



6

ŽUPAN

Številka: 478-0-0016/2008-261

Datum: 9. 4. 2009

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE TRŽIČ

**ZADEVA: SEZNANITEV S POSTOPKOM PRODAJE GRADU NEUHAUS S
PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI**

V skladu s 18. in 91. člen Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**SEZNANITEV S POSTOPKOM PRODAJE GRADU NEUHAUS S
PRIPADAJOČIMI ZEMLJIŠČI**

V skladu s 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bosta kot poročevalki na seji Sveta in delovnih teles sodelovali:

ga. Mojca Aljančič, Podsekretarka za razvoj
ga. Jasna Kavčič, Vodja urada za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Tržič soglaša z opisanim postopkom prodaje nepremičnin parc. št. 90, parc. št. 91 in parc.št. 92 ko.Tržič, pri katerem bo družba S-Invest d.o.o., Dunajska 156, 1000 Ljubljana izvajala promocijske aktivnosti na lokalnem in mednarodnem trgu in pomagala pri iskanju zainteresiranega investitorja.




mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Občinski svet je na 11. redni seji, dne 20.12.2007 sprejel Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leti 2008 in 2009, v katerem je bila načrtovana prodaja nepremičnin parc. št. 90, stavbišče v izmeri 2.093 m², parc. št. 91, sadovnjak v izmeri 831 m² in parc.št. 92, travnik v izmeri 1.608 m² ko.Tržič, v skupni površini nepremičnine znašajo 4.532 m². Nepremičnine v naravi predstavljajo grad Neuhaus s pripadajočimi zemljišči.

Prodaja gradu Neuhaus je na programu prodaje že od potrditve v letu 2007, vendar Občina Tržič v tem obdobju do danes zaradi specifičnosti prodaje tovrstne nepremičnine sama ni uspela uresničiti namere prodaje. Glede na situacijo na trgu nepremičnin in možnosti iskanja potencialnih kupcev, smo se odločili, da za pomoč pri posredovanju prodaje nepremičnine, najamemo za-to specializirano družbo, ki bo izvedla mednarodno promocijo in osredotočila prodajo na iskanje kupca, ki bi v objektu vzpostavil turistično ali katero koli drugo kvartarno dejavnost.

Osnovni namen prodaje je uresničevanje Strategije razvoja občine Tržič 2008-2020, ki je bila potrjena na 10. redni seji Občinskega sveta dne 28.11.2007. V usmeritvi »turizem«, pod prioriteto »turistična infrastruktura« je določen ukrep »povečanja kapacitet in raznovrstnosti ponudbe«, s katerim želimo zagotavljati ustrezne nastanitvene kapacitete za turiste in obiskovalce. V občini obstaja primarna turistična ponudba, medtem ko turistična infrastruktura še ni dovolj razvita. Največji problem predstavljajo nezadostne nastanitvene kapacitete. S spodbujanjem vlaganj zasebnih investitorjev želimo doseči izboljšanje turistične infrastrukture in ponudbe, kar bi v občino pripeljalo več turistov in zagotovilo, da bi se njihova doba bivanja podaljšala. Grad Neuhaus propada že vrsto let in je še eden v nizu neizkoriščenih turističnih potencialov Občine Tržič. S prodajo bo nepremičnina dobila tudi novega lastnika, ki jo bo ustrezno obnovil in oživil za namene turistične dejavnosti, s čimer bo Tržič pridobil novo turistično-gostinsko ponudbo.

Cilj prodaje stvarnega premoženja je doseganje zgoraj navedenih razvojnih namenov, poleg tega pa še doseganje prihodkov iz naslova kupnin in s tem zagotavljanje prihodkov v proračun Občine Tržič za leto 2009.

Občina Tržič je skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 128/2006 in 16/2008 – v nadaljevanju ZJN-2) izvedla postopek oddaje javnega naročila, katerega vrednost je nižja od vrednosti iz 2 a) odstavka 24. člena ZJN-2. Povabilo k oddaji ponudbe je bilo posredovano trem ponudnikom. Kriteriji za izbiro so bili:

- višina provizije (50 točk),
- mednarodne izkušnje in reference pri prodaji nepremičnin (10 točk),
- specializiranost za prodajo hotelov, večjih nastanitvenih kapacitet in zemljišč za gradnjo v deležu vseh prodanih enot (30 točk),



OBČINSKA UPRAVA

- uspešna realizacija projektov podobne vsebine in vrednosti v preteklem poslovnem obdobju (10 točk).

Komisija za javna naročila je na svoji seji, dne 31.3.2009 ugotovila, da je do postavljenega roka pravočasno prispela ena ponudba. Po pregledu ponudbe je komisija ugotovila, da edini ponudnik S-Invest d.o.o., Dunajska 156, 1000 Ljubljana izpolnjuje vse zahtevane pogoje in je zato potrdila izbiro omenjenega ponudnika.

Opis postopka prodaje

Osnovna naloga izbranega izvajalca posredovanja, tj. družbe S-invest bo priprava strategije prodaje nepremičnine, mednarodna promocija in pomoč pri iskanju potencialnih zainteresiranih investitorjev.

Družba je dolžna izvesti naslednje aktivnosti:

1.) priprava investicijskega memoranduma v slovenskem in angleškem jeziku. Dokument mora vsebovati opis nepremičnine, njene prednosti, potenciale in predstavlja osnovne podatke o nepremičnini za potencialne kupce.

2.) priprava marketinškega načrta in izvedba ustreznih mednarodnih promocijskih in oglaševalskih aktivnosti, da se pritegne potencialne kupce za nepremičnino. Marketinški načrt mora vsebovati naslednje aktivnosti:

- o oglaševanje na slovenskih in tujih spletnih straneh in medijih,
- o postavitve velikega panoja z napisom »naprodaj« na zemljišču same nepremičnine,
- o predstavitev prodaje nepremičnine na mednarodnih nepremičninskih sejmih,
- o oglaševanje prodaje nepremičnine z direktno ponudbo potencialnim investitorjem po Sloveniji in v tujini.

3.) Po izvedenih promocijskih aktivnostih se začne s postopkom prodaje v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS 14/2007) in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Ur.l. RS 84/2007 in 91/2007). Občinski svet bo v skladu z zgoraj navedeno zakonodajo obravnaval prodajo nepremičnin s sprejetjem Posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Tržič in osnutkom besedila javnega zbiranja ponudb in osnutkom prodajne pogodbe.

Družba S-Invest je pri tem dolžna izvesti naslednje aktivnosti:

- o sodelovanje pri pripravi Posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Tržič z besedilom javnega zbiranja ponudb in osnutkom prodajne pogodbe za potrditev prodaje s strani Občinskega sveta Občine Tržič;
- o izvedba vseh dejanj povezanih s prodajo predmetne nepremičnine v skladu z zgoraj omenjeno zakonodajo:
 - organizacija javnega zbiranja ponudb in vseh spremljevalnih aktivnosti,
 - sodelovanje s Komisijo za vodenje in nadzor postopka razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Tržič,



OBČINSKA UPRAVA

- objava javnega zbiranja ponudb v Uradnem listu v imenu naročnika,
- izvedba postopka prodaje in sklenitve prodajne pogodbe.

Postopek prodaje omenjene nepremičnine se mora končati najkasneje do 31. decembra 2009. Uspešno realizirana prodaja s podpisom prodajne pogodbe in plačilom kupnine je pogoj za izplačilo provizije družbi S-Invest d.o.o., Dunajska 156, 1000 Ljubljana, v višini 3% dosežene prodajne cene. Občina Tržič se zavezuje, da družbi za plačilo materialnih stroškov promocijskih aktivnosti izplača največ 5.000 €.

Pripravila:

Mojca Aljančič, univ.dipl.ekon.

Podsekretarka za razvoj

Mojca Aljančič

Drago Zadnikar l.r.

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

