



OBČINA ZREČE

Cesta na Roglo 13 b, 3214 Zreče
tel.: 03 / 75 71 700; faks: 03 / 57 62 498
e-pošta: info@zrece.eu / splet: www.zrece.eu

Številka: 356-7/2017
Datum: 9.5.2018

AD/2

18. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE ZREČE, dne 16.05.2018

ZADEVA:	GRADIVO ZA 2. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA
NASLOV:	Predlog Sklepa o potrditvi izvedbe aktivnosti vezanih na podelitev stavbne pravice na parcelah št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja za namen izvedbe projekta »Hoja med krošnjami«
PREDLAGATELJ:	Župan
PRAVNA PODLAGA:	29. člen Zakona o lokalni samoupravi 72. in 73. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti 18. člen in 35. do 39. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti 19. člen Statuta Občine Zreče
PRILOGE:	Poročilo o višini nadomestila za stavbno pravico »Hoje med Krošnjami«, marec 2018, izdelovalec BV Finančna Skupina d.o.o., Ljubljana Izračun ekonomske upravičenosti za podelitev stavbne pravice, april 2018
NAMEN:	Predlog za sprejem
GRADIVO PRIPRAVILI:	JHP projektne rešitve d.o.o., Domžale Občinska uprava Občine Zreče
POROČEVALCI:	mag. Boris Podvršnik, župan mag. Jana Habjan Piletič, JHP projektne rešitve d.o.o., Domžale
STALIŠČA PRISTOJNIH KOMISIJ:	<u>Komisiji za gospodarstvo</u> je bila, na 13. redni seji dne 19.3.2018, predstavljena sprememba postopka izvedbe projekta Hoja med krošnjami (podelitev stavbne pravice) in razlogi zanjo, člani so se s predlaganim modelom podelitve stavbne pravice v celoti strinjali. <u>Komisija za urejanje prostora in stanovanjske zadeve</u> se je na 18. redni seji dne 24.4.2018, seznanila z modelom ustanovitve stavbne pravice za izvedbo projekta »Hoja med krošnjami« in naj ni imela pripomb. <u>Statutarno pravna komisija</u> se je na 16. redni seji dne 7.5.2018 seznanila s predlogi sklepa in gradivo. Na predlog ni imela pripomb, zato predlaga, da se sklep sprejme.
PREDLOG SKLEPA:	Predlagam, da Občinski svet Občine Zreče sprejme sklep o potrditvi izvedbe aktivnosti vezanih na podelitev stavbne pravice na parcelah št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja za namen izvedbe projekta »Hoja med krošnjami« in da se župana po izvedenem zbiranju ponudb pooblasti za podpis pogodbe o podelitvi stavbne pravice.

Obrazložitev:

V okviru projekta »Hoja med krošnjami« so bile v sledeči časovnici izvedene naštetе aktivnosti:

1. Po prejemu vloge promotorja Erlebnis Akademie AG z junija 2017 za izgradnjo projekta Hoja med krošnjami je Občinska uprava Občine Zreče skladno z 32. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu pristopila k obravnavni prejete vloge. Na tej osnovi je bila septembra 2017 izdelana Ocena možnosti javno-zasebnega partnerstva in investicijska dokumentacija, izdelovalca JHP projektne rešitve d.o.o., Domžale, pri čemer je investicijska dokumentacija upoštevala izsledke Poročila o ocenjevanju vrednosti pravic na nepremičnini z dne 5. 9. 2017, izdelanega s strani cenilke stvarnega premoženja – nepremičnine ga. Marjete Lužar. Obravnavano gradivo je bilo potrjeno na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Zreče.

2. Na podlagi izpostavljenih vprašanj v zvezi z obstojem javnega interesa za izvedbo projekta »Hoja med krošnjami« po modelu javno-zasebnega partnerstva, je bila iz razlogov, podrobneje obrazloženih v a točki nadaljnje obrazložitve, sprejeta odločitev, da se projekt izvede izključno s podelitvijo stavbne pravice, brez sklenitve javno-zasebnega partnerstva, pri čemer je bila podelitev stavbne pravice kot pravni temelj že obravnavana v okviru investicijske dokumentacije in ocene možnosti javno-zasebnega partnerstva, ki je bila predmet obravnave na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Zreče.

3. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Zreče je bil potrjen na 16. redni seji Občinskega sveta Občine Zreče.

3. Na podlagi sprejetega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Zreče je bila marca 2018 izvedena dodatna cenitev nepremičnin in podana podlaga za izračun višine nadomestila za podelitev stavbne pravice na parcelah št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja.

Iz obravnavanega Poročila o višini nadomestila za stavbno pravico »Hoje med krošnjami« z marca 2018, izdelovalca BV Finančna Skupina d.o.o., Ljubljana izhaja, da je višina nadomestila za ustanovitev stavbne pravice na dan 7. 12. 2017 na delu zemljišča parc. št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja s skupno površino obremenitve 14.000 m² ekskluzivne rabe in 120.000 m² delne rabe, za obdobje enega (1) leta 20.642,00 EUR brez DDV oziroma 0,279 EUR/m² brez DDV za obdobje dvajsetih (20) let 273.060,00 EUR brez DDV oziroma 3,69 EUR/m² brez davka. Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice je bilo ocenjeno pod predpostavko, da se grajeni objekti in strukture po izteku stavbne pravice odstranijo in povečanja tržne vrednosti objekta zaradi vložkov imetnika stavbne pravice ni.

Razlogi za ustanovitev stavbne pravice:

Izključna podelitev stavbne pravice brez sklepanja javno-zasebnega partnerstva Občini Zreče zagotavlja, da iz tega naslova ne prevzema obligacije po izkazovanju javnega interesa za vključenost v projekt po modelu javno-zasebnega partnerstva, hkrati pa ima ne glede na ekonomiko projekta pogodbeno dogovorjeno nadomestilo za stavbno zemljišče s strani služnostnega upravičenca.

Prednost podelitve stavbne pravice v primerjavi s prodajo parcel, ki so predvidene za namen gradnje projekta »Hoja med krošnjami«, so v tem, da Občina Zreče ohranja strateško lastništvo nad parcelami na Rogli, saj z neprodajo relevantnih dveh ne posega v celovitost ostalih lastniških parcel na obravnavanem območju in posledično vrednostno ter funkcionalno ohranja enako ali višjo raven slednjih tudi po izteku trajanja projekta »Hoja med krošnjami«. Navedeno je ključno iz razloga, ker je trajanje projekta »Hoja med krošnjami« vezano na življenjsko dobo objekta oz. njegovo ekonomsko povračljivost, ki je predvidena za obdobje 20 let. S tem, ko je izvedba projekta vezana na podelitev stvarne pravice, pri čemer se lastništvo parcel ohranja na Občini Zreče, je slednji v celoti pridržano upravičenje, da na relevantnih parcelah po prenehanju obdobja stavbne pravice prosto razpolaga za namen nadaljevanja istovrstnega ali drugega projekta.

Uporabnost stavbne pravice po prenehanju pogodbenega razmerja za Občino Zreče:

Glede na življenjsko dobo projekta »Hoja med krošnjami«, ki je ocenjena na 20 let in vključuje infrastrukturo v veliki večini izdelano iz lesa in jeklenih delov, je z vidika obvladovanja tveganj in dejstva, da upravljanje in trženje tovrstne športno-turistične infrastrukture ne sodi med izvorne naloge občine, tudi stroškovno gledano optimalen zaključek projekta, ki je pogojen s prenehanjem trajanja stavbne pravice, vezan na vzpostavitev prvotnega stanja, kar je dolžan zagotoviti imetnik stavbne pravice. Podrobnejši načrt navedenega se vključi v pogodbo o podelitvi stavbne pravice, kjer se opredeli tudi morebitne rizike in pogodbene kazni v primeru neizvršitve pogodbene obligacije imetnika stavbne pravice.

Ekonomska upravičenost podelitve stavbne pravice, ki temelji na višini nadomestila za čas trajanja stavbne pravice:

Stavbna pravica na nepremičninah se ustanovi odplačno. Podan je predlog, da se plačilo nadomestila za podeljeno stavbno pravico izvaja periodično za vsako posamezno leto, za katerega je podeljena stavba

pravica, razen za prvi obrok plačila nadomestila. Ob upoštevanju drugega odstavka 74. člena ZSPDSLS-1, mora imetnik stavbne pravice lastniku nepremičnine, za izročitev zemljiškoknjižnega dovolila za vpis stavbne pravice, plačati prvi obrok nadomestila za stavbno pravico, ki znaša najmanj 20 % celotnega nadomestila. Po prejemu plačila prvega obroka nadomestila se lastnik nepremičnin zavezuje, da bo imetniku stavbne pravice po prejemu plačila izročil zemljiško knjižno dovolilo.

Kot izhaja iz ekonomike projekta, ki je bila predstavljena v vlogi promotorja in upošteva spremembo zakonodaje, ki terja minimalno višino prvega obroka nadomestila za stavbno pravico v višini 20% celotnega nadomestila, je obdobje ekonomske upravičenosti za investicijo, ki je ocenjena na 5,7 mio EUR z DDV, predvideno za obdobje 20 let.

Kot izhaja iz priložene tabele je Občina Zreče obravnavala 4 variantne opcije za plačilo nadomestila, pri čemer variante vključujejo kombinacijo fiksnega¹ in variabilnega dela² izplačila in različno dinamiko plačil po letih, ki je vezana na predvideno dinamiko prihodkov iz projekta. Vrednostni okvir nadomestila se giblje med 397.233,5 EUR do 499.303,76 EUR za celotno 20 letno obdobje trajanja stavbne pravice. Na podlagi izhodišč iz Poročila o višini nadomestila za stavbno pravico »Hoje med krošnjami« z marca 2018, izdelovalca BV Finančna Skupina d.o.o., Ljubljana je izkazano, da predvidena višina nadomestila, ki ga mora lastnik nepremičnine ob prenehanju plačati imetniku stavbne pravice v nobeni od variant ni nižji od ocenjene minimalne višine nadomestila, ki je ocenjeno na 273.060,00 EUR za obdobje 20 let.

Ob tem se poudarja, da bo dejanska višina nadomestila opredeljena v pogajanjih, ki bodo sledila zbiranju ponudb.

Upošteva določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16 in 11/18 – ZSPDSLS-1), bo Občina Zreče kot nadaljnji korak po sprejemu predmetnega sklepa, izvedla postopek javnega zbiranja ponudb v okviru katerega se bo na spletni strani Občine Zreče objavilo vabilo k podaji ponudb za razpolaganje z nepremičnim premoženjem Občine Zreče in sicer za parceli št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja. Postopek zbiranja ponudb se bo zaključil s pogajanjem z namenom, da se doseže za Občino Zreče ugodnejša ponudba in vzpostavi podlaga za sklenitev pogodbe o podelitvi stavbne pravice.

Predlog sklepa:

Potrdi se izvedbo aktivnosti vezanih na podelitev stavbne pravice na parcelah št. 1095/161 in 1095/170 k.o. Hudinja za namen izvedbe projekta »Hoja med krošnjami« in župana Občine Zreče pooblasti za podpis pogodbe o podelitvi stavbne pravice.

¹ Fiksna vrednost izplačila, ki je mesečno v naprej odrejena.

² Za izračun variabilnega deleža se kot osnova upošteva višina čistih prihodkov od prodaje na projektu, ki jih beleži imetnik stavbne pravice.