



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 478-459/2016

Datum: 5. 7. 2018

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

Zadeva: Predlog Sklepa o nadaljevanju postopka prodaje nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019

V skladu z določili 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik, št. 12/07, 1/09, 2/14, 7/15 in 9/17) predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Sklepa o nadaljevanju postopka prodaje nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019.

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo,
- Izračun finančne vrzeli - Raičeva 2,
- Izračun finančne vrzeli – Koteks.

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj, na _____ seji, dne _____, sprejel naslednji

S K L E P
o nadaljevanju postopka prodaje
nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019

1.

Mestni svet Mestne občine Ptuj soglaša z nadaljevanjem postopka prodaje nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019 (ID 1602118).

2.

Prodaja navedene nepremičnine se v skladu z 21. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi po metodi javne dražbe. Izklicna vrednost nepremičnine znaša 358.195,90 EUR.

3.

Ta sklep prične veljati z dnem sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Ptuj.

Številka: 478-459/2016

Datum:

Obrazložitev:

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na 26. seji, dne 20. 2. 2017 sprejel Sklep o prodaji nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019, v izmeri 1.916 m² (Raičeva 2, Ptuj), po izhodiščni vrednosti 468.230,00 EUR.

Prva javna dražba za prodajo predmetne nepremičnine je bila razpisna 20. 6. 2017. Javna dražba je bila neuspešna. Na podlagi 23. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti je Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: komisija), izhodiščno vrednost zmanjšala za 15 %. Na podlagi takšnega sklepa se je razpisala druga javna dražba, ki se je izvršila 27. 9. 2017, po izhodiščni vrednosti 397.995,00 EUR. Tudi druga dražba je bila neuspešna.

Po neuspešni drugi javni dražbi je pristojna komisija izhodiščno vrednost nepremičnine znižala za 10 %, kar je znašalo 358.195,90 EUR. Tretja javna dražba se je razpisala dne 24. 10. 2017 in je bila prav tako neuspešna.

Zadnja javna dražba se je izvedla 6. 3. 2018, po izhodiščni vrednosti 358.195,90 EUR in je bila neuspešna.

Na 40. redni seji se je Mestni svet Mestne občine Ptuj seznanil s predlogom Sklepa o nadaljevanju postopka prodaje nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019 ter razpravo o predlogu sklepa podaljšal za dva meseca. V tem času se stavba bivše OŠ dr. Ljudevita Pivka ni prodajala.

V tem času je bila opravljena finančna analiza in njena obrazložitev za stavbo na Raičevi 2 in stavbo Koteksa z namenom izračuna kazalnikov finančnih rezultatov projekta z vidika investitorja.

Izhodišča, omejitve in predpostavke izračuna:

Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« investicijo (Skladno z dokumentom »Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects«).

OBRAZLOŽITEV FINANČNE ANALIZE ZA STAVBO RAIČEVA 2

- Referenčno obdobje: 20 let.

Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti, je do leta 2039. Upoštevana ekonomska doba je 20 let.

- Diskontna stopnja: 4 %.

Za diskontiranje finančnih tokov na zdajšnjo raven in izračun neto sedanje vrednosti je treba določiti primerno diskontno stopnjo. Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

- Investicijski stroški so podani z ddv.

Podlaga za izračun ocenjene vrednosti investicije »Umestitev prostorov glasbene šole v objekt na Raičevi ulici 2 na Ptuj« je IDZ, št. 11-71-2016, Projekta inženiring Ptuj d.o.o., Trstenjakova 2, 2250 Ptuj, januar 2016. Ocenjena vrednost investicije: 2.291.648,00 EUR.

- Operativni stroški: izračunani so na podlagi dejanskih stroškov, ki so nastali med obratovanjem šole leta 2014. Podatki so pridobljeni s strani računovodstva OŠ Dr. Ljudevita Pivka.

- Prihodki:

Najemnina je bila izračunana na podlagi Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12, 8/13 in 15/13). Najemnina je bila izračunana ob predpostavki, da so vsi materialni novi ter energent plin. Površine so povzete po idejnih zasnovah rekonstrukcij (površina 1.984 m²). Razlika se nanaša na površine stavb in lokacije (II. cona – Raičeva 2, III. cona – Dravska 11). Upoštevano je bilo znižanje najemnine zaradi dejavnosti izobraževanja. Po rekonstrukciji se mora najemnina, v skladu z veljavno zakonodajo, določiti izključno na podlagi cenilnih poročil.

- Ostanek vrednosti investicije ob koncu referenčnega obdobja: 0,00 EUR.

Finančna neto sedanja vrednost pri projektu Obnova Raičeve 2 je negativna in znaša - 1.608.082,71 EUR.

V primeru neprodaje objekta se finančna vrednost poveča za zadnjo izhodiščno vrednost iz zadnje javne dražbe, to je 358.195,90 EUR. Skupaj - 1.966.278,61 EUR.

OBRAZLOŽITEV FINANČNE ANALIZE ZA STAVBO KOTEKS

- Referenčno obdobje: 20 let.

Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti, je do leta 2039. Upoštevana ekonomska doba je 20 let.

- Diskontna stopnja: 4 %.

Za diskontiranje finančnih tokov na zdajšnjo raven in izračun neto sedanje vrednosti je treba določiti primerno diskontno stopnjo. Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 %

diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/06, 54/10 in 27/16).

- Investicijski stroški so podani z ddv.

Podlaga za izračun ocenjene vrednosti investicije »Obnova objekta Koteks za potrebe glasbene šole« je Idejno programska zasnova št. 42-20-17, Biro 33 projektiranje, Orešje 115, 2250 Ptuj, maj 2017. Ocenjena vrednost investicije: 1.946.820,80 EUR.

- Operativni stroški: Operativni stroški za Koteks so bili izračunani na podlagi cene obratovalnih stroškov na m² v obstoječi šoli (Dravska ul. 11) za leto 2017 in preračunani na površino stavbe Koteks. Podatki so pridobljeni s strani računovodstva Glasbene šole. V 13. letu obratovanja so predvideni večji operativni - vzdrževalni stroški.

- Prihodki:

Najemnina je bila izračunana na podlagi Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12, 8/13 in 15/13). Najemnina je bila izračunana ob predpostavki, da so vsi materialni novi ter energent plin. Površine so povzete po idejnih zasnovah rekonstrukcij (površina 1.202,65 m²). Razlika se nanaša na površine stavb in lokacije (II. cona – Raičeva 2, III. cona – Dravska 11). Upoštevano je bilo znižanje najemnine zaradi dejavnosti izobraževanja. Po rekonstrukciji se mora najemnina, v skladu z veljavno zakonodajo, določiti izključno na podlagi cenilnih poročil.

- Ostanek vrednosti investicije ob koncu referenčnega obdobja: 0,00 EUR.

Finančna neto sedanja vrednost pri projektu Obnova stavbe Koteks je negativna in znaša - 1.824.893,14 EUR.

Finančni izračun za sedanjo stavbo Glasbene šole na Dravski 11 ni podan saj ne razpolagamo s projektom in s tem z oceno investicijske vrednosti obnove.

Zagovarjamo stališče, da je obnova objekta ekonomsko neupravičena, zato predlagamo, da se v obstoječem stanju nepremičnina proda. Hkrati so prihodki od prodaje omenjene nepremičnine načrtovani v proračunu 2018. Posledično bi manko prihodkov bilo potrebno nadomestiti z drugimi viri ob sprejetju rebalansa proračuna kar ni izvedljivo.

Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj predlagam v obravnavo in sprejem Sklep o nadaljevanju postopka prodaje nepremičnine katastrska občina 400 Ptuj parcela 1019 v predloženem besedilu.

Pripravili:

Damijan Plajnšek

Tina Zamuda

Elena Zupanc

Asja Stropnik

Miran SENČAR,
župan Mestne občine Ptuj