zadržkov za obravnavo tega posamičnega programa menjave 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

Predlog posamičnega programa menjave predvideva odkup nepremičnine parc.št. 2990/18, izmere 26 m² ter parc. št. 2990/16 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 7 m²; skupno torej 33 m² zemljišča ter prodajo parc. št. 2992/33 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 16 m².

PREDLOG ODKUPA:

Nepremičnini parc. št. 2990/18 in 2990/16 obe k.o. 2632-Sečovlje sta last Rozane Gobec, Sečovlje št. 80a, Sečovlje, to celote. Nepremičnini sta obremenjeni s stvarno služnostjo v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 2990/7, 2990/10, 2990/11 k.o. Sečovlje (to je ge. Gobec Rozane in ge. Gabrijele Matjašec), za namen poteka kanalizacijske napeljave po zahodnem delu parc. št. 2990/3 k.o. Sečovlje, električne napeljave na parc. št. 2990/3 in za namen dostopa do dveh oken, ki se nahajata v pritličju stavbe št. 1032 k.o. Sečovlje, stoječe na parceli št. 2990/7 k.o. Sečovlje, in sicer v stanovanju, v pritličju, z ident. po GURS 2632-1032-2. Parc. št. 2990/3 k.o. Sečovlje je bila ukinjena, v njenem telesu sta nastali tudi parceli 2990/16,18 k.o. 2632-Sečovlje, predmet tega posamičnega programa, h katerima je bila stvarna služnost avtomatično pripisana.

V predhodnem postopku je bilo ugotovljeno, da nepremičnini, nakup katerih predlagamo, to je parc.št. 2990/18 in 2990/16 k.o. Sečovlje, nista obremenjeni s kanalizacijsko napeljavo in ne z dostopom do oken v pritličju stavbe 1032 k.o. Sečovlje. Sta pa obremenjeni z elektro priključkom v korist prej navedenih upravičenk, in sicer v skupni dolžini cca 2 m oz. v obsegu cca 2 m².

Glede na navedeno nameravamo skupaj s poslom menjave dogovoriti tudi ureditev stvarnih bremen vezanih na nepremičnini, ki jih Občina pridobiva, to je v pogodbo vključiti tudi Gabrijele Matjašec, služnostno upravičenko in doseči izbris stvarne služnosti, ki bremeni nepremičnini (ID 15746752), ki ju Občina pridobiva ter vpisati dejansko breme poteka zgolj elektro priključka v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 2990/10,11 k.o. 2632-Sečovlje, ge. Matjašec in Gobec ter v breme parc. št. 2990/16,18 k.o. Sečovlje.

Lastnica nepremičnin, ki ju predlagamo v odkup, ima priznano stvarno služnost hoje po dvorišču parc. št. 2990/20 in 19 do izvedbe pešpoti za prej veljavno parc. št. 2990/3 k.o. Sečovlje (to je sedaj veljavne parc. št. 2990/15,16,18,17 k.o. Sečovlje), hkrati pa ima priznano stvarno služnost hoje in vožnje tudi po delu parc. št. 2990/22,21, do izvedbe pešpoti za parc.

št. 2990/15,16,17,18,19,20 k.o. 2631-Sečovlje – skupaj z lastnico parc. št. 2990/19,20 k.o. 2631-Sečovlje.

Po izvedbi predvidene investicije oz. odkupu vseh nepremičnin potrebnih za izvedbo slednje, to je po pridobitvi v last tudi parc.št. 2290/20,22 k.o. 2631-Sečovlje, bo moč dokončno urediti sedaj vknjiženi služnostni pravici ID 15702317, 15659539 oz. ju izbrisati, saj bomo z odkupom postali tako lastniki gospodujočih kot služečih nepremičnin.

Po podatkih zemljiškega katastra so meje parc. št. 2990/16 in 2990/18 k.o. 2632-Sečovlje, urejene.

Zemljišče, ki ga predlagamo v nakup, to je parc. št. 2990/18, 16 k.o. 2632-Sečovlje, 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).

Zemljišče, ki je predmet odkupa, je skladno z UN Sečovlje-Košta namenjeno izgradnji avtobusnega obračališča pri OŠ Sečovlje, rekonstrukciji ceste oz. 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 priprave dokumentacije vezane 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 predmetnega zemljišča 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).

PREDLOG PRODAJE:

V zameno za prodajo Občini potrebnega zemljišča je ga. Gobec Rozana izrazila interes pridobiti v last parc. št. 2992/33 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 16 m². Njena vloga je bila obravnavana s strani Komisije za nepremičnine v lasti Občine Piran, ki je podala predlog, da se ge. Gobec proda zemljišče predmetne nepremičnine.

Nepremičnina parc. št. 2992/33 k.o. Sečovlje je urejena parcela in z objekti oz. vodi javne infrastrukture ni obremenjena.

Zemljišče predmet prodaje je prav tako 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).

Nepremičnine predmet predloga menjave smo izkustveno ocenili upoštevajoč primerljivo cenitev nepremičnine, ki je bila prav tako predmet posla menjave vezano na zagotovitev zemljišč v okviru iste prej opredeljene investicije Občine, to je na cenitev parc. št. 2995/109 k.o. Sečovlje in m² ovrednotili na 55.16 €/m² – skladno s cenitvijo.

Ga. Gobec je izrazila pripravljenost posel po navedeni ceni skleniti in glede na dosežen sporazum s stranko, ob upoštevanju, da je predmet prodaje občinska nepremičnina v izmeri 16 m², izkustveno ocenjena vrednost katere je pod 10.000,00 €, za prodajo cenitev izdelana s strani sodnega cenilca ni potrebna. Zakon o stvarnem premoženju držav in samoupravnih lokalnih skupnosti v 17. členu določa, da mora biti premoženje ocenjeno s strani ocenjevalca,

ki je imenovan na podlagi zakona o revidiranju oz. zakona, ki ureja sodišča, le v kolikor je posamična vrednost izkustveno višja od 10.000,00 €.

Nakup nepremičnin s strani Občine Piran bo oproščen plačila 2 % davka na promet z nepremičninami, saj je dogovorjen v izogib uvedbi razlastitvenega postopka; medtem ko bo promet z nepremičnino, ki jo Občina prodaja obdavčen z 22 % DDV-jem.

Glede na navedeno predlagamo nakup parc. št. 2990/18 in 2990/16 k.o. Sečovlje, skupno 33 m² zemljišča, od katerega je izmera 2 m² obremenjena z elektro priključkom in torej vrednost predmetne izmere znižana za 20 %, za kupnino 1.798,22 €, ter prodajo parc. št. 2992/33 k.o. Sečovlje 16 m², za kupnino 882,56 €, na katero bo odmerjen 22 % ddv, to je 194,16 €, skupno torej za kupnino 1.076,72 €. Predlagamo pobot kupnin do višine 1.076,72 €; razliko v višini 721,50 € pa bo Občina dolžna plačati 30. dan šteto od dneva overitve podpisa ge. Gobec na menjalni pogodbi.

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. Po potrditvi pogodbe s strani FURS-a se bo pristopilo k overitvi podpisov in zemljiškoknjižni realizaciji ter plačilu razlike v vrednosti predmetov menjave.

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

S K L E P

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe v izogib uvedbi razlastitvenega postopka, na podlagi katerega se z Rozano GOBEC, Sečovlje Sečovlje 80a, 6333 Sečovlje, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi v izogib uvedbi razlastitvenega postopka parc. št. 2990/18 k.o. 2632-Sečovlje, izmere 26 m² ter parc. št. 2990/16 k.o. 2631-Sečovlje, izmere 7 m², za kupnino 1.798,22 €;
- Občina Piran Rozani Gobec,, Sečovlje 80a, Sečovlje, proda parc. št. 2992/33 k.o. 2632-Sečovlje, 16 m² zemljišča, za ceno 882,56 € (davek ni vključen).

Kupnini se v delu pobotata, razliko pa je Občina Piran dolžna plačati Gobec Rozani 30. dan šteto od dneva overitve podpisa ge. Gobec na menjalni pogodbi.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

4.

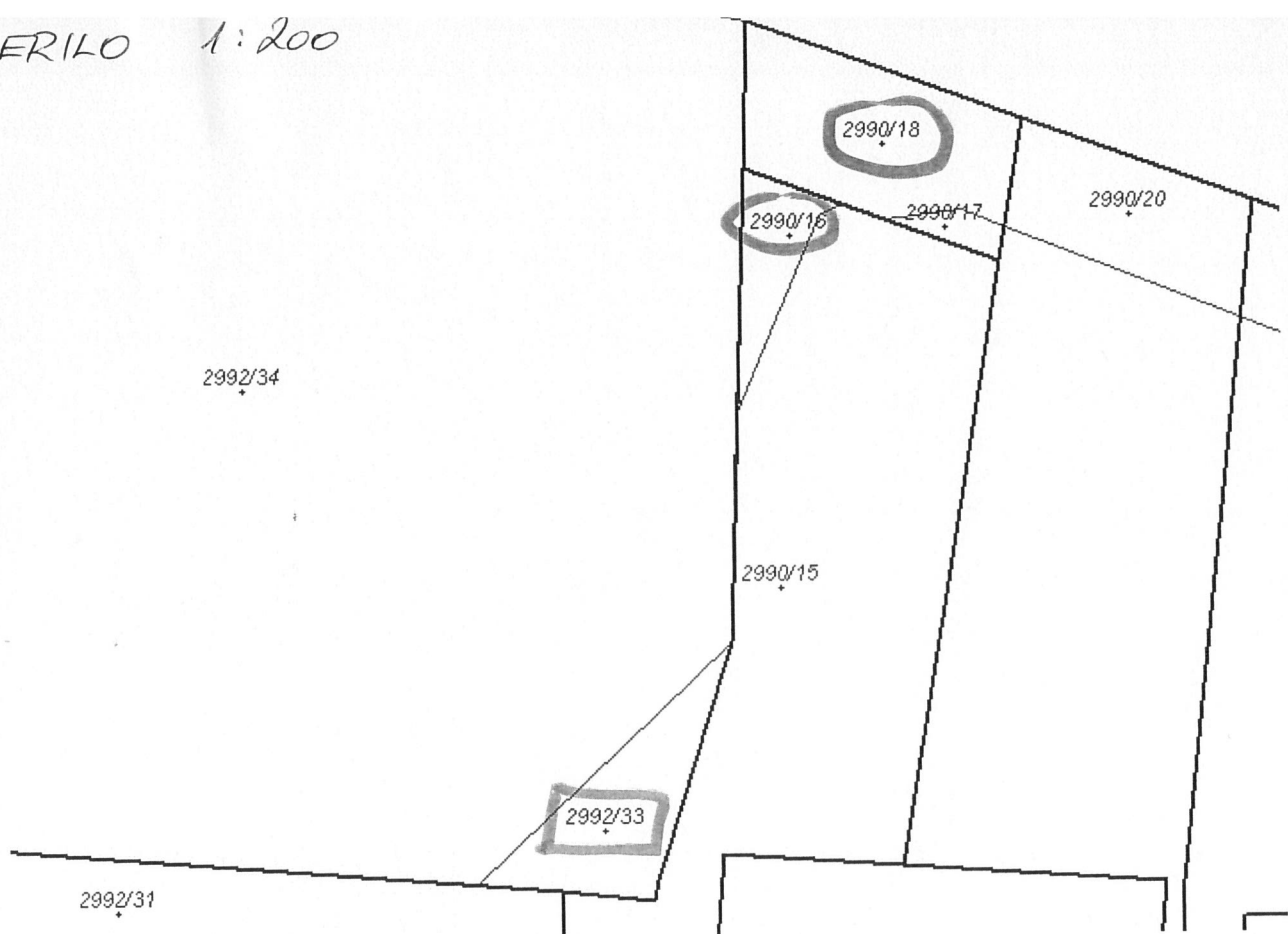
Ta sklep začne veljati takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

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

MERILO 1:200



K.O. 2632 - BEČOVLJE

□ PRODAJA

○ ODKUP

BEČOVLJE - KOSTA 2

→ OŠ, VRTEC

