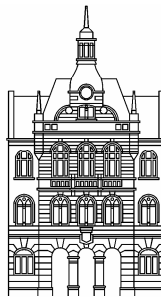




Mestna občina Novo mesto



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: 478-31/2006 (2009)
Datum: 14.05.2008

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- Zadeva: **Prodaja nepremičnine parc. št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k. o. Gotna 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 proda nepremičnino parc. št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k. o. Gotna vas.**
V kolikor se bo prodaja 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),
- fotokopija ZN Regrške košenice – arhitektonsko zazidalni preizkus (priloga 3),
- orto-foto posnetek (priloga 4).

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: 478-31/2006 (2009)
Datum: 14.05.2008

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: Obrazložitev k predlogu sklepa o prodaji nepremičnine parc. št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k. o. Gotna vas

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto je zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine parc. št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k. o. Gotna vas, ki je razvidna v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

Nepremičnina parc.št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k.o. Gotna vas, je v zemljiški knjigi vpisana pri vložku št. 516, ki je v lasti Mestne občine Novo mesto. S »Pogodbo o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih premoženjskih razmerij za katastrske občine Smolenja vas, Šmihel pri Novem mestu in Gotna vas«, sklenjeno s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, je zemljišče parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas ostalo v lasti Mestne občine Novo mesto.

Zemljišče parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas se nahaja na območju nekdanjega Zazidalnega načrta Regrške košenice, ki je bil sprejet leta 1981 in je uporabnikom ponudil urejeno soslesko ter omogočil gradnjo pretežno individualnih stanovanjskih objektov. S sprejetjem prostorskega akta, je občina na podlagi odloka o prenehanju lastninske pravice, postala lastnica celotnega območja Regrških košenic.

V skladu z zazidalnim načrtom je občina zemljišča komunalno opremila (lokacija za gradnjo) in jih na podlagi Zakona o stavbnih zemljiščih ter ostalo takrat veljavno zakonodajo, prodala. »Takratna občina« je na podlagi opravljene analize terena zasnovala soslesko. Celotno področje zazidalnega načrta je kraški teren, z izrazitimi pojavi površinskega krasa in številnimi vrtačami. Propustnost terena je dobra, tako, da so dna vrtač kljub depresivni legi suha. Področja vrtač niso bila namenjena gradnji temveč zelenim površinam.

Iz starih geodetskih posnetkov (ki so sestavni del zazidalnega načrta) je razvidno, da je bilo zemljišče parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas v depresiji (vrtača), glede na okoliška zemljišča. Zaradi navedenega je bila parcela izločena iz pozidave. Razvidno iz priložene fotokopije zazidalnega načrta – arhitektonsko zazidalni preizkus (priloga 3).

S sprejetjem Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (v nadaljevanju: PUP), ki je bil dne 18.5.2005 objavljen v Uradnem listu RS, št. 49/2005, so prenehale veljati določbe odloka o sprejetju zazidalnega načrta Regrške košenice.

Zemljišče parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas je na podlagi PUP opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, ki se ureja z Odlokom o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča in je označeno kot prostorska enota: »IV/H9«, ki je namenjena bivanju.

Predpisan tip GE: GE ISH – osnovni tip z možnostjo odstopanj glede oblike, naklona strešin (tudi fičar) ter kritine, novogradnje ali rekonstrukcije obstoječih lahko sledijo oz. povzamejo elemente oblikovanja sosednjih, z gradbenim dovoljenjem zgrajenih objektov.

Pomožne stavbe so lahko le pritlične.

Zemljišče je stavbno in namenjeno gradnji.

V dopolnjenem osnutku Občinskega podrobnega načrta, ki je bil javno razgrnjen od 14. 03. 2008 do 22. 04. 2008, je zemljišče parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas označeno kot »SSs« in je namenjeno urbani prostostoječi stanovanjski pozidavi.

Za nakup predmetne občinske nepremičnine so zainteresirani: Dančulovič Nikola, David Štefan, Debeljuh Ivan, Fabijan Anton, Galac Marija, Gerdovič Rajko in Kovač Pavel, vsi stanujoči na Vorančevi ulici, p. Novo mesto. Zainteresirani so za odkup vsak dela zemljišča, kot ga v naravi že uporabljajo na podlagi predhodno sklenjenih najemnih pogodb.

V dopisu so navedli, da so v času (20 let in več) najema, v zemljišče vložili veliko finančnih sredstev za izboljševanje kvalitete zemljišča. V času gradnje soseske so investitorji odvečni gradbeni material odlagali v depresijo (vrtačo) na zemljišču parc.št. 1020/70, k.o. Gotna vas in je sedaj teren izravnani. Izravnali so teren, navozili humus in kultivirali zemljišče. Površina je urejena in služi uporabnikom za vrtičkarstvo in pomožne objekte (ute, lope,...), kar je razvidno iz priloženega orto-foto načrta (priloga 4).

Vlogo za nakup nepremičnine so na občino posredovali že v preteklih letih. Zaradi določil zazidalnega načrta, v povezavi z bivšim zakonom o stavbnih zemljiščih, se občina kljub interesu posameznikov ni odločila za prodajo zemljišč, temveč jih je oddala v najem, na podlagi sklenjenih najemnih pogodb.

Parcela je kljub neposrednemu dostopu iz zemljišča parc.št. 1020/125 iste k.o., ki je tudi v lasti občine, nekoliko težje dostopna. Zemljišče parc.št. 1020/125 k.o. Gotna vas je bilo v času načrtovanja soseske zasnovano kot pešpot - požarna pot za potrebe vrstnih hiš in hkrati kot dostop do zaklonišča, ki je bilo zasnovano na zemljišču, ki je predmet obravnave.

Ob upoštevanju določil 4. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin - ZSPDPO (Uradni list RS, št. 14/07), morajo občine stvarno premoženje, ki ga noben upravljalec trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

Predlog občinske uprave je, da se zemljišče odproda brez predhodne parcelacije.

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 zaprosila za mnenje Krajevne skupnosti Šmihel k prodaji zemljišča. Mnenja krajevne skupnosti do današnjega dne še nismo prejeli.

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) s stvarnim premoženjem v skladu z veljavno zakonodajo.

Ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: občin) ureja Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; ZSPDPO) in Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/07 - v nadaljevanju: Uredba).

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. Nepremičnina 1020/70, k.o. Gotna vas je bila vključena v letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2008, ki je sestavni del Proračuna za leto 2008, katerega je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na 13. seji dne 21.2.2008.

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 z nižano 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 nepremičnine parc. št. 1020/70, travnik, v izmeri 2293 m², k. o. Gotna 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