



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 478-183/2020
Datum: 28. 12. 2020

Mestni svet
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Predlog za obravnavo na 22. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ptuj

NASLOV: **Predlog Sklepa o prodaji nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1692/9 in 1692/14**

PRIPRAVIL: Oddelek za gospodarske dejavnosti
Nina Majcen Ogrizek, višja svetovalka

**PRAVNA
PODLAGA:** 23. člen Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) in 79. člen Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 13/20)

POROČEVALEC: Andrej Trunk, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
Nina Majcen Ogrizek, višja svetovalka na Oddelku za gospodarske dejavnosti

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za gospodarstvo, Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo,
Odbor za finance

**PREDLOG
SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejme predlog Sklepa o prodaji nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1692/9 in 1692/14 v predloženem besedilu.

Nuška Gajšek
županja

Priloga:
- predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07 in 14/20) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na ___seji, dne _____, sprejel naslednji

S K L E P
o prodaji nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1692/9 in 1692/14

1.

Prodana se nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj:

- parcela 1692/9 (ID 1497943), v izmeri 2.210 m² in
- parcela 1692/14 (ID 7066098), v izmeri 250 m².

Nepremičnini se prodata kot celota po ukinitvi grajenega javnega dobra na nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 1692/9.

2.

Izklicna vrednost nepremičnin znaša 86.100,00 EUR. V vrednosti ni zajet davek.

3.

Prodaja navedenih nepremičnin se v skladu s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi po metodi javne dražbe.

4.

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

Številka: 478-183/2020

Datum:

O b r a z l o ž i t e v :

a.) Pravna podlaga:

Predlagana prodaja se bo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 - ZDLGPE) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) po metodi javne dražbe. Navedene nepremičnine se bodo prodale na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2021. Gradivo je predhodno obravnavala Komisija za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

b.) Predmet in obseg stvarnega premoženja:

- Nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 1692/9, v izmeri 2.210 m² in parcela 1692/14, v izmeri 250 m².
-

- V naravi nepremičnini predstavljata zemljišče pod in ob objektu športne dvorane Campus ob OŠ Mladika. Zemljišče s parc. št. 1692/9, k.o. 400-Ptuj predstavlja zemljišče pod stavbo (št. 5151 k.o. Ptuj – športna dvorana Campus) in je obremenjeno s stavbno pravico, zemljišče s parc. št.1692/14,k.o. 400-Ptuj pa je bilo odmerjeno pred kratkim, saj na njega sega del obstoječe stavbe in nima nobene samostojne funkcionalne vrednosti.
- Nepremičnini ležita v območju stavbnih zemljišč; in sicer v drugih območjih centralnih dejavnosti, enota urejanja prostora: JE02.
- Prostorski akt: OPN.
- Nepremičnini bosta prodani po načelu videno kupljeno. Kupec bo s sklenitvijo pogodbe izrecno potrdil, da je seznanjen z dejanskim in pravnim stanjem predmetnih nepremičnin, zato iz tega naslova zoper prodajalko ne bo mogel uveljavljati nobenih zahtevkov.
- Prikaz nepremičnin:



c.) Pravni pregled stanja stvarnega premoženja:

Mestna občina Ptuj je izključna lastnica nepremičnin katastrska občina 400 Ptuj parceli 1692/9 in 1692/14 (zemljiški parceli št.1692/9 in 1692/14, obe k.o. Ptuj).

Pri nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 1692/9 so vpisane naslednje omejitve:

- zaznamba športnega objekta občinskega pomena (z učinkom od 12.7.2004);
- vknjižba treh nepravih stvarnih služnosti v javno korist (z identično vsebino) za gradnjo in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja v korist imetnika Telekom Slovenije, d.d. (z učinkom od 14.6.2007);
- vknjižba stavbne pravice za postavitve montažne športne dvorane ob OŠ Mladika za obdobje 40 let (to je do 16.4.2049) od sklenitve Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 16.4.2009 (z učinkom od 18.5.2009);
- vknjižba nepravne stvarne služnosti v javno korist (energetska infrastruktura) za osebo Elektro Maribor d.d.(z učinkom od 13.1.2010).

Pri nepremičnini katastrska občina 400 Ptuj parcela 1692/14 so vpisane naslednje omejitve:

- zaznamba športnega objekta občinskega pomena (z učinkom od 12.7.2004);
- vknjižba treh nepravih stvarnih služnosti v javno korist (z identično vsebino) za gradnjo in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja v korist imetnika Telekom Slovenije, d.d. (z učinkom od 14.6.2007);
- zaznamba grajenega javnega dobra lokalnega pomena – športna infrastruktura lokalnega pomena (z učinkom od 22.8.2016).

Iz zemljiškoknjižnega izpiska za stavbo št. 5151 k.o. 400 Ptuj izhaja, da je bila stavbna pravica, ki je ustanovljena na parc.št.1692/9 k.o. 400, Ptuj preoblikovana v etažno lastnino. Stavbna pravica ter posamezna dela 4 in 5 sta opredeljena kot splošni skupni del stavbe, medtem ko so posamezni deli od 1 do 3 izključna last etažnih lastnikov. Lastnik posameznih delov 1 in 2 je družba Nanomont d.o.o., Jezdarska ulica 2, Maribor, posameznega dela 3 pa družba ITNDZ d.o.o., Žnidaričevo nabrežje 2, Ptuj.

č.) Ocenitev stvarnega premoženja:

Cenilno poročilo je dne 22.10.2020 izdelala družba GIM OV d.o.o., Gregorčičeva ulica 11, Maribor.

Vrednost nepremičnin znaša v skladu z izdelanim cenilnim poročilom 86.100,00 EUR (35,00 EUR/m²).

d.) Opredelitev razlogov za prodajo nepremičnine v primerjavi z ohranitvijo stavbne pravice

Mestna občina Ptuj se je za prodajo predmetnih nepremičnin odločila prvenstveno iz razloga upoštevanja načela gospodarnosti, v skladu s katerim je potrebno stvarno premoženje, ki se ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, bodisi prodati, oddati v najem ali na drug način zagotoviti njegovo učinkovito rabo. Samoupravne lokalne skupnosti pa morajo ravnati s svojim premoženjem tako, da zagotavljajo izvajanje izvirnih nalog samoupravne lokalne skupnosti v skladu s predpisi, ki urejajo lokalno samoupravo.

Ob podelitvi stavbne pravice družbi DAV d.o.o. v letu 2009; in sicer za potrebe izgradnje montažne športne dvorane za obdobje 40 let, je bila takrat z omenjeno družbo sklenjena tudi pogodba za potrebe uporabe športne dvorane s strani OŠ Mladika in k njej več aneksov. Zadnji aneks je bil sklenjen v letu 2014 in je predvideval uporabo dvorane v šolskem letu 2014-2015. Dvorana se vse od takrat ni uporabljala za potrebe OŠ Mladika, in sicer prvenstveno iz razloga slabega stanja objekta, stečajnega postopka zoper imetnika stavbne pravice, začetega v letu 2015 in tudi zadostnih športnih površin za potrebe izvajanja športne dejavnosti OŠ Mladika. V stečajnem postopku sta bila prodana posamezna dela 1 in 2 v stavbi št. 5151 k.o. Ptuj, ki jih je kupila družba Nanomont d.o.o.. Ne glede na to, da se omenjena dvorana ni uporabljala za potrebe izvajanja športne dejavnosti OŠ Mladika, pa se v nadaljevanju pojasnjuje tudi dodatne razloge, ki so doprinesli k odločitvi Mestne občine Ptuj, da nepremičnino, obremenjeno s stavbo pravico, nameni prodaji in da v navedenem pravnem razmerju ne vztraja vse do njegovega prenehanja.

Mestna občina Ptuj bo s prodajo nepremičnine parc. št. 1692/9 k.o. Ptuj, ki je obremenjena s stavbno pravico, v celoti izstopila iz pravnega razmerja in tako zanjo tudi ne bo nastopila obveznost plačila iz naslova povečane vrednosti nepremičnine imetniku stavbne pravice, ki bi nastopila ob morebitnem prenehanju stavbne pravice, v kolikor zemljišče ne bi bilo namenjeno prodaji. V času ustanovitve predmetne stavbne pravice je namreč veljala kogentna določba drugega odstavka 263. člena Stvarnopravnega zakonika, po kateri nadomestilo zaradi prenehanja stavbne pravice ni smelo biti manjše od polovice povečanja tržne vrednosti nepremičnine.

Ob že navedenem je za občino tvegano tudi periodično odplačevanje nadomestila za uporabo stavbne pravice s strani imetnika stavbne pravice. V času, ko je bila le ta ustanovljena, je bil namreč dogovor o periodičnem plačilu dopusten, po sedaj veljavni zakonodaji pa več ni. Ob ohranjanju stavbne pravice do njenega poteka v letu 2049 obstaja namreč tudi možnost, da imetnik stavbne pravice nadomestila ne plačuje oziroma ga ne plačuje redno, kar za občino predstavlja dodatno tveganje. Po drugi strani pa ne glede na navedeno za občino vseeno ostaja plačila obveznost iz naslova povečanja vrednosti nepremičnine.

V kolikor bi bilo dogovorjeno, da se nadomestilo s strani imetnika stavbne pravice plača v celoti v enem znesku in bi to po višini ustrezalo nadomestilu, ki bi ga morala občina plačati ob prenehanju stavbne pravice, bi se s tem sledilo namenu določilom 51. člena Zakona o javnih financah, ki opredeljujejo dopustno prevzemanje obveznosti, ki zapadejo v plačilo v prihodnjih letih. S prejetim nadomestilom bi bila namreč zagotovljena sredstva za plačilo v prihodnjih letih, saj bi se oblikoval sklad za odplačilo nadomestila ob prenehanju stavbne pravice.

Dejstvu, da je v dani situaciji, ob vseh tveganjih, ki so podrobneje pojasnjena v zgoraj navedeni obrazložitvi, za Mestno občino Ptuj gospodarnejše, da iz navedenega pravnega razmerja s prodajo predmetne nepremičnine izstopi, kot pa da vztraja v predmetnem razmerju do njegovega poteka, je pritrdilo tudi pravno mnenje, ki ga je pripravil prof. dr. Renato Vrenčur iz Inštituta za nepremičninsko pravo Maribor.

Prodaja parcele št. 1692/14 k.o. 400 Ptuj je prav tako smiselna, saj del obstoječe stavbe sega preko parcelne meje parcele št. 1692/9 k.o. 400 Ptuj in se bo s predmetno prodajo uskladilo tudi navedeno odstopanje.

e.) Stroški pravnega posla:

Kupec prevzame stroške davka na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev, stroške cenilnega poročila ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

Na podlagi navedenega mestnemu svetu predlagam obravnavo in sprejem sklepa v predloženem besedilu.

Pripravila:

Nina M. Ogrizek

Nuška Gajšek
županja