

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

Številka: 478-107/2006-2009
Datum: 29.6.2007

- Zadeva: **Prodaja nepremičnine parc. št. 1408, k.o. Novo mesto**
- 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 proda nepremičnino parc. št. 1408, Novo mesto ob zavarovanju javnega interesa zaradi nameravane izgradnje parkirne hiše na navedenem območju.**
V kolikor se bo prodaja 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)



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

Priloga 1

Številka: 478-107/2006-2009
Datum: 2.7.2007

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV K PREDLOGU SKLEPA O PRODAJI NEPREMIČNINE
PARC. ŠT. 1408, K.O. NOVO MESTO**

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto je lastnica nepremičnine parc.št. 1408, njiva, v izmeri 290 m², k.o. Novo mesto, za nakup katere je zainteresirano stanovanjsko podjetje Zarja d.d., Novo mesto.

Nepremičnina parc.št. 1408, k.o. Novo mesto se razprostira na območju med Kapiteljskimi njivami in obodno pozidavo Prešernovega trga, razvidno v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

V skladu s prostorskimi akti je zemljišče opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki se ureja s Prostorsko ureditvenimi pogoji za območje mestne jedra Novega mesta (Skupščinski dolenjski list, št. 12/91 in Uradni list RS, št. 96/00). Nepremičnina se nahaja v območju varovanja kulturne dediščine mestnega jedra, ki je varovano kot urbanistični spomenik nacionalnega pomena.

V celotnem območju urejanja so na vseh objektih, ki niso zaščiteni z režimi varovanja, dovoljeni le posegi, ki imajo za cilj prenovo in revitalizacijo urbanistične in stavbne dediščine. Isto velja za območje in objekte naravne dediščine. Dovoljeni posegi so: adaptacije, dozidave, nadzidave in nadometne ter dopolnilne gradnje, v kolikor so namenjene ohranjanju, izboljšanju in vzpostavljanju novih arhitektonskih in urbanističnih kvalitet območja, za opravljanje terciarnih in kvartarnih dejavnosti ter za bivanje, delo, komuniciranje ter preživljanje prostega časa prebivalcev, zaposlenih in obiskovalcev celotnega območja.

Občinska zemljišča, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in se nahajajo v mestnem jedru, predstavljajo edinstven kapital za oživljanje mestnega jedra.

Parcele obstoječega parka na Prešernovem trgu, skupaj z obstoječim parkiriščem pod Kapitljem ter zemljišči med Kapitljem in obodno pozidavo Prešernovega trga vključno z občinskim zemljišče parc.št. 1408, k.o. Novo mesto, so ena izmed lokacij v mestnem jedru, kjer je zaradi velikosti še nepozidane gradbene parcele, reliefnih značilnosti terena in dostopnosti, možna izgradnja večetažne parkirne hiše kapacitete cca. 200 parkirnih mest. Le-ta bi dolgoročno lahko pokrivala potrebe mirujočega prometa mestnega jedra, zato je ob prodaji predmetne nepremične potrebno poskrbeti za zaščito javnega interesa.

Ker je na podlagi veljavnih prostorskih aktov na navedenem zemljišču načeloma možna gradnja, bo v primeru prodaje s prodajno pogodbo potrebno vsakokratnega lastnika navedene nepremičnine zavezati, da gradnjo predhodno uskladi z občino zaradi zagotovitve javnega interesa lokalne skupnosti na tem območju.

Prodajna pogodba mora vsebovati tudi določila, ki bodo Mestni občini Novo mesto kasneje omogočila posege na predmetno zemljišče zaradi izgradnje parkirne hiše. Le tako bo v bodoče omogočen celovit in kvaliteten razvoj navedenega prostora, predvsem v smislu

reševanja prometnih problemov (mirujoči promet) v mestnem jedru, v oziru na interes razvoja mestnega središča.

Zemljišče parc.št. 1408, k.o. Novo mesto je s »Pogodbo o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih premoženjskih razmerij za katastrske občine Novo mesto, Kandija, Zaloviče, Herinja vas in del Družinske vasi«, sklenjeno s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, ostalo v lasti Mestne občine Novo mesto.

Zemljišče je bilo v preteklosti nacionalizirano, vendar je na podlagi poizvedb o denacionalizaciji razvidno, da zemljišče parc.št. 1408, k.o. Novo mesto ni predmet denacionalizacijskih postopkov.

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 Center zaprosila za mnenje k prodaji nepremičnine parc. št. 1408, k.o. Novo mesto. Mnenja krajevne skupnost bo priloženo naknadno.

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«.

Ker nepremičnina parc.št. 1408, k.o. Novo mesto ni bila vključena v Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2007, ki ga je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel skupaj s proračunom Mestne občine Novo mesto za leto 2007, je predmet prve dopolnitve letnega plana, ki ga bo občinski svet obravnaval kot ločeno točko dnevnega reda.

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, ki 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 stvarnopravnih pravic in obveznosti občine do tretjih oziroma tretjih do občine,
- 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 nepremičnina 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. 96/06) odloči o odtujitvi nepremičnine parc.št. 1408, k.o. Novo mesto.

V kolikor se bo prodaja 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