

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 478-185/2006-2009
Datum: 2.7.2007

- Zadeva: **Prodaja delov nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, vse k.o. Kandija**
- 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 dele nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, vse k.o. Kandija, ki so v skladu s predlogom Občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko - poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu opredeljeni kot del gradbene parcele k predvidenemu objektu, pod pogojem, da bo občina po zaključenem postopku denacionalizacije ostala lastnica predmetnih nepremičnin.**
V kolikor se bo prodaja delov nepremičnin 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 parcel (priloga 2)
- Predlog Občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko – poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu – deli zemljišč, ki so predvideni za prodajo (priloga 3)
- Mnenje Krajevne skupnosti Majde Šilc (priloga 4)
- Orto-foto posnetek (priloga 5)



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

Priloga 1

Številka: 478-185/2006-2009

Datum: 2.7.2007

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV K PREDLOGU SKLEPA O PRODAJI DELOV NEPREMIČNIN PARC. ŠT. 200, 201 in 203, K.O. KANDIJA

1. Uvod

Stanovanjsko podjetje Zarja, d.d. Novo mesto in Moneta International d.o.o., na zemljišču parc.št. 202, k.o. Kandija, načrtujeta gradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta, v skladu s predlogom Občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko - poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu (v nadaljevanju: OLN).

Predlog odloka OLN je Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto posredovan v drugo obravnavo in sprejem, kar je predmet ločene točke dnevnega reda.

V skladu z OLN je načrtovan stanovanjsko poslovni objekt predviden kot večstanovanjska stavba (104 stanovanja) s poslovnim programom (12 poslovnih prostorov). V sklopu kletnih prostorov je predvideno približno 225 parkirnih mest, 120 shramb in kolesarnic. Predmet ureditve so tudi zelene površine, obstoječe križišče Jakčeve ulice z dovoznimi cestami, uvoz v parkirno hišo, zagotovitev možnosti dostave ter parkirne površine za celoten program.

V podzemnih garažah se zagotovi parkirna mesta tako za stanovalce novega objekta kot tudi za stanovalce obstoječe stanovanjske soseske, ki se soočajo s pomanjkanjem prostora za parkiranje.

Gradbena parcela predvidenega stanovanjsko poslovnega objekta poleg zemljišča parc. št. 202, k.o. Kandija, obsega tudi dele občinskih zemljišč parc. št. 200, 201 in 203, iste k.o.(priloga 2).

Na delu zemljišča parc. št. 201, v izmeri 149 m², k.o. Kandija je predvidena izgradnja dostopne poti, na delu zemljišča parc. št. 200, v izmeri 374 m², iste k.o. pa gradnja uvoznizvozne rampe v garažo poslovno stanovanjskega objekta, zato sta investitorja gradnje stanovanjsko poslovnega objekta zainteresirana za njun odkup.

Del zemljišča parc. št. 203, v izmeri 90 m², k.o. Kandija tangira gradnja opornega zidu, katerega stroške sta v skladu z OLN dolžna kriti investitorja. Glede na navedeno je občini v interesu, da navedeni del zemljišča parc. št. 203, k.o. Kandija, tudi proda. Pred prodajo delov nepremičnin parc.št. 200, 201 in 203 je potrebno opraviti parcelacijo zemljišč v skladu z določili OLN.

Zemljišča parc. št. 200, zelenica, v izmeri 1864 m², parc. št. 201, pot, v izmeri 168 m² in parc. št. 203, zelenica, v izmeri 1298 m², vse k.o. Kandija, so na podlagi zemljiškoknjižnih podatkov last Mestne občine Novo mesto. Navedena zemljišča so razvidna v priloženem načrtu parcele (priloga 3).

Na podlagi preverbe historiat občinskih zemljišč parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija je bilo ugotovljeno, da so bila v preteklosti nacionalizirana, zato smo pristojno Upravno enoto 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 za zemljišča parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija (ob podržavljanju parc.št. 99/1, 99/6 in 260/3, vse k.o. Kandija), s strani pravnih naslednikov vložena zahteva za denacionalizacijo.

Zemljišča parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija so s »Pogodbo o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih premoženjskih razmerij za katastrske občine Novo mesto, Kandija, Žaloviče, Herinja vas in del Družinske vasi«, sklenjeno s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ostala v lasti Mestne občine Novo mesto.

V kolikor bo Mestna občina Novo mesto po zaključenem postopku denacionalizacije ostala lastnica nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija, je smiselno, da odproda dele predmetnih nepremičnin, ki so z OLN predvideni kot del gradbene parcele (priloga 3). S prodajo delov nepremičnin bo investitorju omogočena realizacija izgradnje stanovanjsko - poslovnega objekta.

Navedeno gradivo posredujemo v obravnavo, pred ureditvijo lastništva na zemljiščih parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija, z namenom pridobitve soglasja občinskega sveta. Za investitorja gradnje je namreč pridobitev tega soglasja ključnega pomena, zaradi vseh nadaljnjih aktivnosti vezanih na nadaljevanje investicije (pridobitev PGD za gradnjo objekta, itd..).

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 pristojno krajevno skupnost Majde Šilc zaprosila za mnenje k prodaji delov nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija. Mnenja karjevne skupnosti je razvidno v prilogi 4.

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 nadeljevanju: Uredba). V marcu mesecu tega leta 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 ter novo uredbo, ki bo nadomestila navedeno Uredbo iz leta 2003.

Postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem po Uredbi 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 so tudi deli nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija, 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 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 nepremičnin parc. št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija in odparcelirati dele nepremičnin, ki so v skladu s predlogom Občinskega lokacijskega načrta stanovanjsko-poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu opredeljeni kot del gradbene parcele,
- poskrbeti za ocenitev nepremičnin, ki so predmet prodaje. S cenitvijo ugotovljena vrednost nepremičnin 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 deli nepremičnin parc.št. 200, 201 in 203, k.o. Kandija prodajo 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. 96/06) odloči o odtujitvi delov nepremičnin parc.št. 200, 201 in 203, vse k.o. Kandija, pod pogojem, da bo občina po zaključenem postopku denacionalizacije ostala lastnica predmetnih nepremičnin.

V kolikor se bo prodaja delov nepremičnin 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