



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 46501-8/2003

Datum: 08.06.2017

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG MENJAVE STVARNEGA NEPREMIČNEGA
PREMOŽENJA: OBČINA PIRAN / RS-Ministrstvo za izobraževanje,
znanost in šport**

1. Pravna podlaga

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: 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, 58/16) 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 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, sklep št.: 410-2/2016.

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 2017 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2017.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 31.01.2017, št. sklepa 478-1/2017. Načrt je bil dne 06.06.2017 dopolnjen z nepremičnino parc. št. 1593/5 k.o. 2630-Piran, 14 m² (sklep št. 478-1/2017, 46501-8/2003), pod zap. št. 6.

Glede na navedeno zadržkov za obravnavo tega posamičnega programa menjave ni.

Dejansko stanje:

Občina Piran si prizadeva pridobiti v last zemljišče, ki bo potrebno za uresničitev predvidene prostorske ureditve v območju urbanistično urejenem z OPPN Dom vodnih športov.

Z navedenim ciljem smo v dogovoru z RS, Ministrstvom za izobraževanje, znanost in šport uspeli dogovoriti oz. uskladiti predlog menjave nepremičnega stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe v v nadaljevanju predstavljeni vsebini. S predlogom predlagamo prodajo parc. št. 1593/5 v k.o. Piran ter pridobitev parc. št. 1243/5 v k.o. Portorož. Za namen postopka predstavljamo dejansko in pravno stanje predmetnih nepremičnin:

Prodaja nepremičnine parc. št. 1593/5 v k.o. 2630-Piran

Nepremičnina parc. št. 1593/5 v k.o. 2630-Piran je last Občine Piran do celote. Nepremičnina ni obremenjena s stvarnimi/obligacijskimi bremenimi/pravicami. Po podatkih zemljiškega katastra je nepremičnina urejena parcela izmere 14 m² zemljišča.

Nepremičnina ni obremenjena z javnimi vodi občinske komunalne infrastrukture.

Nepremičnina je predmet dne 25.10.1994 sklenjene Pogodbe o ureditvi premoženjskopравnih odnosov med Občino Piran, Emona Hoteli Bernardin in JK Piran, dodatka k pogodbi oz. Aneksa št. 2 in 3 k tej. Z Aneksom št. 2 je bilo med Občino in Jadralskim klubom »Pirat« Portorož kot nesporno ugotovljeno, da je parc. št. 1593/5 k.o. Piran predmet postopka menjave za parc. št. 1243/5 k.o. Portorož, last RS, kar je bil razlog dogovoru o izbrisu zakupne pravice, ki je bila na podlagi prej navedenih poslov vpisana v zemljiško knjigo. Dogovorjeno je bilo, da JP »Pirat« Portorož na nepremičnini ne sme hraniti plovil in drugih predmetov in je torej z uporabo nepremičnine prenehal.

Nepremičnina je dejansko že vrsto let v uporabi Fakultete za pomorstvo in promet UL, ki izvaja program med drugim tudi v stavbi na mejni nepremičnini parc. št. 1243/3 (objekt stare čolnarne), to je program usposabljanja na morju.

Nepremičnina je skladno s prostorskimi akti Občine opredeljena kot stavbno zemljišče v celoti, v območju ki se urbanistično ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu za obalno območje Bernardin – skladišče soli v Portorožu (Uradne objave 6/98, 7/98, 13/06).

Nakup nepremičnine parc. št. 1243/5 v k.o. 2631-Portorož

Nepremičnina parc. št. 1243/5 v k.o. 2631- Portorož je last R Slovenije do celote. Nepremičnina ni obremenjena s stvarnimi/obligacijskimi bremenimi/pravicami in je po podatkih GURS-a v upravljanju Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport. Zemljiški kataster izkazuje, da gre za urejeno parcelo izmere 24 m² zemljišča.

Nepremičnina je skladno s prostorskimi akti Občine opredeljena kot stavbno zemljišče v celoti, v območju, ki se urbanistično ureja z OPPN Dom vodnih športov (Ur. objave, 19/2010).

Nepremičnina ni v uporabi lastnika, temveč se že vrsto let uporablja v funkciji izvajanja javnih programov na področju vodnih športov, ki se sicer izvajajo na preostalem območju urejenem z OPPN Dom vodnih športov. Skladno s predvideno zunanjo ureditvijo Doma vodnih športov oz. predvideno prostorsko ureditvijo je del nepremičnine predviden za ureditev nove pešpoti; del nepremičnine pa bo prostorsko znotraj območja Doma vodnih športov (ločen od nove promenade z ograjo oz. vrati).

Nepremičnini parc. št. 1593/5 k.o. 2630 Piran, last Občine Piran, smo izkustveno določili vrednost upoštevajoč cenitev primerljivega zemljišča (parc. št. 1549/2 v k.o. 2631-Piran iz letošnjega leta – zadeva: 478-233/2010) na 121 € m². Cena je potrjena tudi z v evidenci nepremičnin GURS-a evidentiranimi posli prodaje na območju Portoroža v obdobju zadnjega leta dni.

Ker je vrednost nepremičnine, predmet razpolaganja, nižja od 10.000,00 € upoštevajoč Zakon o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti za prodajo cenitev izdelana s strani sodnega cenilca ni potrebna. Zakon 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 €.

Zakon o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti v 23. členu določa, da se nepremično premoženje lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €; prav tako pa tudi, če je pridobitelj pravna osebna javnega prava.

V pogajanjih smo z RS dogovorili menjavo nepremičnega premoženja po isti izhodiščni ceni, torej 121 €/m² zemljišča in torej predlagamo menjavo nepremičnega stvarnega premoženja po metodi neposredne pogodbe v vsebini, da Občina Piran proda nepremičnino 1593/5 k.o. 2630-Piran, izmere 14 m², za kupnino 1.694,00 € ter da Občina Piran odkupi od RS nepremičnino parc. št. 1243/5 v k.o. 2631-Portorož, izmere 24 m², za kupnino 2.904,00 €. Predlagamo delni pobot kupnin; razliko v vrednosti nepremičnin v višini 1.210,00 € pa bo Občina zavezana plačati.

Promet z nezazidanimi stavbnimi zemljišči je podvržen plačilu 22 % DDV-ja.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

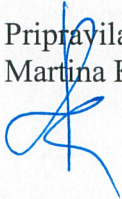
- pridobila v last zemljišče, ki ga potrebuje za uresničitev prostorske ureditve predvidene z OPPN Dom vodnih športov;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

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



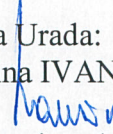
Priloge:

- Prikaz predmetov menjave – zemljiški kataster, orto-foto posnetek
- Osnutek sklepa



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

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



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-ZUJFO), 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), 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 nepremičnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katere se z RS, Ministrstvom za izobraževanje, znanost in šport, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi parc. št. 1243/5 v k.o. 2631-Portorož, izmere 24 m², za kupnino =2.904,00 € (davek ni vključen);
- Občina Piran proda RS, Ministrstvu za izobraževanje, znanost in šport, parc. št. 1593/5 v k.o. 2630-Piran, izmere 14 m², za kupnino =1.694,00 € (davek ni vključen).

Kupnini se v delu pobotata, razliko v višini 1.210,00 € pa je Občina dolžna plačati 30. dan šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe oz. izstavitve računa.

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



7703/14
o

1593/2
o

1243/5
o

1968
■
1243/3
o

1593/1
o

1243/4
o

1593/3
o

1 : 250
10 m

© GURS

Občina Piran

IZRIS GEOKODIRANIH PODATKOV

3 PORT Map Client



Izris: Občina Piran
Merilo izrisa: 1:250
Podatki: Podatki Občine Piran, Piran
Ostali podatki - Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana
Datum izrisa: 08.06.2017
Lastniške in avtorske pravice pridržane. Razmnoževanje ni dovoljeno.