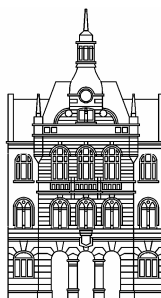




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-238/2009 (2020)
Datum: 20.10.2009

**OBČINSKEMU SVETU
MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu**

Zadeva: PRODAJA ZEMLJIŠČ ZA INDIVIDUALNO STANOVANJSKO
GRADNJO V ROMSKEM NASELJU ŠMIHEL IN ROMSKEM
NASELJU RUPERČ VRH IN SKLEP O OBROČNEM
PLAČEVANJU KUPNINE V POSTOPKU PRODAJE
NEPREMIČNIN

Namen: Obravnava sklepa in sprejem sklepa

Pravna podlaga: Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/08, uradno
prečiščeno besedilo).
Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list
RS, št. 14/07);

Pripravljalec gradiva: Oddelek za razvoj in premoženjske zadeve, Služba za premoženjske
zadeve

Poročevalec: Vera Ocvirk, vodja službe za premoženjske zadeve

Obrazložitev: V prilogi

Predlog sklepa: Občinski svet sprejme Sklep o obročnem plačevanju kupnine v
postopku prodaje nepremičnin v romskem naselju Šmihel in
romskem naselju Ruperč vrh.

ŽUPAN

Alojzij MUHIČ

PRILOGE:

- Obrazložitev pripravljalca,
- Sklep.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Datum: 20.10. 2009
Številka: 487-238/2009 (2020)

OBČINSKEMU SVETU

MESTNE OBČINE NOVO MESTO, tu

Zadeva: Prodaja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh in sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je sprejel Odlok o ureditvenem načrtu za romsko naselje Ruperč vrh (Uradni list RS, št. 35/2) in Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta za romsko naselje Šmihel (Uradni list RS, št. 35/2, 6/06). Na osnovi navedenih dokumentov je Mestna občina Novo mesto opredelila območje in pogoje za individualno stanovanjsko gradnjo v romskih naseljih.

V preteklosti je občina odkupila zemljišča in postala lastnica zemljišč v okviru ureditvenega načrta za romsko naselje Šmihel in v okviru ureditvenega načrta za romsko naselje Ruperč vrh. Tako je občina pripravila podlage za nadaljnjo prodajo zemljišč Romom. S prodajo bo Romom omogočena pridobitev lastništva in s tem omogočena legalizacija objektov, v katerih živijo, saj je trenutno v obeh naseljih več kot polovica stanovanjskih objektov zgrajenih brez potrebnih dovoljenj. Tudi Romom, ki živijo v zasilnih bivališčih – v barakah, kontejnerjih, prikolicah in podobno, bi na ta način omogočili, da si zgradijo stanovanjske objekte. Urejene, dostojne bivalne razmere so osnovni pogoj **za uspešno vključevanje Romov v družbeno življenje**.

Občina je izpeljala postopke, ki so potrebni za prodajo nepremičnin v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh.

2. DOLOČITEV CENE IN PREGLED PARCEL

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 21. seji dne 26.2.2009 sprejel Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2009.

V letni načrt so vključena in predvidena za prodajo tudi zemljišča v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh. Pristojnost Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto je,

da v skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo) odloči o odtujitvi nepremičnine in sprejme sklep o obročnem plačevanju kupnine.

V obeh naseljih je bila izvedena parcelacija zemljišč. Mestna občina Novo mesto je pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin naročila oceno vrednosti nepremičninskih pravic za zemljišča parc. št. 547/27, 547/28, 547/29, 547/43, 547/44, 547/45, 547/40, 547/41, 547/42, 547/34, 547/35, 547/36, 547/37, 547/38, 547/39, 552/46, 552/47, 552/52 vse k.o. Šmihel pri Novem mestu in za zemljišča parc. št. 1098/16, 1098/17, 1098/40, 1098/114, 1098/121, 1098/122, 1098/124, 1098/125, 1098/126, 1098/127 vse k.o. Stranska vas.

Navedena zemljišča so v sklopu romskih naselij. Edini verjetni kupci parcel so Romi. Po mnenju cenilca to dejstvo predstavlja oviro normalni tržljivosti, ki bi jo sicer pričakovali za takšno lokacijo na osnovi primerljivih prodaj. Gre za specifično premoženje s specifičnim naložbenikom, oziroma skupino naložbenikov. V takšnih primerih ni možno uporabiti standarda tržne vrednosti.

Vrednost za prodajo **zazidanega stavbnega zemljišča** znaša v Romskem naselju Šmihel 17,14 EUR na m² in Romskem naselju Ruperč vrh 13,14 EUR na m².

Vrednost za prodajo zemljišč, na katerih je v skladu s predpisi dopustna gradnja objektov (**nezazidana stavbna zemljišča**) znaša v Romskem naselju Šmihel 17,14 EUR na m² in pripadajoči 20 % DDV, kar znaša 20,56 EUR na m² in v Romskem naselju Ruperč vrh 13,14 EUR na m² in pripadajoči 20 % DDV, kar znaša 15,76 EUR na m².

2.1. Pregled parcel v romskem naselje Šmihel

Lokacija romskega naselja Šmihel je na južnem obrobju Novega mesta ob regionalni cesti Gaber- Uršna sela – Novo mesto, v naselju Novo mesto.

Zap. št.	Parcelna številka	Raba	Status	Površina v m ²	Vrednost na m ² v EUR	Skupaj Vrednost v EUR
1.	547/27	travnik 5	zazidano	566	17,14	9.701,24
2.	547/28	travnik 5	zazidano	322	17,14	5.519,08
3.	547/29	travnik 5	zazidano	291	17,14	4.987,74
4.	547/43	travnik 5	nezazidano	369	17,14	6.324,66
5.	547/44	travnik 5	zazidano	173	17,14	2.965,22
6.	547/45	travnik 5	zazidano	869	17,14	14.894,66
7.	547/40	travnik 5	zazidano	411	17,14	7.044,54
8.	547/41	travnik 5	zazidano	334	17,14	5.724,76
9.	547/42	travnik 5	nezazidano	413	17,14	7.078,82
10.	547/34	travnik 5	zazidano	304	17,14	5.210,56
11.	547/35	travnik 5	nezazidano	299	17,14	5.124,86
12.	547/36	travnik 5	zazidano	375	17,14	6.427,50
13.	547/37	travnik 5	zazidano	423	17,14	7.250,22
14.	547/38	travnik 5	nezazidano	375	17,14	6.427,50
15.	547/39	travnik 5	zazidano	296	17,14	5.073,44
16.	552/46	travnik 5	zazidano	1087	17,14	18.631,18
17.	552/47	travnik 5	zazidano	577	17,14	9.889,78
18.	552/52	travnik 5	zazidano	576	17,14	9.872,64

2.2. Pregled parcel v romskem naselje Ruperč vrh

Lokacija romskega naselja Ruperč vrh je na južnem obrobju Novega mesta ob regionalni cesti Gaber- Uršna sela – Novo mesto, v naselju Ruperč vrh.

Zap. št.	Parcelna številka	Raba	Status	Površina v m ²	Vrednost na m ² v EUR	Skupaj Vrednost V EUR
1.	1098/16	travnik 3	zazidano	636	13,14	8.357,04
2.	1098/17	travnik 3	zazidano	854	13,14	11.221,56
3.	1086/40	gozd 1	zazidano	546	13,14	7.174,44
4.	1098/114	travnik 3	zazidano	574	13,14	7.542,36
5.	1098/121	travnik 3,4	nezazidano	405	13,14	5.321,70
6.	1098/122	travnik 3,4	zazidano	362	13,14	4.756,68
7.	1098/124	travnik 3,4	zazidano	347	13,14	4.559,58
8.	1098/125	travnik 3,4	zazidano	206	13,14	2.706,84
9.	1098/126	travnik 3,4	zazidano	396	13,14	5.203,44
10.	1098/127	travnik 3,4	nezazidano	712	13,14	9.355,68

3. SKLEP O OBROČNEM PLAČEVANJU KUPNINE

Iz predhodnih preverjanj in razgovorov, opravljenih na sestankih z Romi, je bilo ugotovljeno, da Romi v postopkih nakupov zemljišč ne morejo poravnati kupnine v enkratnem znesku. V primeru sklenitve neposredne pogodbe in takojšnjega plačila, bo občina po plačilu izdala zemljiško knjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca. V primeru, da Rom ne more poravnati kupnine takoj, bi kupnino poravnal v obrokih. Kupoprodajna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa, katerega vsebina dovoljuje obročno odplačevanje.

Zato predlagamo, da občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme sklep o obročnem plačilu kupnine v postopku prodaje nepremičnin Romom. S sprejetjem sklepa bi omogočili Romom, da z obročnim plačilom kupnine za zemljišče v določenem obdobju pridobijo lastninsko pravico.

Sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh je podlaga, da se sklenejo prodajne pogodbe v notarski obliki, katere vsebina dovoljuje obročno plačevanje.

Sklep opredeljuje podrobnejša določila, ki jih mora vsebovati pogodba v notarski obliki.

4. VPLIV NA PRORAČUN

Občina si že več let prizadeva, da bi celovito rešila problematiko stanovanjskih vprašanj Romov.

V proračunu so zagotovljena tudi sredstva za reševanje stanovanjskih vprašanj in sicer na proračunski postavki 09 106001 Stanovanjsko reševanje Romov. Iz teh sredstev bi občina namenila del sredstev za pomoč pri nakupu zemljišč Romom in sicer v višini 15 % od celotne kupnine. Ob predpostavki, da bodo vsi Romi sklenili kupoprodajne pogodbe in kupili zemljišča, bi 15 % od vrednosti zemljišč znašalo 30.500 EUR. Ta višina sredstev bi bremenila proračunsko postavko.

Na prihodkovni strani na kontu 722 Prihodki od prodaje zemljišč in neopredmetenih dolgoročnih sredstev pa bi se prihodki v obdobju petih let, v katerih bodo poravnane vse kupnine povečali za znesek 202.000 EUR.

5. PREDLOG SKLEPA

Občinski svet sprejme Sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh.

Pripravila:

Vera Ocvirk

Vodja službe za premoženjske zadeve

Po pooblastilu št. 100-78/2008 (1330)
Nadomešča vodjo oddelka za razvoj in
premoženjske zadeve
Suzana Virc

mag. Sašo Murtič, univ. dipl. prav.
Direktor občinske uprave

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – ZLS_UPB_1,21/06 – odločba US RS in 14/07 – ZSPDPO) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 100/2005 –ZLS – UPB 1) je Občinski svet naseji, dne sprejel

SKLEP

O OBROČNEM PLAČEVANJU KUPNINE V POSTOPKU PRODAJE NEPREMIČNIN V ROMSKEM NASELJU ŠMIHEL IN ROMSKEM NASELJU RUPERČ VRH

1.

Z vlagatelji vlog za nakup zemljišč v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh, ki bodo pogodbeno vrednost nepremičnin poravnali v skladu z načrtom odplačil, se sklene prodajna pogodba v notarski obliki, katere vsebina dovoljuje obročno odplačevanje.

Zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo vpisa lastninske pravice bo od sklenitve prodajne pogodbe dalje deponirano pri pristojnem notarju in bo vlagatelj vlog za nakup nepremičnin v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh izročeno po plačilu celotne kupnine.

2.

Vrednost za prodajo zazidanega stavbnega zemljišča znaša v Romskem naselju Šmihel 17,14 EUR na m² in Romskem naselju Ruperč vrh 13,14 EUR na m².

Vrednost za prodajo zemljišč, na katerih je v skladu s predpisi dopustna gradnja objektov (nezazidana stavbna zemljišča) znaša v Romskem naselju Šmihel 17,14 EUR na m² in pripadajoči 20 % DDV, kar znaša 20,56 EUR na m² in v Romskem naselju Ruperč vrh 13,14 EUR na m² in pripadajoči 20 % DDV, kar znaša 15,76 EUR na m². Breme plačila davka na dodano vrednost prevzame vlagatelj vloge za nakup nepremičnine.

3.

Najnižji znesek obroka je 200 EUR na mesec.

Obroki se poravnajo mesečno. Število obrokov je odvisno od višine posameznega obroka in velikosti nepremičnine. Celotna kupnina mora biti plačana najkasneje v roku petih let.

Obrestna mera odobrenega obročnega plačevanja je fiksna in znaša 4 % letno.

Davek na dodano vrednost na pogodbene obresti iz prejšnjega odstavka tega člena je breme kupca nepremičnine.

4.

V skladu z določbo 5. člena Zakona o romski skupnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 33/07) se dovoli brezplačna obremenitev nepremičnine s služnostjo v korist Mestne občine Novo mesto in pristojnih upravljalcev komunalnih vodov z namenom gradnje, pridobitve ustreznih dovoljenj za gradnjo oziroma legalizacijo objektov v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh, pod pogojem, da so bili vsi obroki kupnine tekoče poravnani.

5.

Sklep velja z dnem sprejetja.

Številka:

Datum:

Župan
Alojz Muhič