



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

dopolnjen predlog
december 2023

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE in 78/23 - ZORR), 2. in 3. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, na predlog županje sprejel

NAČRT
RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM
MESTNE OBČINE PTUJ ZA LETO 2024

1. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2024 je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

2. člen

Pridobivanje nepremičnega premoženja se načrtuje v orientacijski vrednosti 30.715,00 EUR (PRILOGA 1). Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 1.004.428,00 EUR (PRILOGA 2).

3. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2024 se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj.

4. člen

Ta načrt začne veljati z dnem sprejema na mestnem svetu, uporabljati pa se začne z dnem začetka veljavnosti Odloka o proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2024.

Številka: 410-331/2023

Datum:

O B R A Z L O Ž I T E V :

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2024 (v nadaljevanju Načrt) je skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in načrta

razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Skupaj s predlogom proračuna za posamezno leto se Načrt skladno z določili 24. člena ZSPDLS-1, na predlog županje, predloži mestnemu svetu v sprejem.

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja se ne vključujejo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Načrt za leto 2024 vsebuje:

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V dopoljenem predlogu proračuna za leto 2024 je predvidenih 134.149,40 EUR za odkupe nepremičnin; in sicer:

- v sklopu izvedbe posameznih investicij za potrebe izgradnje nove infrastrukture (dostopna cesta med Potrčevo cesto in Kvedrovo ulico) v višini 22.000,00 EUR;
- za potrebe smiselnega zaokroževanja nepremičnin, ki jih ima Mestna občina Ptuj v solastništvu, na območju CERO Gajke v višini 4.715,00 EUR;
- za potrebe nakupa dodatnih površin nepremičnin ob ribniku v Rogoznici v sklopu realizacije prostorskega akta v višini 4.000,00 EUR.

Nepremičnine, navedene v zgornjih alinejah, so zajete v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja (30.715,00). V preostalem znesku pa se predvidevajo nakupi nepremičnin v sklopu izvedenih investicij; in sicer nakupa nepremičnin za potrebe izvedbe regionalnih kolesarskih povezav (odsek 1: Ptuj – Hajdina – Kidričevo - Majšperk; odsek 2: Ptuj – Juršinci; odsek 3: Ptuj – Markovci - Gorišnica) in ureditve površin za kolesarje na Rogozniški cesti. Navedeni odkupi se izvajajo v javnem interesu na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUrep-3) in v predloženem načrtu niso zajeti.

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 1.004.428,00 EUR; in sicer:

- Načrt razpolaganja z zemljišči v višini 491.058,00 EUR.

Predvideva se prodaja naslednjih nepremičnin:

- gozdna in kmetijska zemljišča ob cesti Maribor – Vurberg – Ptuj (zap. št. 1); v Grajenščaku (zap. št. 2) in v Spodnjem Leskovcu (zap. št. 17);
- zemljišča, primerna za stanovanjsko gradnjo: v Orešju- »Belšakove njive« (zap. št. 3 - 6); ob Sagadinovi ulici (zap. št. 12 in 13);
- zemljišča, ki predstavljajo zaokrožitev gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih in poslovnih objektov: v Mestnem Vrhu (zap. št. 7); v Rabelčji vasi (zap. št. 8); ob poslovnem objektu Perutnine Ptuj d.o.o. (zap. št. 11 in 14); na Vičavi (zap. št. 15); zemljišče med Rajšpovo in Puhovo ulico (zap. št. 16);
- zemljišča, primerna za poslovno dejavnost, industrijo: v industrijski coni ob poslovnem objektu Perutnine Ptuj d.o.o. (zap. št. 9 in 10).

- Načrt razpolaganja s stanovanji v višini 231.270,00 EUR.

Predvideva se prodaja stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj in upravljanju Podjetja za stanovanjske storitve Ptuj d.o.o..

Stanovanja so deloma zasedena z najemniki (zap. št. 3, 4, 5, 8), ostala so prazna (zap. št. 2, 6, 9 in 13). Posamezni del pod zap. št. 7 predstavlja leseno pohodno površino (gang) v Krempljevi ulici 4 in bo prodaji namenjen skupaj s preostalimi posameznimi deli v stavbi.

Posamezni del št. 3 v stavbi z naslovom Cankarjeva ulica 11 (zap. št. 1) predstavlja površine, ki so dejansko v uporabi zasebnih lastnikov in v preteklosti niso bile odkupljene, tako da se z navedeno prodajo ureja lastništvo v predmetni stavbi, ki bo po izvedenem v celoti v zasebni lasti.

Posamezni deli v stavbi z naslovom Slovenski trg 1 (zap. št. 10, 11 in 12) predstavljajo dele, ki so funkcionalno povezani s stanovanjem v stavbi (zap. št. 8) in se v naravi dejansko tako že uporabljajo. S prodajo navedenih delov se bo lastniško uredilo površine, ki v preteklosti niso bile odkupljene in za katere je izkazan interes za nakup.

Prodaja praznih stanovanj se predlaga na osnovi ugotovitve, da bi bilo v nasprotnem potrebno v navedene nepremičnine vložiti znatna investicijska sredstva, ki pa se glede na najemnine, ki bi jih iz tega naslova pridobili, ne bi povrnila v daljšem časovnem obdobju.

- Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori v višini 282.100,00 EUR.

Predvideva se prodaja poslovnih prostorov, ki so nezasedeni z najemniki ali pa se skladno z odločitvijo prodaji namenijo zaradi gospodarnejšega ravnanja z nepremičninami.

Prazni so naslednji poslovni prostori, ki se namenjajo prodaji:

- poslovni prostor z naslovom Cvetkov trg 4 (zap. št. 1) predstavlja prostore, ki so bili v preteklosti v najemu družbe Umarh;
- poslovni prostor z naslovom Krempljeva ulica 3 (zap. št. 2) predstavlja prostore, ki so bili v preteklosti v najemu Servisa smuči Pesar;
- poslovna prostora z naslovom Osojnikova cesta 9 (zap. št. 5) predstavljata prostore, v katerih je deloval CID in se prodaji namenja v solastništvu do 1/2;

Poslovna prostora na naslovu Krempljeva ulica 4 se bosta prodaji namenila v sklopu prodaje vseh posameznih delov stavbe, ki so v lastništvu Mestne občine Ptuj in sta zasedena. Poslovni prostor (zapr. št. 4) z najemnikom do 1.10.2028, poslovni prostor (zap. št. 3) pa je v upravljanju Mestnega gledališča Ptuj.

Prostor na naslovu Slovenski trg 1 predstavlja skladišče, ki se bo prodaji namenilo ob prodaji preostalih posameznih delov v stavbi, kot je pojasnjeno pri obrazložitvi v sklopu stanovanj. Za nakup je zainteresiran uporabnik prostora, ki bi želel to razmerje tudi pravno urediti.

Poslovna prostora na Cvetkovem trgu 4 in Krempljevi ulici 3 sta potrebna celovite prenove.

- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo

V sklopu Načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo se trenutno prodaj ne predvideva.

Vrednost nepremičnin

Vrednosti nepremičnin, kot so navedene v predloženem Načrtu, so ovrednotene v večini primerov skladno s pridobljenimi cenilnimi poročili, v manjšini pa na osnovi primerljivih prodaj (Načrt pridobivanja zap. št. 1 in 3; Načrt razpolaganja z zemljišči zap. št. 8, 14 - 17; Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori zap. št. 2).

Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, se opravi cenitev premoženja. S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače. Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

Metode razpolaganja

Postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj bo na podlagi sprejetega Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2024 izvedla Mestna uprava Mestne občine Ptuj po predhodni obravnavi gradiva s strani pristojne Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Z nepremičninami, predvidenimi za prodajo, se bo razpolagalo na način izvedbe javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Postopek razpolaganja se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

Po metodi neposredne pogodbe se lahko nepremično premoženje proda v primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 odstotkov,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

V skladu z določili 53. člena ZSPDSLS-1 se lahko, v kolikor izvedena javna dražba ali javno zbiranje ponudb ni bila uspešna, ker ni bila dosežena izklicna/izhodiščna vrednost nepremičnine, v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti, ki je bila predvidena v neuspešno izvedenem postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Odločanje o izvedbi ponovnega postopka po znižani vrednosti bo v pristojnosti Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Pripravila:
Nina Majcen Ogrizek

Nuška Gajšek
županja