



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

Številke: 478-46/2007-13(2009)
Datum: 12.10.2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

- Zadeva: **Prodaja dela nepremičnine parc. št. 2160/1, gozd, v izmeri 15539 m², k. o. Smolenja vas**
- Namen: sprejem sklepa
- Pravna podlaga: Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07);
Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07);
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 pred sprejetjem podrobnega prostorskega načrta prenove gospodarske cone Cikava proda dele nepremičnine parc. št. 2160/1, gozd, v izmeri 15539 m², vse k. o. Smolenja vas, označene v prilogi. V kolikor se bo prodaja delov nepremičnine izvajala pred delitveno bilanco, med novonastalimi občinami na območju nekdanje Mestne občine Novo mesto, je potrebno k prodaji pridobiti tudi soglasji občinskih svetov novonastalih občin Straža in Šmarješke Toplice.**

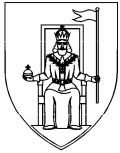
Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priloge:

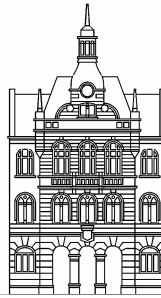
- obrazložitev (priloga 1),
- načrt parcele (priloga 2),
- orto-foto posnetek (priloga 3),

Vročiti:

- naslovu,
- zbirka dokumentarnega gradiva.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številke: 478-46/2007-13(2009)
Datum: 12.10.2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: **Obrazložitev k predlogu sklepa o prodaji dela nepremičnine parc. št. 2160/1, gozd, v izmeri 15539 m², vse k. o. Smolenja vas**

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto je lastnica zemljišča parc. št. 2160/1, gozd, v izmeri 15539 m², vpisanega pri ZKV 1177, k. o. Smolenja vas, ki je razvidno v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

Zemljišče parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas je občina pridobila v last, na podlagi odločbe komiteja za urbanizem in varstvo okolja občine Novo mesto, za namen izvajanja zazidalnega načrta Cikava.

Zazidalni načrt za izgradnjo obrtno industrijske cone Cikava je bil uveljavljen leta 1986, ter spremenjen v letih 1989, 1992 in 1999. Veljavni zazidalni načrt obravnava območje Cikave – zgornji del, kjer so bile komunalno opremljene gradbene parcele v večji meri prodane in zgrajene stavbe in objekti, predvideni v zazidalnem načrtu.

Stavbni kompleksi zgrajeni na navedenem območju predstavljajo po velikosti srednje velike objekte namenjene obrtni in podjetniški dejavnosti, razporejeni po ortogonalnem redu, ki sledi razporeditvi ulic. V širšem prostoru objekti izstopajo tako po velikosti kot po tipologiji gradnje. Zaradi svoje lege na griču pa so objekti toliko bolj vidni.

Zemljišče parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas je z zazidalnim načrtom predvideno za ureditev zelenih površin in je bilo v času izgradnje poslovne cone degradirano, med drugim tudi zaradi nevarnosti snegoloma ali vetroloma v neposredni bližini proizvodno poslovnih objektov. Danes ima zemljišče nerazpoznavno namensko rabo.

Ker posameznim podjetnikom (ŽAGAR d.o.o. Novo mesto, d.o.o., Birčna vas 62 a, Novo mesto, KARTONAL Novo mesto, d.o.o., Podbevškova ulica 42, Novo mesto,...) v sklopu svojih zemljišč primanjkuje površin za nemotene transportne in predvsem skladiščne površine, so zainteresirani za nakup delov občinske nepremičnine parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas.

Ker je Mestna občina Novo mesto, poleg navedenih interesov, v zadnjem obdobju evidentirala še več drugih parcialnih pobud za spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta je župan Mestne občine Novo mesto sprejel sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta prenove gospodarske cone Cikava, ki je bil dne 17.8.2007 objavljen v Uradnem listu RS, št. 74/07.

Z njim so med drugim predvidene tudi spremembe namenske rabe degradirane zelene površine na zemljišču parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas, v povečane gradbene parcele.

Zaradi širitve dejavnosti je interes podjetnikov takojšen odkup delov občinskega zemljišča parc.št. 2160/1, k. o. Smolenja vas, v podaljšku obstoječih parcelnih meja, o prodaji delov nepremičnine pa mora predhodno odločiti občinski svet. Izvedba celotnega postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta prenove gospodarske cone Cikava bo predvidoma izvedena do marca 2008.

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 Mali Slatnik zaprosila za mnenje k prodaji delov nepremičnine parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas. Mnenje krajevne skupnosti 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 ravna (pridobiva, razpolaga, upravlja in najem tega premoženja) s stvarnim premoženjem v skladu z zakonodajo.

Državni zbor Republike Slovenije je na seji 2. 2. 2007 sprejel **Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; ZSPDPO), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in samoupravnih lokalnih skupnosti** (v nadaljevanju: občin), ureja tudi evidence nepremičnega premoženja ter interni trg nepremičnin.

ZSPDPO je stopil v uporabo 3.9.2007. Od 19. 9. 2007 dalje pa podrobneje ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin ureja **Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/07 - v nadaljevanju: Uredba)**, ki jo je vlada izdala na podlagi 39. člena zakona, z dnem uveljavitve le-te pa je prenehala veljati Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) ter določbe 25., 78., 79., prvega odstavka 80.e člena ter 80.i člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št.-79/77, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP).

Na podlagi Uredbe se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine lahko izvede le, če je nepremično premoženje vključeno v letni načrt pridobivanja in letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine in zanj sprejet posamični program prodaje. Del nepremičnine parc. št. 2160/1, k. o. Smolenja vas je bil vključen v drugo dopolnitev letnega načrta pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2007, katerega je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na 8. seji dne 27.9. 2007.

Z Uredbo je določeno, da se ravnanje s stvarnim premoženjem občine lahko izvaja na podlagi sprejetega posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem, s katerim se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem ter njegova ocenjena vrednost.

Ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja s stvarnim premoženjem.

V posamičnem programu ravnanja z nepremičnim premoženjem morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma morebitnem solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o vrsti dejanske rabe nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo posameznega ravnanja s stvarnim premoženjem. V posamičnem programu je treba navesti pravne podlage za sklenitev pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem. Uredba določa tudi pravni pregled stvarnega premoženja, ki zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti in

morebitnih obligacijskih in stvarnopravnih pravic na premoženju ter obveznosti občine do tretjih oziroma tretjih do občine.

V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem je treba izbrati metodo, s katero se zagotavlja javnost in preglednost postopkov ter upoštevajo cilji ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem, hkrati pa omogočajo najugodnejši izidi ravnanja s stvarnim premoženjem za lokalno skupnost.

Postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen, če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

Metoda razpolaganja se izbere s sprejetjem sklepa, ki je sestavni del posameznega programa prodaje. Posamični program prodaje sprejme župan.

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z zamenjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20% vendar največ 80.000,00 EUR ali
- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona znižano izklicno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja ali
- gre za doseg javne koristi skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

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

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, uradno prečiščeno besedilo) odloči o odtujitvi dela nepremičnine parc. št. 2160/1, gozd, v izmeri 15539 m², k. o. Smolenja vas.

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

Pripravila

Tatjana Kužnik, koordinator IV

Darja PLANTAN

Po pooblastilu župana,
št. 103-34/95-1202, z dne 3.1.2007

Mag. Sašo Murtič

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE