



**OBČINA TREBNJE
ŽUPAN**

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 478-40/2018-

Datum: 27. 11. 2019

OBČINSKI SVET
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Potrditev predpogodbe za nakup delov parcel 629/4 in 630/6, obe
k.o. Češnjevек**

Gradivo pripravil: Oddelek za splošne zadeve
Vanda Zadnik, univ. dipl. prav.
višja svetovalka I

Pristojno delovno telo: Odbor za okolje, prostor in infrastrukturo

Gradivo predlaga: Alojzij Kastelic, župan Občine Trebnje

*Poročevalec po pooblastilu župana Občine Trebnje
Alojzija Kastelica:* Vanda Zadnik, univ. dipl. prav.
višja svetovalka I

PREDLOG SKLEPA:

- I. Občinski svet potrjuje vsebino predpogodbe za nakup zemljišča del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevек, ki bo namenjeno za gradnjo OŠ Dolenja Nemška vas.**

Alojzij Kastelic l. r.
ŽUPAN

Priloge: - predlog z obrazložitvijo, skica, tekst predpogodbe

Potrditev predpogodbe za nakup delov parcel 629/4 in 630/6, obe k.o. Češnjevak

Pravna podlaga za odločanje:

Ob smiselni uporabi določila 11. alineje drugega odstavka 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14 – popr.) in ob upoštevanju, da bo za izpolnitev predpogodbe potrebno zagotoviti sredstva za nakup v Proračunu Občine Trebnje za leto 2020, se Občinskemu svetu Občine Trebnje posreduje **v potrditev predpogodba za nakup zemljišča del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevak, ki bo namenjeno za gradnjo OŠ Dolenja Nemška vas.**

Obrazložitev:

Za območje urejanja prostora Dolenja Nemška vas je sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za šolski kompleks Dolenja Nemška vas (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju OPPN), ki opredeljuje osnovno namenska raba 629/4-del in 630/6- del kot **območje za centralne dejavnosti (C)**, podrobnejša namenska raba: **površine za izobraževanje (CDi)**, kar je razvidno tudi iz lokacijske informacije, ki jo je izdala Občinska uprava Občine Trebnje št. 3501-492/2019-2 z dne 14. 6. 2018;

Del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o.1420 Češnjevak, ki sta zajeta v območje OPPN v naravi še nista odmerjena. Ocena površine, ki je zajeta v območje OPPN in izhaja iz tekstualnega dela OPPN, znaša na parceli 630/6 1070 m² in na parceli 629/4 4544 m², **skupaj cca 5614 m²** in bo točna površina zemljišča znana po izvedeni parcelaciji obeh zemljišč.

Občina Trebnje ni lastnik parcele 629/4 in parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevak in si že več let neuspešno prizadeva za pridobitev lastninske pravice na tem območju.

Občina Trebnje je v novembru 2018 pridobila Poročilo o oceni poštene vrednosti lastninske pravice na delu parcele 630/6 in 629/4, obe k.o. Češnjevak, ki ga je pripravila sodna cenilka Marija Starc. Iz poročila izhaja, da vrednost navedenih nepremičnin znaša 34 EUR/m². V skladu s prejetim poročilom je bila lastniku zemljišča poslana uradna ponudba za odkup. Lastnik navedenih zemljišč je na ponudbo pisno odgovoril, da se z ocenjeno vrednostjo zemljišča ne strinja, saj naj bi bilo podcenjeno. Njegov predlog primerne vrednosti je znašal 70 EUR/m².

V Načrtu ravnana z nepremičnim premoženjem občine Trebnje za leto 2019, ki je bil sprejet na 6. redni seji dne 15. 5. 2019 in usklajen na 9. redni seji 6. 11. 2019, je predvidenih 282.000 EUR za odkup potrebnih zemljišč (ob upoštevanju ocene 50 EUR/m²).

V tem času so potekale aktivnosti glede konkretnih projektnih rešitev s pridobivanjem ustrezne dokumentacije prav tako sta se naročili analiza šolskega prostora v občini Trebnje z demografsko študijo za obdobje 20 let in Prostorska analiza za umestitev druge osnovne šole na območju Trebnjega. Na 7. redni seji dne 19. 6. 2019 je bil sprejet DIIP »Razširitev šole v Dolenji Nemški vasi«.

V pogajanjih, ki so potekala v mesecu novembru je bil z lastnikom zemljišča dosežen dogovor o odkupni vrednosti zemljišč v višini 60 EUR/m². Stranki sta tudi sklenili predpogodbo, s katero sta opredelili medsebojne pravice in obveznosti. Bistvene sestavine predpogodbe:

- Lastnik dovolil parcelacijo parcel 629/4 in 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevak po meji OPPN.
- Obveza pogodbenih strank, da po pravnomočni parcelaciji skleneta kupno pogodbo za odkup delov parcele 629/4 in 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevak, po vrednosti 60 EUR/m².

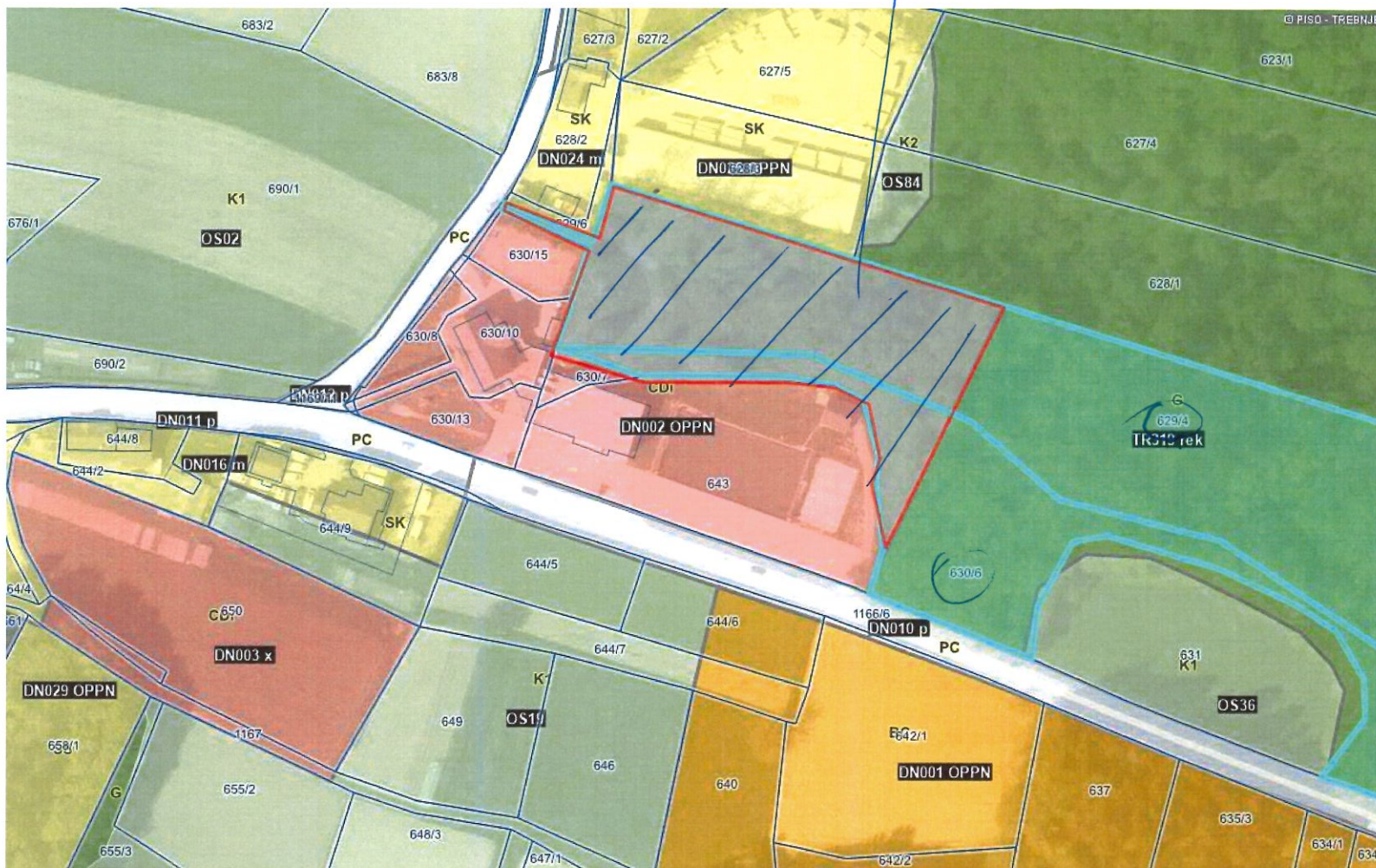
- Občina Trebnje v Proračunu za leto 2020 zagotovi sredstva za odkup navedenih zemljišč.

Predpogodba je bila sklenjena pod odložnim pogojem potrditve le-te s strani OS, zato se navedena predpogodba daje v potrditev Občinskemu svetu.

Potrditev sklenjene predpogodbe bo omogočila, da se takoj lahko naroči parcelacija zemljišč in v letu 2020, takoj po sprejetem rebalansu proračuna za leto 2020, izvede postopek nakupa zemljišč.

OBMOČJE ODKUPA
DE PARCELE 629/4 IN DE PARCELE 630/6

Občinski prostorski načrt (OPN SD2 - november 2018) > Namenska raba



LEGENDA:

OPN - Namenska raba

- S - Območja stanovanj (SS, SB, SK, SP)
- C - Območja centralnih dejavnosti (CU, CD)
- I - Območja proizvodnih dejavnosti (IP, IG, IK)
- B - Posebna območja (BT, BD, BC)
- Z - Območja zelenih površin (ZS, ZP, ZV, ZD, ZK)
- P - Območja prometne infr. (PC, PŽ, PL, PO)
- Območja ostale infrastrukture (T, E, O)
- A - Površine razpršene poselitve
- Kmetijska zemljišča (K1, K2)
- Gozdna zemljišča
- Površinske vode (VC, VM)
- VI - Območja vodne infrastrukture
- L - Območja mineralnih surovin (LN, LP)
- f - Območja za potrebe obrambe zunaj naselij
- Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

oznaka

Enote urejanja prostora (EUP)

- oznaka
- oznaka

Parcele

- št.

0 100 m
merilo 1: 1890

0 10 cm
referenčna linija

PREDPOGODBA

za prenos nepremičnin za doseg javne koristi

ki jo sklepata:

1.

OBČINA TREBNJE, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, ki jo zastopa župan Alojzij Kastelic
Matična številka: 5882958000
(prva pogodbená stranka)

In

2.

OPARA STANKO, DOLENJA NEMŠKA VAS 37A, 8210 TREBNJE
EMŠO: 1209963500165
(druga pogodbená stranka)

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je druga pogodbená stranka lastnik zemljišča: parcele 629/4 v izmeri 1 30 52 m² in parcele št. 630/6 v izmeri 51 38 m², obe k.o. 1420 Češnjevek;
- da je namenska raba delov navedenih zemljišč določena v skladu Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za šolski kompleks Dolenja Nemška vas (Uradni list RS, št. 48/08, v nadaljevanju OPPN), in sicer je osnovna namenska raba 629/4-del in 630/6- del **območje za centralne dejavnosti (C)**, podrobnejša namenska raba: **površine za izobraževanje (CDi)**, kar je razvidno iz lokacijske informacije, ki jo je izdala Občinska uprava Občine Trebnje št. 3501-492/2019-2 z dne 14. 6. 2018;
- da sta predmet te predpogodbe del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevek, to je del navedenih parcel, ki je zajet v območje OPPN in ta del v naravi še ni odmerjen;
- da znaša ocena površine, ki je zajeta v območje OPPN na parceli 630/6 1070 m² in na parceli 629/4 4544 m², **skupaj cca 5614 m²**, kakor izhaja iz tekstualnega dela OPPN in da bo točna površina zemljišča znana po izvedeni parcelaciji obeh zemljišč;
- da je iz vpogleda v informacijski sistem eZK razvidno, da je na obeh zemljiščih vknjižena nepravna stvarna služnost na podlagi pogodbe z dne 12. 11. 2007 v korist družbe Elektro Ljubljana (ID omejitve 11063251 in 11063253) ter prepoved odtujitve in obremenitve v korist Stanka Opara, roj. 12. 9. 1963 (ID omejitve 10927092 in 10927093), ki je tudi lastnik nepremičnine in to ne ovira prenosa lastninske pravice;
- da prva pogodbená stranka izkazuje interes za nakup zgoraj navedene nepremičnine zaradi izvajanja nalog lokalne skupnosti s področja šolske vzgoje – gradnja OŠ Dolenja Nemška vas;
- da stranki sklepata predpogodbo z namenom ureditve medsebojnih razmerij glede izvedbe parcelacije in nadalje odkupa dela nepremičnin.

2. člen

Druga pogodbená stranka s podpisom te predpogodbe daje izrecno soglasje, da prva pogodbená stranka preko pristojnega geodetskega izvajalca naroči parcelacijo parcele 629/4 in 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevek, po meji namenske rabe kot je razvidno in grafičnega dela OPPN in potrjuje, da se strinjam z novimi mejami navedenih parcel.

Druga pogodbená stranka daje pooblastilo pristojnemu geodetskemu izvajalcu Geodetski družbi d.o.o., da v njenem imenu na pristojni geodetski upravi poda zahtevo za evidentiranje vseh sprememb za parcele v tem postopku.

3. člen

Prva pogodbeni stranka izraža resen namen za pridobitev zemljišča: del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevci in se obveže, da bo v Proračunu Občine Trebnje za leto 2020 zagotovila sredstva za izvedbo odkupa.

Druga pogodbeni stranka izraža resen namen za odprodajo zemljišča, navedenega v prejšnjem odstavku, prvi pogodbeni stranki po ceni, ki se določi sporazumno v višini **60 EUR/m²** in da znaša znesek kupnine glede na ocenjeno površino odkupa **336.840,00 EUR**.

4. člen

Stranki se strinjata, da je predmet te predpogodbe njuna zaveza, da bosta po izvedeni parcelaciji in zagotovitvi sredstev za odkup, sklenili ustrezno pogodbo o nakupu zemljišča, ki je navedeno v 3. členu. Stranki predpogodbe izjavljata, da jima je znan položaj in meja izročnega zemljišča, ter sta sporazumni, da s sklenitvijo te predpogodbe sprejemata nepreklicno obveznost skleniti glavno pogodbo.

Glavna pogodba bo vsebovala tudi zemljiškoknjižno dovolilo druge pogodbene stranke za bremen prosti prenos (razen stvarne služnosti, ki je razvidna na dan sklenitve predpogodbe in se prenaša skupaj z nepremičnino) nepremičnine: del parcele 629/4 in del parcele 630/6, obe k.o. 1420 Češnjevci, na ime prve pogodbene stranke.

V primeru, da katerakoli od pred-pogodbenih strank ni pripravljena skleniti glavne pogodbe v skladu s pogoji, določenimi v tej pogodbi, lahko druga stranka njeno izpolnitev zahteva preko sodišča.

5. člen

Vse stroške v zvezi z izvedbo geodetske odmere in kupne pogodbe (morebitne javne dajatve, notarske stroške,..) bo poravnala prva pogodbeni stranka,

6. člen

Ta predpogodba postane veljavna z dnem podpisa obeh pogodbenih strank in se sklepa pod odložnim pogojem potrditve te predpogodbe s strani Občinskega sveta Občine Trebnje in je sestavljena v dveh izvodih, od katerih prejeme vsaka pogodbeni stranka en (1) izvod.

Številka: 478-40/2018
Datum: 27. 11. 2019

Datum: 29. 11. 2019

PRVA POGODBENA STRANKA:

DRUGA POGODBENA STRANKA:

OBČINA TREBNJE
Alojzij Kastelic
ŽUPAN



OPARA STANKO

Stanko
Opava



Notar mag. Fredi Bančov
Baragov trg 1
Trebnje

Št. OV.: 1659/2019

POTRDILO O OVERITVI PODPISA

Pred overitvijo podpisa na tej listini sem notar navzočo stranko opozoril, da je za vsebino listine notar odgovoren le, če jo sestavi v obliki notarskega zapisa.

Po preveritvi zemljiške knjige, ki sem jo notar opravil pred overitvijo podpisa, ugotavljam, da v zemljiški knjigi ni zaznambe inšpekcijskega ukrepa in posebnih prepovedi iz prvega odstavka 93. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17–popr.).

Notar mag. Fredi Bančov potrjujem, da je:

STANKO OPARA, Dolenja Nemška vas 37 (sedemintrideset) A, 8210 (osemtisočvestodeset) Trebnje, z enotno matično številko 1209963500165 (ena-dve-nič-devet-devet-šest-tri-pet-nič-nič-ena-šest-pet).

Istovetnost imenovanega je bila ugotovljena z osebno listino Osebna izkaznica št. 005127014 (nič-nič-pet-ena-dve-sedem-nič-ena-štiri), ki jo je dne 1.10.2018 (prvega oktobra dvatisočosemnajst) izdala UE Trebnje, in ki velja do 1.10.2028 (prvega oktobra dvatisočosem-indvajset);

- lastnoročno podpisal to listino.

Matična št. 5882958000 (pet-osem-osem-dve-devet-pet-osem-nič-nič-nič) pravne osebe OBČINA TREBNJE je ugotovljena na podlagi vpogleda v sodno-poslovni register.

Stanko Opara ni v osebnem stečaju in ni ovir za pravni posel v zvezi s katerim na listini overja svoj podpis.

Ob tem sem notar pred overitvijo podpisa stranke z vpogledom v vpisnik Vrhovnega sodišča RS "eINSOLV" ugotovil, da zoper to stranko ni evidentiran tek postopka zaradi insolventnosti.

Trebnje, 29.11.2019 (devetindvajsetega novembra dvatisočdevetnajst)

Notar mag. Fredi Bančov: