



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-12/2017
Datum: 24.03.2017

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG ZA DOPOLNITEV LETNEGA NAČRTA RAVNANJA S
STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE PIRAN ZA LETO 2017,
NAČRTA RAZPOLAGANJA S PARC. ŠT. 1398/1 K.O. PORTOROŽ IN
PREDLOG MENJAVE STVARNEGA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA
– OBČINA PIRAN/MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o.**

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) v 2.odst. 10 alineje 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 in posamični program menjave nepremičnega premoženja - 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).

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/16; v nadaljevanju: USPDSLS) v 6. čl., 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 2017, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2017, dne 12.01.2017, št. sklepa: 410-2/2016. Prodaja premoženja se v skladu s sklepom ustavi, v kolikor skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2017 preseže vrednost določeno v Proračunu Občine Piran za leto 2017 (letošnji proračun določa višino kapitalskih prihodkov od prodaje zemljišč v višini 970.000,00 €).

Upoštevaajoč, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2017 ne presega vrednosti določene v Proračunu Občine za leto 2017, da smo izrazili interes urediti lastninska razmerja z lastnikom večjega števila nepremičnin v območju »Vrtnarije« Portorož oz. v območju priprave OPPN »Park cvetja«, to je MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. Celje, v

katerem območju smo prvenstveno zainteresirani za pridobitev lastninske pravice na zemljišču, ki bo potrebno za rekonstrukcijo javnih občinskih cest (javne poti 812 921, 812 901), ki predstavljata povezavo navedenega območja s centrom Portoroža ter na zemljišču v območju vzgojnih in izobraževalnih objektov: Gimnazije Antonio Sema Piran, Med vrtovi 8, Portorož in OŠ C. Kosmača Piran, Podružnice Portorož, Sončna pot 20, podajamo predlog za dopolnitev letnega načrta razpolaganja.

Družbi MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. smo namreč posredovali predlog menjave nepremičnega premoženja v vsebini, da bi Občina pridobila v last del zemljišča nepremičnin parc. št. 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1395/1, 1392, 1395/4, 1395/3 in 1397/2 vse k.o. 2631-Portorož, to je del na katerem je z odločbo GURS-a IDPOS 8615 k.o. 2631-Portorož predvidena vzpostavitev novih nepremičnin parc. št.: 1391/5, 1391/7, 1391/9, 1395/10, 1395/11, 1392/2, 1395/13, 1395/15 in 1397/10 vse k.o. 2631-Portorož – skupno 2657 m² zemljišča v zameno za del občinske nepremičnine parc. št. 1398/1 k.o. 2631-Portorož, to je del na katerem je z odločbo GURS-a IDPOS 8615 k.o. Portorož predvidena vzpostavitev nove parcele 1398/5 k.o. 2631-Portorož, v izmeri cca 2412 m² zemljišča. Družba je predlog potrdila in glede na navedeno predlagamo dopolnitev letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine, načrta razpolaganja z delom nepremičnine parc.št. 1398/1 oz. novo predvideno 1398/5 k.o. Portorož, v izmeri 2412 m², kot to izhaja iz priloženega predloga sklepa. Obveščamo, da ob pripravi tega gradiva odločba GURS-a še ni pravnomočna in torej novo predvideno stanje še ni vzpostavljeno v zemljiškem katastru oz. zemljiški knjigi.

Šele vključitev nepremičnine v letni načrt ravnanja namreč omogoča uvedbo postopka menjave v v nadaljevanju predlagani vsebini.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

1. Dejansko stanje

V teku je postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta »Park cvetja« Portorož, obravnavano območje katerega se nahaja v Portorožu, na hribu med Belokriško cesto in obalno štiripasovnico, JV od šolskega kompleksa. Obravnavano območje je opuščena vrtnarija z rastlinjaki in centralno stavbo na zahodnem delu območja; območje pozidanih in nepozidanih stavbnih zemljišč. Večinski lastnik in bodoči investitor na predmetnem območju je gospodarska družba: MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. Celje (v nadaljevanju: MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE), ki izraža interes za gradnjo, vendar kljub temu, da so zemljišča sicer stavbna, gradnja, kot jo želijo lastniki izvesti, zahteva sprejetje OPPN-ja, ki bo preciziral merila in pogoje za umestitev objektov v prostor ter ustrezno komunalno in prometno ureditev območja. Občina si v postopku priprave cit. OPPN-ja predvsem prizadeva za ustrezno prostorsko ureditev upoštevajoč, da ureditveno območje meji na območje, kjer se nahajajo vzgojni in izobraževalni objekti (Gimnazija Antonio Sema Piran, Med vrtovi št. 8, Portorož, OŠ C. Kosmača Piran, Podružnica Portorož, Sončna pot 20 Portorož), posebno pozornost se posveča parkovnim ureditvam, tako da bo hrib nad Portorožem urejen z veliko zelenicami ter reševanju trenutno neurejenih prometnih razmer obravnavanega območja tako z vidika varnosti prometa kot tudi izboljšanja ureditve mirujočega prometa. Glede na navedeno je Občina s ciljem zaokrožiti lastništvo zemljišča v območju vzgojnih in izobraževalnih objektov ter pridobiti v last zemljišče potrebno za rekonstrukcijo javnih občinskih cest, to je javne poti 812 921 in 812 901, ki predstavljata povezavo navedenega območja s centrom Portoroža, MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE podala predlog menjave nepremičnega premoženja in izrazila interes pridobiti v last novo predvidene

nepremičnine parc. št.: **1391/5** izmere 97 m², **1391/7** izmere 1072 m², **1391/9** izmere 956 m², **1395/10** izmere 75 m², **1395/11** izmere 41 m², **1392/2** izmere 5 m², **1395/13** izmere 84 m², **1395/15** izmere 79 m² in **1397/10** izmere 248 m² vse k.o. 2631-Portorož – skupno 2657 m² zemljišča. Izhajajoč iz odločbe GURS-a so novo predvidene parcele predvidene v sedaj veljavnih nepremičninah parc. št. 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1395/1, 1392, 1395/4, 1395/3 in 1397/2 vse k.o. 2631-Portorož, ki so v izključni lasti MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE, brez stvarnih/obligacijskih bremen/pravic.

Zemljišče, za katerega smo izrazili interes po nakupu, v naravi predstavlja v večjem delu zemljišče potrebno za rekonstrukcijo občinskih javnih cest (JP 812 921 in 812 901) oz. zemljišče, ki že sedaj predstavlja varovalni pas obstoječe javne ceste ter zemljišče, ki meji na zaokrožen kompleks nepremičnin v lasti Občine, predvsem družbeno-vzgojnih-izobraževalnih vsebin (kot navedeno: Gimnazije A. Sema Piran, OŠ C. Kosmača, parc. št. 1391/1, 1373/1, 1373/4, 1371/6, 1368/2, 1366/1, 7723 vse k.o. 2631-Portorož). S pridobitvijo zemljišča, za katerega smo izrazili interes po nakupu, bi bilo omogočeno bodoče urejanje predmetnega prostora in zaokrožitev občinskega lastništva – vse v s ciljem omogočiti in olajšati postopke vezane na izvajanje javne funkcije Občine.

Izpostavljamo, da je del novo predvidene parc.št. 1391/9 k.o. Portorož v večji meri zaraščeno zemljišče (z robidovjem), v manjšem delu (cca. 145 m²) pa se uporablja kot vrt s strani tretje osebe. Novo predvidena parc. št. 1392/2 k.o. Portorož pa predstavlja zemljišče pod stavbo št. 2117 v k.o. 2631-Portorož, nestanovanjsko, pri čemer je predmet odkupa zgolj in samo zemljišče - brez stavbe (gre za nekdanje skladišče, ki ni v uporabi, predmet menjave pa je zgolj manjši del v izmeri 5 m² zemljišča predmetne nepremičnine). Z lastnikom se bomo dogovorili, da bi posest navedenega zemljišča pridobili po izteku roka, ki bi ga določili v obvestilu, ki ga bomo zavezali dostaviti MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE ob pričetku investicije vezane na rekonstrukcijo javne ceste. Ker ima Občina Piran interes pridobiti navedeno zemljišče v last z namenom razširitve javne ceste (pri čemer je izvedba te rekonstrukcija odvisna od vsakokrat veljavnega proračuna), se nam zdi smiselno, da se objekt zruši šele pred začetkom investicije in ne že ob sklenitvi menjalne pogodbe.

V zameno smo MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE ponudili v nakup novo predvideno parc. št. 1398/5 k.o. 2631-Portorož, v izmeri 2412 m², to je nepremičnino, ki je znotraj ureditvenega območja »Park cvetja«, za katero območje je v teku postopek priprave OPPN, sicer pa gre za stavbno zemljišče urbanistično urejeno s PUP za območje planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, M SE/2 v občini Piran. Občina Piran nima izkazanega interesa, da bi omenjeno nepremičnino potrebovala za izvajanje svojih javnih funkcij, zaradi česar je možno nepremičnino odsvojiti.

Izhajajoč iz odločbe GURS-a bo nepremičnina nastala na delu sedaj veljavne parc. št. 1398/1 k.o. Portorož last Občine do celote, brez stvarnih/obligacijskih bremen/pravic. Zemljiškoknjižno stanje je usklajeno z zakonitim in dejanskim. Nepremičnina ni obremenjena z javno infrastrukturo.

Zemljišče predmet menjave je skladno s prostorskimi akti Občine Piran v celoti stavbno zemljišče naselja Portorož, urbanistično urejeno s PUP za območje planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, M SE/2 v občini Piran. Del predmetnega območja je stavbno zemljišče – »stanovanja« del pa »turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti«. Nepremičnine se nahajajo v območju, za katerega je bil sprejet sklep o začetku priprave OPPN »Park cvetja« (Ur. list RS 95/2014).

Zemljišče predmet predloga menjave je ocenil cenilec in izvedenec gradbene stroke Salko PIVAC univ.inž.arh., skladno s 17. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da mora biti premoženje ocenjeno s strani ocenjevalca, ki je imenovan na podlagi zakona o revidiranju oz. zakona, ki ureja sodišča. Zemljišče, ki je v večinskem delu namenjeno stanovanjski gradnji, je ocenil na 212,60 oz. 217,62 €; medtem ko je zemljišče, ki je v večinskem delu namenjeno rekonstrukciji javnih cest, ocenil na 131,68 €/m². Glede na navedeno je novo predvidena parc. št. 1398/5 k.o. Portorož ocenjena na 524.899,44 €. Zemljišče, za katerega smo izrazili interes po nakupu, to so novo predvidene parcele **1391/5, 1391/7, 1391/9, 1395/10, 1395/11, 1392/2, 1395/13, 1395/15 in 1397/10 vse k.o. Portorož** – skupno 2657 m² zemljišča - pa na 521.828,76 €.

Ker je predmet menjave v celoti nezazidano stavbno zemljišče, bo promet obdavčen skladno z Zakonom o davku na dodano vrednost z 22 % DDV-jem.

Glede na navedeno torej predlagamo sklenitev menjalne pogodbe v vsebini pridobitve zemljišča, na katerem je predvidena vzpostavitev novih parcel 1391/5, 1391/7, 1391/9, 1395/10, 1395/11, 1392/2, 1395/13, 1395/15 in 1397/10 vse k.o. 2631-Portorož – skupno 2657 m² zemljišča, za kupnino 521.828,76 €, na katero bo odmerjen 22 % DDV v višini 114.802,32 €, skupno za kupnino 636.631,08 € ter prodajo zemljišča, na katerem je predvidena vzpostavitev nove parcele 1398/5 k.o. Portorož, 2412 m² zemljišča, za kupnino 524.899,44 €, na katero bo odmerjen 22 % DDV v višini 115.477,87 €, skupno za kupnino 640.377,31 €.

Predlagamo, da se kupnini do višine 636.631,08 € pobotata, MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE pa bo dolžna razliko v višini kupnini 3.746,23 € plačati v roku 30-ih dni šteto od sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa.

Predlagamo, da se posel menjave izvede po metodi neposredne pogodbe, skladno s 3. alinejo 1. odstavka 23. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki določa, da se menjava lahko izvede, če se vrednost premoženja Občine z menjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20 %, vendar največ 80.000 €. Glede na predlagano je torej zakonskemu pogoju zadoščeno; z menjavo se vrednost premoženja Občine ne bo zmanjšala, razlika v vrednosti zamenjanih nepremičnin pa ne presega 20 % vrednosti občinske nepremičnine oz. je minimalna.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

- pridobila v last zemljišče potrebno za izvajanje svojih javnih funkcij to je zemljišče potrebno za rekonstrukcijo javne ceste oz. ureditev prometa in zemljišče v območju šolskih in izobraževalnih ustanov oz. zemljišče, ki bo zaokrožilo zemljišča v lasti Občine Piran na predmetnem območju;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu/investitorju.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 58/16) 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.

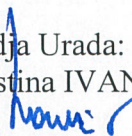
5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

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 po metodi neposredne pogodbe, v predstavljeni vsebini.

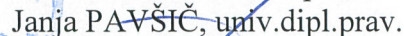
Pripravila:
Martina KUKOVEC



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



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



Priloge:

- Prikaz predmetov menjave – zemljiški kataster
- Odločba GURS IDPOS 8615 k.o. 2631-Portorož
- Osnutek sklepa



OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 17. člena v zvezi s 102. členom Statuta občine Piran (Uradne objave PN, št. 10/99) in 23. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102-2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005, 93/2005, 111/2005, 120/2006, 126/2007, 57/2009, 108/2009, 61/2010 (62/2010 popr.), 20/2011, 57/2012 in 101/2013,22/2014), 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-ZUJFO, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/16), je Občinski svet občine Piran na redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2017 (sklep št. 410-2/2016, z dne 12.01.2017) se dopolni, tako da se v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran pod zap. št. 239. doda nepremičnino parc. št. 1398/1 oz. novo predvideno 1398/5 k.o. 2631-Portorož s sledečimi podatki:

Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2017							
Zap. št.	Naziv in šifra k.o.	Parc.št.	Obseg prodaje (del ali celota)	Kvadratura m2 oz. izmera dela razpolaganja	Posplošena tržna vrednost nepremičnine oz. dela nepremičnine	Ocenjena vrednost	Razlog vnosa v načrt
239.	2631	1398/1 oz. novo predvidena 1398/5 (odl. GURS IDPOS 8615)	del	2412	21.805,45 €	524.899,44 €	menjava premoženja

2. člen

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katerega se z MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o., Celje sklene menjalna pogodba, s katero:

1. MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. proda, Občina pa kupi in pridobi v last zemljišče nepremičnin, ki predstavljajo nezazidano stavbno zemljišče, vse k.o. 2631-Portorož, to je del nepremičnin parc. št. 1391/2, 1391/3, 1391/4, 1395/1, 1392, 1395/4, 1395/3 in 1397/2 vse k.o. 2631-Portorož, na katerem je upoštevajoč odločbo GURS-a IDPOS 8615 k.o. 2631-Portorož predvidena vzpostavitev naslednjih novih parcel: 1391/5, 1391/7, 1391/9, 1395/10, 1395/11, 1392/2 (brez dela stavbe na nepremičnini), 1395/13, 1395/15 in 1397/10 do celote. Občina Piran zemljišče kupi proti plačilu kupnine v višini 521.828,76 € .

2. Občina proda MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. pa kupi in pridobi v last in neposredno posest del nepremičnine parc.št. 1398/1 k.o. 2631-Portorož, del, na katerem je upoštevajoč odločbo GURS-a IDPOS 8615 k.o. Portorož predvidena vzpostavitev nove parcele 1398/5 do celote, proti plačilu kupnine v višini 524.899,44 €.

Promet se obdavči skladno z določbami Zakona o davku na dodano vrednost z 22 % DDV-jem.

Kupnini se v delu pobotata, razliko pa je MORAVIA STEEL NEPREMIČNINE d.o.o. dolžna plačati Občine v roku 30 dni od sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

3. člen

Ta sklep velja takoj.

Št.: 478-12/2017

Župan Občine Piran
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran, tu
- Urad za finance, tu