



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA

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

☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

Šifra: 4780-246/2006-1

Datum:

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

NASLOV: Predlog Programa prodaje zemljišč parc. št. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna št. 2950, k.o. Rudnik

**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. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna št. 2950, vse k.o. Rudnik.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k Osnutku prodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa in pooblašča županjo Mestne občine Ljubljana, da z najugodnejšim dražiteljem 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 24.05.2006

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. 16/1, 16/2, 16/3, 21/2, vložna št. 2950,
k.o. Rudnik**

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 so kot predmet prodaje vključena zemljišča s parc. št. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna št. 2950, vse k.o. Rudnik.

V tem Programu prodaje zemljišč s parc. št. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna št. 2950, k.o. Rudnik (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 navedenega zemljišča, ki obsega:

1. cilje prodaje in razloge, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi,
2. opis predmeta prodaje,
3. pravni pregled stanja nepremičnine,
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) 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

Primarni cilj prodaje zemljišča je doseganje čim višje kupnine. Poleg doseganja čim višje prodajne cene je treba zasledovati tudi cilje realizacije prostorskega akta Mestne občine Ljubljana – Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V1 Rudnik (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, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04 – v nadaljevanju PUP) ter gospodarnejše izrabe stvarnega premoženja občine.

Razlogi za prodajo

Zemljišča parc. št. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, k.o. Rudnik, se 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) nahajajo znotraj območja urejanja VM 1/2 Ob Dolenjski cesti in se urejajo z zgoraj navedenim PUP.

V smislu gospodarnega ravnanja bo s prodajo premoženja, ki ga občina ne uporablja in ne potrebuje za lastne potrebe, to lahko služilo svojemu 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 območja urejanja VM 1/2 Ob Dolenjski cesti, v morfološki enoti 4A/1, in sicer:

Vložna št.	K.O.	Parcelna št.	Lastnik	Raba	Status zemljišča	Površina (m2)
2950	Rudnik	16/1	MOL	njiva	NSZ	3.807
		16/2				282
		16/3				390
		21/2				931

SKUPAJ (m2): 5.410

Na zemljiščih, ki so predmet prodaje je dopustna izgradnja objektov s programi trgovine in servisov, ki se navezujejo na že obstoječo dejavnost v območju urejanja. Stanovanjska gradnja ni možna. Zemljišča so delno komunalno opremljena, kar pomeni, da so možni komunalni priključki in dostop.

Knjigovodska vrednost zemljišč, ki so predmet prodaje znaša 219.749.000,00 SIT.

3. Pravni pregled stanja nepremičnin

Pravni pregled stanja nepremičnine je skladno s prvo alinejo 32. člena Uredbe opravila Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana na svoji 4. seji dne 24.05.2005.

Komisija je ugotovila sledeče:

- a) da je Mestna občina Ljubljana na podlagi »Pogodbe o prenosu nezazidanih stavbnih zemljišč (k.o. Rudnik)«, sklenjene z Republiko Slovenijo, postala lastnica predmetnih zemljišč, kar je razvidno iz zemljiškoknjižnega izpiska št. 1482/2006 z dne 11.04.2006;
- b) da je zemljiško knjižno stanje nepremičnin urejeno in so predmetna zemljišča v celoti v lasti in posesti Mestne občine Ljubljana;
- c) da je zaradi potreb ureditve regulacijske linije (RL), ki je razvidna iz priloženega izseka iz grafike PUP ter ureditve meja s sosedi mejaši bila izvršena parcelacija predmetnih zemljišč, kar je razvidno iz Odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije z dne 6.10.2005 in Obvestila k tej odločbi z istega dne;
- d) da je predlog za spremembo katastrskih podatkov na podlagi zgoraj citiranih listin vložen v zemljiško knjigo in se vodi pod Dn. št. 27128/2005;
- e) da na zemljiščih, ki so predmet prodaje na podlagi »Pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov«, sklenjene med Semenarno Izvoz – Uvoz p.o., katere pravna naslednica je Semenarna Ljubljana d.d. in Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, št. 4039/94-ML z dne 6.9.1994 ima predkupno pravico Semenarna Ljubljana d.d.;
- f) da je pri predmetnih zemljiščih v zemljiški knjigi vpisana plomba št. 7355/2005, ki se nanaša na vknjižbo pridobitve predkupne pravice predlagatelja Semenarna Ljubljana d.d., Dolenjska 242, Ljubljana;
- g) 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 (289729)mc izhaja, da je zemljišče, ki je predmet prodaje po osnovni namenski rabi opredeljeno v površinah za proizvodnjo, skladišča in terminale;
- h) da na zemljišču, ki je predmet prodaje ni nikakršnih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic ter obveznosti do tretjih oseb.

Ugotovljeno pravno stanje nepremičnine omogoča pravilno izvedbo postopka prodaje.

4. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Cenitev vrednosti zemljišč, ki so predmet prodaje je dne 11.11.2005 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 **278.737.250,00 SIT** (dvestooseminsedemdesetmilijonovsedemstosedemintridesettisočdvestopetdeset tolarjev 00/100) oziroma 1.163.150 EUR (enmilijonstotriinšestdesettisočstopetdeset eurov), kar znaša 51.522,59 SIT/m² oziroma 215 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 občinskega premoženja in na ustrezen način upošteva cilje prodaje posamezne vrste premoženja. Zato se uporabi metoda javne dražbe.

Glede na to, da je prostorski akt na predmetnem zemljišču opredelil dopustno gradnjo različnih vrst objektov in z ozirom na že izkazan interes, je utemeljeno pričakovati širok krog oseb (pravnih ali fizičnih), ki bodo dale ponudbo za nakup nepremičnine, ki je predmet prodaje. Ker Mestna občina Ljubljana zasleduje cilj, ki je v doseganju čim višje prodajne cene, izbrana metoda omogoča optimalno uresničitev tega cilja.

6. Pripravljalna dejanja

Opravljen so bila pripravljala dejanja, ki so predvidena z Uredbo, in sicer: ocenitev vrednosti nepremičnine in pravni pregled stanja nepremičnine, ki je predmet prodaje.

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 dražiteljem sklene pravni posel.

Navedena pripravljala dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.07.2006.

b) Izvedba prodaje obsega:

- objava javne dražbe,
- izvedba javne dražbe v skladu z določili 42. člena Uredbe,
- sklenitev pogodbe z najugodnejšim dražiteljem.

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. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna števil. 2950, vse k.o. Rudnik.

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

Šifra:

Datum:

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

Priloge:

- Zemljiškoknjižni izpisek števil. 14282/2006 z dne 11.04.2006,
- Lokacijska informacija za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih št. 3501-3616/05ELG (287771) z dne 21.09.2005,
- Lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. 3501-1/05(289793)mc z dne 24.10.2005,
- Načrt parcele št. 02111-5996/2006 z dne 25.04.2006,
- Poročilo o vrednotenju nepremičnine z dne 10.11.2005,
- Izjava pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin z dne 11.05.2006,
- Besedilo objave javne dražbe,
- Osnutek 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. 16/1, 16/2, 16/3 in 21/2, vložna št. 2950, k.o. Rudnik, v skupni velikosti 5.410 m².

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 za leto 2006 sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

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

Na podlagi cenitvenega poročila z dne 10.11.2005 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 zemljišča, ki je predmet tega posameznega programa prodaje 278.737.250,00 SIT oziroma 1.163.150 EUR, kar znaša 51.522,59 SIT/m² oziroma 215 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.