

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 478-1/2007-2009
Datum: 2.7.2007

- Zadeva: **Prodaja dela nepremičnine parc. št. 71/3, k.o. Prečna**
- Namen: sprejem sklepa
- Pravna podlaga: **Zakon o lokalni samoupravi, uradno prečiščeno besedilo (ZLS-UPB-1)**, (Uradni list RS, št. 100/05, 21/06);
Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO), (Uradni list RS, št. 14/07);
Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02 in 14/07);
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo).
- Poročevalec: **Darja Plantan, univ.dipl.ing.gr.**
- Predlog sklepa: **Mestna občina Novo mesto po predhodno izvedeni parcelaciji proda del nepremičnine parc. št. 71/3, zelenica, v izmeri 949 m² (del v izmeri cca. 190 m²), k.o. Prečna.
V kolikor se bo prodaja dela nepremičnine izvajala pred delitveno bilanco med novonastalimi občinami na območju nekdanje Mestne občine Novo mesto in Mestno občino Novo mesto, je potrebno k prodaji pridobiti tudi soglasje občinskih svetov novonastalih občin Straža in Šmarješke Toplice.**

Ž U P A N :
Alojzij Muhič, dipl.ekon.

Priloge :

- Obrazložitev (priloga 1)
- Načrt parcele (priloga 2)
- Orto-foto posnetek (priloga 3)
- Fotografiji (priloga 4)
- Mnenje Krajevne skupnosti Prečna (priloga 5)



MESTNA OBČINA NOVO MESTO
OBČINSKA UPRAVA
Oddelek za razvoj
Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto

Priloga 1

Številka: 478-1/2007-2009

Datum: 2.7.2007

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV K PREDLOGU SKLEPA O PRODAJI DELA NEPREMIČNINE PARC. ŠT. 71/3, K.O. PREČNA

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto je lastnica nepremičnine parc.št. 71/3, zelenica, v izmeri 949 m², k.o. Prečna, ki je razvidno v priloženem načrtu parcele (priloga 2). Za nakup dela navedene nepremičnine ja zainteresiran Velkavrh Milan iz Prečne 79, p. Novo mesto, lastnik zemljišča parc.št. 69/13, k.o. Prečna. V vlogi navaja, da že uporablja del zemljišča (v izmeri cca. 190 m²), ki predstavlja dvorišče ob objektu, z nakupom parcele pa bi zemljiškoknjižno stanje uskladal z dejanskim.

Na podlagi preverbe lastništva je bilo ugotovljeno, da je bila nepremičnina parc.št. 71/3, k.o. Prečna v preteklosti nacionalizirana, zato smo pristojno Upravno enoto Novo mesto in Okrajno sodišče v Novem mestu zaprosili za informacijo o začetku postopka denacionalizacije.

S strani Upravne enote smo prejeli odgovor, iz katerega je razvidno, da je bila za predmetno zemljišče, s strani upravičenke Župnije Prečna, vložena zahteva za denacionalizacijo. Predmetna parcela ni bila vrnjena upravičenki v naravi, temveč je bila zanjo upravičenki priznana odškodnina v obliki obveznic Slovenske odškodninske družbe, d.d.. Postopek v zvezi s parc.št. 71/3, k.o. Prečna je pravomočno zaključen.

S »Pogodbo o prenosu nezazidanega stavbnega zemljišča za katastrske občine Novo mesto, »Šentpeter, Prečna in Gorenja Straža«, sklenjeno s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je bilo zemljišče parc.št. 71/3, k.o. Prečna, predmet prenosa iz Republike Slovenije na Mestno občino Novo mesto.

Zemljišče parc.št. 71/3, k.o. Prečna je na podlagi planskih aktov opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, namenjeno bivanju, terciarnim dejavnostim.

V naravi del občinskega zemljišča parc.št. 71/3, k.o. Prečna predstavlja dostop do zemljišča parc.št. 69/13, k.o. Prečna oz. dvorišča, ki je v lasti Velkavrh Milana, razvidno iz priloženega orto-foto posnetka (priloga 3). Po delu občinskega zemljišča je zgrajen pločnik, širine 1,60 m. Preostali del parcele (v smeri proti Straži) predstavlja brežino za nakup katere ni interesa. Natančneje je občinska nepremičnina razvidna v prilogi 4.

Občina dela zemljišča parc.št. 71/3, k.o. Prečna, za nakup katerega je zainteresiran g. Velkavrh, ne potrebuje, zato ga je smiselno prodati. Pred prodajo je potrebno odparcelirati del zemljišča vzporedno z lokalo cesto LC 295040 Bršljin – Prečna - Straža zaradi kasnejšega nadaljevanja cestnega profila, kot je zgrajen do naselja Prečna (natančneje do občinske ceste JP 791890/1), v sklopu skupne javne komunalne infrastrukture na podlagi zazidalnega načrta Adria, skupaj z rekonstrukcijo Straške ceste.

2. Obrazložitev postopkov prodaje

V skladu s sprejetim sklepom 3. seje Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto z dne, 27.3.2003, je Mestna občina Novo mesto pridobila mnenje Krajevne skupnosti Prečna k prodaji zemljišča. Kot izhaja iz priloženega mnenja krajevna skupnost soglaša s prodajo pod pogojem, da se po celotni trasi ob obstoječem pločniku odmeri pas, ki po širini odgovarja morebitni bodoči dograditvi kolesarske steze. Ta del ni predmet prodaje. (priloga 5).

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je dne, 27.3.2003, sprejel tudi sklep, da mora gradivo, ki bo predloženo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto za odločanje o odtujitvi posamezne nepremičnine, vsebovati izčrpno obrazložitev vseh postopkov prodaje.

Občina izvaja postopke razpolaganja (prodaja, menjava,..) s stvarnim premoženjem v skladu z veljavno zakonodajo. To področje trenutno urejata Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02 in 14/07) in Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03- v nadaljevanju: Uredba). V marcu mesecu tega leta pa je pričel veljati novi Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS št. 14/07), ki se bo začel uporabljati šest mesecev po uveljavitvi in napoveduje nove podzakonske predpise in novo uredbo, ki bo nadomestila navedeno Uredbo iz leta 2003.

Postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem se lahko izvede v kolikor je posamezen predmet odsvojitve vključen v letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem, imenovana komisija ter sprejet posamezni program prodaje. »Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2007«, katerega sestavni del je tudi del nepremičnine parc. št. 71/3, k.o. Prečna je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel skupaj s proračunom Mestne občine Novo mesto za leto 2007.

V skladu z določili Uredbe je razpolaganje s stvarnim premoženjem potrebno izvesti po tisti metodi, ki zagotavlja javnost in preglednost postopkov in upošteva cilje razpolaganja posamične nepremičnine.

Stvarno premoženje se proda na podlagi ene od naslednjih metod: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. V postopku razpolaganja s stvarnim premoženjem je potrebno izbrati tisto metodo, ki občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek razpolaganja, pri tem pa je praviloma primarni cilj razpolaganja doseganje čim višje kupnine.

Metoda razpolaganja se izbere s sprejetjem sklepa, ki je sestavni del posameznega programa prodaje in ga na predlog komisije sprejme župan. Navedena pristojnost je županu dana s 15. členom Odloka o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2007.

V skladu s 24. členom navedene Uredbe priloženi posamični program obsega:

- opredelitev ciljev razpolaganja in razloge, s katerimi se utemeljuje, da bodo z razpolaganjem ti cilji doseženi,
- opis nepremičnine, ki je predmet razpolaganja in sicer s podatki iz zemljiške knjige ali druge listine, ki izkazujejo lastništvo nepremičnine,
- pravna podlaga razpolaganja,
- predlog sklepa,
- pravni pregled stanja stvarnega premoženja,
- ocenitev vrednosti stvarnega premoženja,
- opredelitev izbrane metode razpolaganja,
- obrazložitev nadaljnjih dejanj, ki bodo opravljena v zvezi z razpolaganjem,
- predvideni postopek realizacije pravnega posla.

Pred pripravo posamičnega programa prodaje je potrebno:

- opraviti pravni pregled stanja nepremičnine, ki je predmet prodaje in vsebuje pregled stvarnega premoženja z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnopравnih pravic in obveznosti občine do tretjih oziroma tretjih do občine,

- opraviti parcelacijo nepremičnine parc.št. 71/3, k.o. Prečna in odparcelirati del, ki bo omogočil kasnejšo gradnjo cestnega profila (pločnik + kolesarska steza), kot je zgrajen do naselja Prečna,
- poskrbeti za ocenitev nepremičnin, ki je predmet prodaje. S cenitvijo ugotovljena vrednost nepremičnine predstavlja izhodiščno ceno pri nadaljnji izvedbi izbrane metode razpolaganja.

V skladu s še veljavno Uredbo je neposredno pogodbo možno skleniti le v naslednjih primerih:

- če se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah;
- če se zamenjuje nepremičnina in je to v javnem interesu in so za to izpolnjeni določeni pogoji;
- če gre za neposredno prodajo stavbnega zemljišča države skladno s prostorsko-izvedbenim aktom občine in je pridobitelj oseba javnega prava in je razpolaganje v javnem interesu;
- če so bila za prodajo zemljišča izvedena ena izmed metod razpolaganja (javna ponudba, javno zbiranje ponudb, javna dražba), pa prodaja ni bila uspešna;
- če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 2.000.000 SIT (po novi zakonodaji, od 03.09.2007, bo ta vrednost 20.000 EUR);

Občina pod navedenimi pogoji nepremičnino lahko proda s sklenitvijo neposredne pogodbe.

V kolikor bo s posamičnim programom določeno, da se del nepremičnine parc.št. 71/3, k.o. Prečna proda po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, bo komisija pripravila vsebino javne dražbe v skladu z določili uredbe.

3. Zaključek

Pristojnost Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto je, da v skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 68/2001, 44/02 in 72/05) odloči o odtujitvi dela nepremičnine parc.št. 71/3, k.o. Prečna.

V kolikor se bo prodaja dela nepremičnine izvajala pred delitveno bilanco med novonastalimi občinami na območju nekdanje Mestne občine Novo mesto in Mestno občino Novo mesto, je potrebno k prodaji pridobiti tudi soglasje občinskih svetov novonastalih občin Straža in Šmarješke Toplice.

Pripravila:
Tatjana Kužnik

Po pooblastilu
št. 103-34/95-1202, z dne 3.1.2007
Darja Plantan, univ.dipl.ing.gr.

Direktor občinske uprave
mag. Sašo Murtič