



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Šifra: 4780-332/2005-18
Datum: 7. 6. 2006

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

NASLOV: Predlog Programa menjave zemljišč parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti Mihovec d.o.o.

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
Sintija Hafner Petrovski, univ.dipl.inž.arh., višja svetovalka
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 menjave zemljišč parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti Mihovec d.o.o.

Mestna občine Ljubljana sklene menjalno pogodbo z družbo Mihovec d.o.o., Ljubljana, Rimska 22, za menjavo zemljišča parc št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti družbe Mihovec d.o.o.

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:
- predlog Posameznega programa menjave s prilogami,
- poročilo Komisije za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem MOL z dne 14.4.2006

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 MENJAVE ZEMLJIŠČ

parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti MOL za zemljišča s parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti Mihovec d.o.o.

1. 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 menjave vključena parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k. o. Zelena jama, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča s parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k. o. Zelena jama, ki so v lasti Mihovec d.o.o.

V tem Programu menjave zemljišč parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti Mihovec d.o.o. (v nadaljevanju: Posamezni program menjave) 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 menjave zgoraj navedenih zemljišč, ki obsega:

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

O sprejemu Posameznega programa menjave 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 menjave 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.

2. Cilji menjave in razlogi, s katerimi se utemeljuje, da bodo ti cilji doseženi

Temeljni cilji menjave

Primaren cilj menjave zemljišč je realizacija Zazidalnega načrta za območje urejanja MS 1/2 -1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04). Skladno z zazidalnim načrtom je izdelan in sprejet program opremljanja za to območje (sprejet v letu 2005), ki vključuje tudi stroške za nakup zemljišč in ureditev parkovnih površin, ureditev poti in gradnjo meteorne kanalizacije. Sredstva za nakup zemljišč za park in pot so v proračunu MOL za leto 2006 predvidena v načrtu razvojnih programov (NRP) za območje Zelene jame.

Na podlagi realizacije menjave bo v skladu z zazidalnim načrtom omogočena gradnja večstanovanjskega objekta in ureditev parka ter poti, vključno z meteorno kanalizacijo.

Razlogi za prodajo

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dne 30.9.2002 sprejel Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02) in dne 13.7.2004 Obvezno razlago Odloka o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS 1/2 -1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 96/04), s katerim so določene gradbene parcele, v skladu s katerimi je predvidena menjava zemljišč, ki so predmet tega Posameznega programa menjave.

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 MR 1/1 Zelena jama.

V smislu gospodarnega ravnanja bo s prodajo zemljišča, ki ga občina ne uporablja in ne potrebuje za lastne potrebe, lahko služilo svojemu namenu, opredeljenem v zazidalnem načrtu (to je sestavni del določene gradbene parcele za gradnjo večstanovanjskega objekta), občina pa bo pridobljena zemljišča uporabila za namen, opredeljen v zazidalnem načrtu in katerega realizacija je opredeljena s programom opremljanja, to je ureditev dela parka in poti, ureditev odvajanja meteorne vode, kar bo služilo pretežnemu delu z zazidalnim načrtom obravnavanega območja.

3. Opis predmeta menjave

Predmet menjave so nezazidana stavbna zemljišča, ki se nahajajo v območju urejanja MR 1/1 Zelena jama, in sicer:

Vložna številka	K.O.	Parc. št.	Lastnik	Raba	Status zemljišča	Površina (m ²)
10	Zelena jama	1566/49	MOL	cesta	NSZ	244
Skupaj						244 m ²

Knjigovodska vrednost zemljišča je 20.863.092,00 SIT.

284	Zelena jama	1573/21	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	6
284	Zelena jama	1573/23	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	5
284	Zelena jama	1573/26	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	55
284	Zelena jama	1573/32	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	2
284	Zelena jama	1573/25	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	7
284	Zelena jama	1573/28	Mihovec d.o.o.	travnik	NSZ	1353
Skupaj						1428 m ²

4. 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 3. seji dne 14.4.2006.

Mestna občina Ljubljana je lastnik zemljišča s parc. št. 1566/49, k.o. Zelena jama, ki je nastala s parcelacijo zemljišča s parc. št. 1566/9 k.o. Zelena jama, kultura cesta, v skladu z zazidalnim načrtom. Odločba o parcelaciji je evidentirana v zemljiškoknjižnem vložku št 10 k.o. Zelena jama pod št. plombe 27086/2005 in je priloga tega programa.

Zemljišče s parc. št. 1566/49, k.o. Zelena jama, je v katastru še kultura cesta, ker je nastalo z delitvijo parcele 1566/9 k.o. Zelena jama, ki je bila v naravi delno Pokopališka cesta, delno pa nezazidano stavbno zemljišče, v naravi je nezazidano stavbno zemljišče ob obstoječi Pokopališki cesti, z zazidalnim načrtom pa je določeno kot del gradbene parcele predvidenega večstanovanjskega objekta.

Mihovec d.o.o. je lastnik zemljišč parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28 k.o. Zelena jama, ki so vpisane v zemljiškoknjižni vložek št. 284, k.o. Zelena jama. Zemljišča so v naravi nezazidana stavbna zemljišča.

Na zemljiščih, ki so predmet menjave, ni nikakršnih drugih stvarnih ali obligacijskih pravic ter obveznosti do tretjih oseb.

Ugotovljeno pravno stanje predmetnih zemljišč omogoča pravno pravilno izvedbo postopka menjave.

5. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Cenitev vrednosti zemljišč, ki so predmet menjave je skladno z 35. členom Uredbe in 80 e. členom Zakona o javnih financah opravila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Petra Nagode, univ. dipl.inž.grad., MBA, SVING KONZULTANTI d.o.o.

S cenitvijo ugotovljena vrednost zemljišč je naslednja:

1. za zemljišče s parc. št. 1566/49, k.o. Zelena jama, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana

(357 EUR/m ² =85.504,475SIT/m ²)	244 m ²	=	20.863.092,00 SIT
	+ DDV 20%	=	4.172.618,40 SIT
	skupaj		25.035.710,40 SIT

2. za zemljišča s parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28 k.o. Zelena jama, ki so v lasti družbe Mihovec d.o.o.

(114 EUR/m ² =27.243,70SIT/m ²) skupaj 1428 m ²	=	38.904.008,00 SIT
+ DDV 20%	=	7.780.801,60 SIT
skupaj		46.684.809,60 SIT

Razlika v vrednosti zemljišč, ki so predmet menjave, znaša **21.649.099,20 SIT** v korist Mihovec d.o.o.

6. 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.

Uporabi se metoda neposredne pogodbe na podlagi izpolnjevanja pogojev iz 2. točke 52. člena Uredbe:

- gre za menjavo zemljišča za zemljišče
- menjava je v javnem interesu (zagotovitev komunalne infrastrukture in izvedba parka – to pomeni pridobitev zemljišč in izvedba gradnje, ki je predvidena v Programu opremljanja za območje obravnavano z Zazidalnim načrtom)
- ponudnik za odkup parc. št. 1566/49 k.o. Zelena jama je le eden, to je lastnik pretežnega dela gradbene parcele za gradnjo stanovanjskega objekta (Mihovec d.o.o.)
- vrednost občinskega premoženja se ne zmanjša (ovrednoteno s cenitvijo), z menjavo in doplačilom se celo pridobi večja površina zemljišča.

7. 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 menjave bo sklenjena menjalna pogodba.

8. Terminski načrt

Priprava in izvedba menjave obsega naslednje aktivnosti:

- priprava in predložitev Programa menjave in predloga pogodbe v sprejem Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana,
- podpis menjalne pogodbe

Navedena dejanja bodo predvidoma zaključena najkasneje do 01.06.2006.

9. Predlog sklepa

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Programa menjave zemljišč parc. št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti družbe Mihovec d.o.o. .

Mestna občine Ljubljana sklene menjalno pogodbo z družbo Mihovec d.o.o., Ljubljana, Rimska 22, za menjavo zemljišča parc št. 1566/49, vl. št. 10, k.o. Zelena jama, v lasti Mestne občine Ljubljana za zemljišča parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28, vl. št. 284, k.o. Zelena jama, v lasti družbe Mihovec d.o.o.

Šifra:

Datum:

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- Odločbi GURS z dne 11.10.2005 in 14.11.2005,
- Načrt parcel z dne 9.12.2005
- Izsek iz grafičnega dela zazidalnega načrta
- Lokacijska informacija za promet z nepremičninami št. 3501-1/05(292820)mc z dne 13.12.2005,
- Zemljiškoknjižni izpisek vl.št. 10 in 284 k.o Zelena jama,
- Preverba vrednosti in izkazov na tekoči datum (izdelal SVING KONZULTANTI d.o.o. – januar 2006),
- Predlog menjalne 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;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki opredeljuje, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon, ta statut ali drug predpis ter o zadevah, za katere ni pooblaščen drug organ;
- 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 stvarnega premoženja Mestne občine Ljubljana, v katerega so kot predmet menjave vključena zemljišča s parc. št. 1566/49 k.o. Zelena jama, ki je v lasti MOL za zemljišča s parc. št. 1573/21, 1573/23, 1573/26, 1573/32, 1573/25, 1573/28 vse k.o. Zelena jama

Za realizacijo Programa prodaje stvarnega premoženja občine je potrebno sprejeti tudi posamezni program menjave, 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 cenitvenih poročil z datumi september 2004, maj 2005 in januar 2006, ki jih je pripravila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Petra Nagode, univ.dipl.inž.gradb., MBA, SVING KONZULTANTI d.o.o., znaša vrednost

zemljišča, ki je v lasti MOL :

20.863.092,00 SIT + (20% DDV) 4.172.618,40 SIT = 25.035.710,40 SIT

Zemljišč, ki so v lasti Mihovec d.o.o.:

38.904.008,00 SIT + (20%DDV) 7.780.801,60 SIT = 46.684.809,60 SIT

Razlika v vrednosti zemljišč, ki so predmet menjave, znaša 21.649.099,20 SIT v korist Mihovec d.o.o.

Mestna občina Ljubljana ima v načrtu razvojnih programov proračuna za leto 2006 predvidena sredstva za nakup zemljišč za z zazidalnim načrtom načrtovano komunalno opremljanje zemljišč, ki vključuje realizacijo poti in parka.

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