



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

Šifra: 4780-20/2006-2

Datum:

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 127/174 in 127/175, vložna števil. 560, obe k.o. Moste

**GRADIVO
PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in
Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana

POROČEVALEC: Nuša Dolgan, univ.dipl.psih., pooblaščenka županje za vodenje Oddelka za gospodarjenje z zemljišči
Nataša Turšič, univ.dipl.inž.arh., vodja Službe za urbano ekonomiko in trženje
Mirna Gregorič, univ.dipl.oec., predsednica Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 127/174 in 127/175, vložna števil. 560, obe k.o. Moste.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblašča županjo Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Predlog Posameznega programa prodaje s prilogami
- Poročilo Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL z dne 14.04.2006

Na podlagi drugega odstavka 23. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03), šestega odstavka 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) in Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel naslednji

PROGRAM PRODAJE ZEMLJIŠČ parc. št. 127/174 in 127/175, vložna številka 560 k.o. Moste

Uvodna pojasnila in pravni temelj prodaje

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je hkrati s predlogom proračuna za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega sta kot predmet prodaje vključeni zemljišči s parc. št. 127/174 in 127/175, vložna številka 560, obe k.o. Moste.

V tem Programu prodaje zemljišč parc. št. 127/174 in 127/175, vložna številka 560, obe k.o. Moste (v nadaljevanju Posamezni program prodaje) se v skladu s 24. členom Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03 – v nadaljevanju Uredba) opredeljuje podrobnejši program prodaje zgoraj navedenih zemljišč, ki obsega:

1. cilje prodaje in razloge, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi,
2. opis predmeta prodaje,
3. pravni pregled stanja nepremičnin,
4. ocenitev vrednosti stvarnega premoženja,
5. opredelitev metode prodaje,
6. pripravljalna dejanja,
7. terminski načrt,
8. predlog sklepa.

O Posameznem programu prodaje odloča v skladu s 23. členom Uredbe ter šestim odstavkom 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) na predlog županje Mestne občine Ljubljana Mestni svet Mestne občine Ljubljana. Besedilo posameznega programa prodaje sta na podlagi 17. in 23. člena Uredbe določila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Mestna uprava, Mestne občine Ljubljana, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči.

Komisijo za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju Komisija) je imenovala županja Mestne občine Ljubljana s sklepom številka: 024-3/06-2 z dne 17.1.2006.

1. Cilji prodaje in razlogi, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi

Temeljni cilji prodaje

Primaren cilj prodaje zemljišč je doseganje čim višje kupnine. Poleg doseganja čim višje prodajne cene je treba zasledovati tudi cilj gospodarnejše izrabe stvarnega premoženja.

Razlogi za prodajo

Po določilih Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99-popr., 28/99, 26/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04) se predmetna zemljišča nahajajo v območju urejanja MP 4/1 Letališče, v površinah za proizvodnjo, skladišča in terminale.

Navedeno območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja MP 4/1 Letališče (Uradni list RS, št. 70/95, 13/99, 76/01 – odločba US – v nadaljevanju PUP) in je namenjeno gradnji proizvodnih objektov, objektov za skladiščenje ter spremljajočih objektov in naprav, ki so potrebni za osnovno dejavnost.

V smislu gospodarnega ravnanja bo s prodajo premoženja, ki ga občina ne uporablja in ne potrebuje za lastne potrebe, to lahko služilo namenu, opredeljenem v prostorskem aktu, občina pa bo pridobljena sredstva lahko v okviru zakonske opredelitve uporabila za gradnjo, vzdrževanje ali nakup drugega stvarnega premoženja, ki ga potrebuje, s čimer se vrednost njenega stvarnega premoženja ne bo zmanjšala.

2. Opis predmeta prodaje

Predmet prodaje so nezazidana stavbna zemljišča, ki se nahajajo znotraj morfološke enote F16 in sicer:

Vložna številka	K.O.	Parcelna številka	Raba	Lastnik	Površina parcele (m2)
560	Moste	127/174	dvorišče	MOL	5.257
		127/175	parkirišče		582
SKUPAJ (m2):					5.839

Predmetni zemljišči sta po PUP uvrščeni v funkcionalno enoto F16, kjer so v okviru regulacijskih elementov (gradbene meje novogradenj GM) in ob upoštevanju ostalih pogojev PUP dovoljene novogradnje. Optimalna izraba prostora je možna v primeru, da se predmetni zemljišči priključita k zemljiščem parc. št. 355/4, 367/4, 367/6, 355/15, vse k.o. Slape in parc. št. 128/1, k.o. Moste, in z le temi tvorita eno gradbeno parcelo. Iz pogojev PUP izhaja, da je predvsem dovoljena dozidava obstoječega objekta.

Knjigovodska vrednost predmetnih zemljišč znaša 200.793.500 SIT.

3. Pravni pregled stanja nepremičnin

Pravni pregled stanja nepremičnin je skladno s prvo alinejo 32. člena Uredbe opravila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana na svoji 3. seji dne 14.04.2006.

Komisija je ugotovila sledeče:

- da so predmetna zemljišča v celoti v lasti in posesti Mestne občine Ljubljana;
- da je za predmetna zemljišča vložena tožba, ki jo je vložilo podjetje Avto-Phone d.o.o., Vojkova 58, zaradi tega ker Mestna občina Ljubljana ni podpisala neposredne prodajne pogodbe za predmetne nepremičnine, na podlagi vloge stranke za odkup zemljišča;

- c) da iz zemljiškoknjižnega izpiska za vložek 560 pri predmetnih nepremičninah izhaja, da je podjetje Avto-Phone d.o.o. vložilo v zemljiško knjigo tudi zaznambo spora za, pod točko b), navedeni postopek;
- d) da iz Lokacijske informacije za promet z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urbanizem z dne 24.10.2005, št. 3501-1/05 (289726) mc izhaja, da so zemljišča parc. št. 127/174 in 127/175, obe k.o. Moste v funkcionalni enoti F16, ter da je osnovna namenska raba prostora po Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana - površine za proizvodnjo, skladišča in terminale;
- e) da iz mnenja Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urbanizem z dne 5.10.2005 izhaja, da je optimalna izraba prostora možna v primeru, da se predmetni zemljišči priključita k zemljiščem parc. št. 355/4, 367/4, 3367/6, 355/15, vse k.o. Slape in 128/1, k.o. Moste in z le temi tvorita eno gradbeno parcelo ter, da iz pogojev PUP izhaja, da je predvsem dovoljena dozidava obstoječega objekta;
- f) da na zemljiščih, ki so predmet prodaje, ni nikakršnih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic ter obveznosti do tretjih oseb.

Ugotovljeno pravno stanje omogoča pravilno izvedbo postopka prodaje.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Cenitev vrednosti zemljišč, ki so predmet prodaje je dne 12.10.2005 ter z Izjavo o ponovni preveritvi tržne vrednosti z dne 11.05.2006 skladno z 35. členom Uredbe in 80 e. členom Zakona o javnih financah opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Boris Pavličič.

S cenitvijo ugotovljena vrednost zemljišč, ki so predmet prodaje, znaša **246.269.400,00 SIT** (dvestošestštiridesetmilijonovdvestodevetinšestdesettisočštiristo tolarjev 00/100) oziroma 1.027.664 EUR (enmilijonsedemindvajsettisočštetstoštiriinšestdeset eurov), kar znaša 42.176,63 SIT/m² oziroma 176 EUR/m² in predstavlja izhodiščno ceno pri izvedbi izbrane metode prodaje.

5. Opredelitev metode prodaje

V skladu z določili Uredbe je potrebno pri prodaji stvarnega premoženja občine izbrati metodo, ki zagotavlja javnost in preglednost postopkov prodaje in na ustrezen način upošteva cilje prodaje posamezne vrste premoženja. Zato se uporabi metoda javnega zbiranja ponudb po enofaznem postopku, z zavezujočimi ponudbami.

Glede na to, da je prostorski akt občine opredelil dopustnost gradbenih posegov na predmetnih zemljiščih in z ozirom na izkazan interes, je utemeljeno pričakovati določljiv krog oseb, ki bodo dale ponudbo za nakup nepremičnin, ki so predmet prodaje, pri čemer se s pojmom določljiv krog oseb ne označuje poimensko določen krog oseb, temveč tistih, ki so jim skupne določene lastnosti.

Ker Mestna občina Ljubljana zasleduje cilj, ki je v doseganju čim višje prodajne cene, izbrana metoda omogoča hkratno in optimalno uresničitev obeh ciljev prodaje.

6. Pripravljalna dejanja

Opravljen so bila pripravljala dejanja, ki so predvidena z Uredbo, in sicer: ocenitev vrednosti nepremičnin in pravni pregled stanja nepremičnin, ki so predmet prodaje. Po sprejemu Posameznega programa prodaje bo Komisija določila vsebino objave javnega zbiranja ponudb.

7. Terminski načrt

a) Priprava prodaje obsega naslednje aktivnosti:

- priprava in predložitev Posameznega programa prodaje v sprejem Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana,
- odločitev Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana o sprejemu Posameznega programa prodaje ter izdaja soglasja k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblastila županji Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel,
- priprava vsebine objave javnega zbiranja ponudb za prodajo predmetnih zemljišč.

Navedena pripravljalna dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.07.2006.

b) Izvedba prodaje obsega:

- objava javnega zbiranja ponudb,
- pregled in analiza prispelih ponudb,
- izbor najugodnejšega ponudnika na Komisiji in priprava predloga pogodbe,
- predložitev predloga Komisije o izboru najugodnejšega ponudnika županji Mestne občine Ljubljana,
- odločitev županje Mestne občine Ljubljana o izbiri najugodnejšega ponudnika,
- sklenitev pogodbe z izbranim najugodnejšim ponudnikom.

Aktivnosti v izvedbeni fazi bodo predvidoma zaključene do 01.10.2006.

8. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 127/174 in 127/175, vložna števil. 560, obe k.o. Moste.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblašča županjo Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim ponudnikom sklene pravni posel.

Šifra:

Datum:

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Priloge:

- Lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. 3501-1/05(289726)mc z dne 24.10.2005,
- Mnenje Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urbanizem št. 3516-53/03-MoP (288368) z dne 5.10.2005,
- Zemljiškoknjižni izpisek ID: V6299789 z dne 10.04.2006,
- Načrt parcele št. 90311-9589/2005 z dne 21.06.2005,
- Poročilo o vrednotenju nepremičnin z dne 12.10.2005,
- Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin z dne 11.05.2006,
- Osnotek prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj za sprejem akta

- 23. člen Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03 – v nadaljevanju Uredba), ki opredeljuje, da se razpolaganje s stvarnim premoženjem lahko izvede na podlagi sprejetega posameznega programa prodaje, katerega sprejme Vlada RS. V tem primeru se smiselno uporabljajo določila petega odstavka 1. člena Uredbe, ki opredeljujejo, da se ta Uredba smiselno uporablja tudi za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem občin, s tem, da naloge in pristojnosti Vlade RS opravlja organ, ki je v skladu z zakonom in s splošnim aktom pooblaščen, da odloča o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občine;
- 5. člen Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.), ki v šestem odstavku opredeljuje, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o izvedbi postopka prodaje posameznega predmeta finančnega in stvarnega premoženja na podlagi Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana za leto 2006, za vsako prodajo nad vrednostjo, ki je predpisana za oddajo javnih naročil malih vrednosti za gradnje, ter da o izvedbi postopka prodaje pod vrednostjo, ki je predpisana za oddajo javnih naročil malih vrednosti za gradnje, odloča župan.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je hkrati s predlogom proračuna za leto 2006 (Uradni list RS, št. 34/06 in 35/06 – popr.) sprejel tudi Program prodaje finančnega in stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega so kot predmet prodaje vključena zemljišča s parc. št. 127/174 in 127/175, vložna štev. 560, obe k.o. Moste.

Za realizacijo Programa prodaje finančnega in stvarnega premoženja občine je potrebno sprejeti tudi posamezni program prodaje, katerega v skladu z določili Uredbe in 5. člena Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

3. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Na podlagi cenitvenega poročila z dne 12.10.2005 ter Izjave o ponovni preveritvi tržne vrednosti z dne 11.05.2006, ki jih je pripravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag. Boris Pavličič, znaša vrednost zemljišč, ki so predmet tega posameznega programa prodaje 246.269.400,00 SIT oziroma 1.027.664 EUR, kar znaša 42.176,63 SIT/m² oziroma 176 EUR/m² in predstavlja izhodiščno ceno pri izvedbi izbrane metode prodaje.

S prodajo predmetnega premoženja se predvideva priliv finančnih sredstev v proračun Mestne občine Ljubljana, najmanj v višini navedene izhodiščne cene.

Oddelek za gospodarjenje z zemljišči
po pooblastilu županje
Nuša Dolgan, univ.dipl.psih.