

PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE KRANJSKA GORA

PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE KRANJSKA GORA

POROČEVALEC: Služba za splošne in premoženjsko pravne zadeve

ZADEVA: PRODAJA NEPREMIČNIN

Gradivo za 6. sejo Občinskega sveta – dne 10.6.2015

ZAKONSKA PODLAGA: 29. člen ZLS (Uradni list RS, št. 94/2007, uradno prečiščeno besedilo, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 84/2010-Odl.US, 40/2012-ZUJF), 16. člen Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni glasilo slovenskih občin, št. 43/2014, uradno prečiščeno besedilo, 7/2015), **določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/2014), **določbe Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014), **Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2015** (sklep OS 3/3)

Predlog za obravnavo : Na podlagi Poslovnika občinskega sveta predlagamo, da gradivo obravnava: **Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami**

I. UVOD

Pravno podlago za prodajo nepremičnin občine predstavlja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju ZSPDSLS in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v nadaljevanju Uredba SPDSLS.

Prodaja nepremičnin se po določbah ZSPDSLS uvršča med razpolaganje s stvarnim nepremičnim premoženjem. Za razpolaganje z nepremičnim premoženjem občine mora biti sprejet načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine, ki je sestavni del načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem, nepremičnina, ki je predmet razpolaganja, pa mora biti vključena v ta načrt. To opredeljuje 6. člen Uredbe SPDSLS, ki v drugem odstavku tega člena določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem države in postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

V skladu z določbami ZSPDSLS in Uredbo SPDSLS, je občinski svet, na 3. redni seji dne 17.12.2014, na predlog organa pristojnega za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti - župana občine, s sklepom 3/3 sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine za leto 2015, ki vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine v letu 2015.

V primeru, da nepremičnina ni vključena v sprejeti načrt ravnanja s stvarnim nepremičnim premoženjem, je potrebno, da občinski svet o predlogu vključitve odloča in ta načrt lahko med letom s sklepom dopolni ali spremeni.

II. OBRAZLOŽITEV PRODAJE NEPREMIČNIN IN PREDLOG SKLEPOV

1. Prodaja zemljišča parc. št. 2073/38 k.o. Dovje

Občina Jesenice je še pred ustanovitvijo nove občine Kranjska Gora, na podlagi določb Stanovanjskega zakona prodala stanovanje na naslovu Dovje 5. V naravi ta stavba predstavlja bivšo čuvajnico ob železniški progi. S kupoprodajno pogodbo je v VIII. točki določeno, da se kupec in prodajalec dogovorita, da funkcionalno zemljišče ni predmet te pogodbe, temveč bo prenos urejen z dodatkom k tej pogodbi, ko bo ugotovljen njegov obseg.

Za določitev funkcionalnega zemljišča je bila pred leti že izvedena geodetska odmera, vendar takrat do odkupa ni prišlo iz razlogov na strani kupca (finančno stanje). Ponovno smo ga večkrat pisno pozvali in sedaj se je odločil, da bo funkcionalno zemljišče odkupil.

Po podatkih zemljiškega katastra celotna parc. št. 2073/38 k.o. Dovje obsega 367 m². Fundus stavbe se ne všteva za nakup, ker je bil pridobljen že z nakupom stanovanja.

Cenitev funkcionalnega zemljišča parc. št. 2073/38 k.o. Dovje je opravil sodni cenilec Danilo Klinar s Cenitvenim poročilom št. 36-OZ-15 z dne 30.4.2015. Po tej cenitvi znaša ocenjena vrednost funkcionalnega zemljišča 8.405,00 EUR. Predlagamo, da ocenjena vrednost predstavlja višini kupnine za zemljišče.

Glede na ocenjeno vrednost nepremičnine, se na podlagi pete alineje 1. odstavka 23. člena ZSPDSLS, nepremičnina lahko proda na podlagi neposredne pogodbe. Po navedeni določbi se nepremično premoženje države ali samouprave lokalne skupnosti lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR.

Prodaja nepremičnine – zemljišča s parc. št. 2073/38 k.o. 2171 – Dovje je vključena v sprejeti Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2015, in sicer Načrt razpolaganja z nepremičninami.

Glede na navedeno predlagamo, da občinski svet sprejme naslednji

SKLEP:

Zemljišče s parc. št. 2073/38 k.o. 2171 – Dovje, ki predstavlja funkcionalno zemljišče k stanovanju v stavbi na naslovu Dovje 5, se proda z neposredno pogodbo lastniku stanovanja oziroma stavbe, za kupnino v višini 8.405,00 EUR. Stroške davka na promet nepremičnin plača kupec, stroške overitve pogodbe pa prodajalec.

Priloge:

- zk izpisek
- slika in podatki o parceli

2. Prodaja zemljišča parc. št. 471/3 in 853/16 in delna menjava z zemljiščem s parc. št. 466/6, vse k.o. Kranjska Gora

Občina Kranjska Gora se je v času gradnje pločnika ob Kolodvorski cesti z lastnico zemljišča parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora (zemljišče uporabljeno za pločnik) dogovorila, da bosta po izgradnji pločnika uredila odkup oziroma menjavo, glede na to, da je stranka zaprosila za

občinsko zemljišče s parc. št. 853/16, ki ga potrebuje za dovoz do stanovanjske stavbe Kolodvorska ulica 6, Kranjska Gora kot tudi za zemljišče s parc. št. 471/3 k.o. Kranjska Gora za zaokrožitev funkcionalnega zemljišča k stanovanjski stavbi. Do realizacije preje ni prišlo iz razlogov na strani lastnice parcele 466/6 k.o. Kranjska Gora, sedaj pa se ja lastnica odločila za nakup zemljišča s parc. št. 471/3 in 853/16, s tem, da se istočasno opravi tudi nakup zemljišča parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora s strani občine, oziroma se v tem delu opravi menjava.

Po podatkih zemljiškega katastra je velikost posameznih parcel naslednja:

- parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora 60 m²,
- parc. št. 471/3 k.o. Kranjska Gora 105 m²,
- parcela 853/16 k.o. Kranjska Gora 152 m².

Cenitev zemljišč je opravil sodni cenilec Danilo Klinar s Cenitvenim poročilom št. 34-OZ-15 z dne 29.4.2015. Po tej cenitvi znaša ocenjena vrednosti posameznih zemljišč: parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora 10.920,00 EUR, parc. št. 471/3 k.o. Kranjska Gora 13.377,00 EUR, parc. št. 853/16 k.o. Kranjska Gora 9.100,00 EUR.

Glede na ocenjeno vrednost nepremičnine, se na podlagi pete alineje 1. odstavka 23. člena ZSPDSL, nepremičnina lahko proda na podlagi neposredne pogodbe. Po navedeni določbi se nepremično premoženje države ali samouprave lokalne skupnosti lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR.

Prodaja nepremičnine – zemljišča s parc. št. 853/16 in 471/3, oba k.o. Kranjska Gora je vključena v sprejeti Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2015, in sicer Načrt razpolaganja z nepremičninami, v katerem je tudi navedena možnost delne menjave z zemljiščem parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora.

Glede na navedeno predlagamo, da občinski svet sprejme naslednji

SKLEP:

Zemljišče s parc. št. 471/3 k.o. Kranjska Gora in zemljišče s parc. št. 853/16, k.o. Kranjska Gora se proda z neposredno pogodbo lastnici stanovanjske stavbe Kolodvorska ulica 6, Kranjska Gora, oziroma se opravi delna menjava z zemljiščem s parc. št. 466/6 k.o. Kranjska Gora. Kupnino predstavljajo ocenjene vrednosti zemljišč iz Cenitvenega poročila št. 34-OZ-2015. Stroške davka na promet nepremičnin in overitev podpisa plača vsaka stranka od svojih nepremičnin.

Priloge:

- zk izpiski
- slika in podatki o parceli

3. Prodaja zemljišča parc. št. 466/7, 466/8 in 468/5, vse k.o. Kranjska Gora

Lastnikom stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 7, Kranjska Gora in lastnikom stavbe na naslovu Kolodvorska ulica 8, je Občina ponudila v odkup zemljišče, ki se lokacijsko nahaja med pločnikom in njihovimi hišami in kot tako predstavlja funkcionalno zemljišče k posamezni stavbi, pa tudi dejansko ga uporabljajo lastniki teh stavb, sicer.

- pri stavbi Kolodvorska ulica 7, Kranjska Gora, zemljišče s parc. št. 466/7 v velikosti
- pri stavbi Kolodvorska ulica 8, Kranjska Gora, zemljišče s parc. št. 466/8 v velikosti 35 m² in zemljišče s parc. št. 468/5 v velikosti 93 m².

Lastniki so se na našo ponudbo odzvali in so zainteresirani za nakup ponujenih zemljišč, zato smo naročili uradno cenitev, ki pa do priprave tega gradiva še ni bila pripravljena. Ob upoštevanju, da se tudi zemljišča s parc. št. 466/7, 466/8 in 468/5, vse k.o. Kranjska Gora lokacijsko nahajajo v bližini lokacije zemljišč, ki so bila opisana v prejšnji točki, ocenjujemo, da ocenjene vrednosti ne bodo bistveno odstopale od že navedene cenitve.

Glede na predvideno ocenjeno vrednost nepremičnin, se na podlagi pete alineje 1. odstavka 23. člena ZSPDSL, tudi te nepremičnine lahko prodajo na podlagi neposredne pogodbe (če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000 EUR).

Prodaja nepremičnin – zemljišča s parc. št. 466/7, 466/8 in 468/5, vse k.o. Kranjska Gora je vključena v sprejeti Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kranjska Gora za leto 2015, in sicer Načrt razpolaganja z nepremičninami.

Z namenom, da bi postopek prodaje po pridobitvi cenitve lahko nadaljevali, vam predlagamo, da sprejmete sklep o prodaji, s ceno nepremičnin pa vas bomo seznanili na naslednji seji občinskega sveta.

Glede na navedeno predlagamo, da občinski svet sprejme naslednje

SKLEPE:

1. Zemljišče s parc. št. 466/7 k.o. Kranjska Gora se proda z neposredno pogodbo lastnikom stanovanjske stavbe Kolodvorska ulica 7, Kranjska Gora, po ocenjeni vrednosti, ki jo bo pripravil sodni cenilec Danilo Klinar. Stroške davka na promet nepremičnin plača kupec, stroške overitev pogodbe pa prodajalec.

2. Zemljišče s parc. št. 466/8 in zemljišče s parc. št. 468/5, oba k.o. Kranjska Gora se proda z neposredno pogodbo lastnikom stanovanjske stavbe Kolodvorska ulica 8, Kranjska Gora, po ocenjeni vrednosti, ki jo bo pripravil sodni cenilec Danilo Klinar. Stroške davka na promet nepremičnin plača kupec, stroške overitev pogodbe pa prodajalec.

Priloge:

- zk izpiski
- slika in podatki o parceli

Številka: 032-9/2015-9

Datum: 27.5.2015

Pripravila:

Egidija Košir-Mrovlje, univ.dipl.prav.,
višja svetovalka I



ŽUPAN
Janez Hrovat