

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 12.03.2018

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE
ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: PREDLOG PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V PC ŠMARJE ZAHOD

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za gospodarstvo

GRADIVO PREDLAGA: Stanislav ŠKET, župan

POROČEVALKA: mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah se strinja z nadaljevanjem postopka prodaje stavbnih zemljišč v PC Šmarje zahod in pooblašča župana za vodenje postopka in sklenitev ustrezne pogodbe.

Prilogi:

- Obrazložitev



Stanislav ŠKET

ŽUPAN

OBRAZLOŽITEV

Občina Šmarje pri Jelšah je za potrebe razvoja gospodarstva v svojih prostorskih aktih predvidela območje **poslovne cone Šmarje zahod na parcelah 19/4, 19/2 in 17/25 vse k.o. Zadrže v skupni površini 10.305 m² (velika parcela) ter parceli 17/14 in 17/30 obe k.o. Zadrže v skupni površini 3.186 m² (mala parcela)**. Vse navedene parcele so v lasti Občine Šmarje pri Jelšah. V naravi predstavljajo zemljišča na obrobju naselja Šmarje pri Jelšah. V skladu s prostorskimi akti občine so zemljišča namenjena gradnji stavb storitvenih, proizvodnih in trgovskih dejavnosti ter za eno- in dvostanovanjske stavbe. Gre za komunalno neopremljena stavbna zemljišča zato si mora investitor potrebne priključke na javno komunalno infrastrukturo urediti sam na lastne stroške, v skladu s pogoji pristojnih upravljavcev komunalne infrastrukture. Za dovoz v poslovno cono je možno uporabljati obstoječ cestni priključek nekategorizirane lokalne ceste, ki poteka do več stanovanjskih hiš in ribnika.

Občina je navedene parcele vse od leta 2011 na javnih dražbah prodajala vendar brez uspeha. Povprečno so bile od leta 2014 objavljene po 3 javne dražbe letno. Izhodiščna cena za veliko parcelo v skladu s cenitvijo sodno zapriseženega cenilca je bila 29,21 EUR/m², za malo parcelo pa 26,20 EUR/m². V letu 2014 smo obe ceni, v skladu s pravno podlago iz Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, znižali najprej za 15 %, nato pa še za 10 %. Po obeh znižanjih je tako znašala znižana cena za veliko parcelo 22,35 EUR/m², takšna je ostala do zadnje objavljene dražbe 7. februarja 2018. Ceno za malo parcelo pa smo poleg znižanja v letu 2014 na 22,28 EUR/m² ponovno znižali v letu 2015 najprej za 10 % in še istega leta za 15 % in je po vseh znižanjih znašala 14,50 EUR/m². Po tej ceni smo jo prodajali 3 krat v letu 2016, 3 krat v letu 2017 in 1 krat v letu 2018, vendar brez uspeha.

Na podlagi zadnjih veljavnih cen, iz zadnjih objavljenih dražb, znaša prodajna vrednost za :

- **veliko parcelo 230.316 EUR (22,35 EUR/m²);**
- **malo parcelo 46.197 EUR (14,50 EUR/m²).**

Parcele so komunalno neopremljene in cene so brez 22% DDV, ki je strošek kupca.

Ugotovili smo, da bi komunalno opremljene parcele bile za kupce veliko bolj zanimive, zato smo konec leta 2017 projekt ureditve Poslovne cone Šmarje zahod umestili v Dogovor za razvoj regije. Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo je namreč 13.11. 2017 objavilo povabilo razvojnim svetom regij za dopolnitev dogovora za razvoj regij – drugo povabilo, ki je med drugim omogočalo prijavljanje urejanja poslovnih con in sicer brez razpisa. **Skupna ocenjena vrednost projekta je 430.758 EUR**, od tega **pridobimo 252.897,57 EUR sredstev EU, vložiti pa moramo 177.860,43 EUR lastnih sredstev**. Projekt zajema: ureditev cestne infrastrukture, izgradnjo levega zavijalnega pasu, fekalno kanalizacijo, cestno razsvetljavo, NN priključek in vodnogospodarsko ureditev z vodovodom. Kdaj bo mogoče projekt realizirati s strani Ministrstva, še ni znano.

Dne 1.3.2018 je občina prejela ponudbo za nakup zemljišč s strani GIC Gradnje, ki pogojuje komunalno opremljene parcele. S ponujeno ceno za veliko parcelo v višini **465.000 EUR** si občina pokrije prodajno vrednost velike parcele, celoten lastni vložek za komunalno ureditev po prijavljenem projektu za Dogovor za razvoj regije. GIC Gradnje ponuja nakup tudi male parcele v višini 60.000 EUR.

V primeru sprejema ponudbe GIC Gradnje predstavlja prodaja vseh razpoložljivih (komunalno opremljenih) parcel v PC (velika in mala parcela) **525.000 EUR**, za komunalno ureditev bomo porabili **ocenjeno vrednost 177.860 EUR**, tako za parceli prejmemo neto vrednost **347.140 EUR (trenutna skupna dražbena cena znaša 276.513 EUR)**. Vse cene so brez DDV, ki ga pokrije kupec.

Dne 12.3.2018 je občina Šmarje pri Jelšah prejela ponudbo podjetja ŠmarjeTrans, d.o.o. za nakup male parcele v višini cene zadnjih dražb, t.j. 14,50 EUR/m². V primeru Šmarje Trans nam ni potrebno komunalno opremiti parcelo, za malo parcelo prejmemo **46.197 EUR**. Velika parcela pa ostaja predmet prodaje.

Predlagamo, da občinski svet zavzame sklep, da se s postopkom prodaje stavbnih zemljišč v PC Šmarje zahod nadaljuje v skladu z zakonodajo in izkazanim interesom ter da se pooblašča župana za vodenje postopka in sklenitev ustrezne pogodbe.

Pripravila:
mag. Zinka Berk, l.r.



župan
Stanislav ŠKET