



Številka: 3514-00051/2023

Datum: 22.05.2024

**OBČINSKI SVET
CONSIGLIO COMUNALE**

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na 15. redni seji Občinskega sveta Občine Ankaran
NASLOV:	Predlog potrditve osnutka pravnega posla razpolaganja z nepremičnino ID znak: parcela 2593 1238/1 s stavbo ID znak: stavba 2593 19
PRAVNA PODLAGA:	Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2) in Statut Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22)
PREDLAGATELJ:	Gregor Strmčnik, župan
PRIPRAVLJALEC GRADIVA:	Patricija Fabijančič Močibob, vodja Oddelka za okolje in prostor
POROČEVALEC:	Patricija Fabijančič Močibob, vodja Oddelka za okolje in prostor
PRISTOJNA DELOVNA TELES:	Odbor za okolje in prostor Občine Ankaran
PREDLOG SKLEPA	<ol style="list-style-type: none">1. Občinski svet občine Ankaran potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Ankaran, Jadranska cesta 66, Ankaran kot prodajalko in najugodnejšim dražiteljem, kot kupcem za nepremičnino ID znak: parcela 2593 1238/1 s stavbo ID znak: stavba 2593-19 upoštevajoč pridobljeno cenitveno poročilo in skladno z določili ZSPDSLS-1.2. Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla, ki je priloga tega sklepa.3. Občinski svet občine Ankaran pooblašča župana za določitev pogojev javne dražbe in za sklenitev predlaganega pravnega posla.4. Sklep prične veljati takoj.



Gradiva:

- Obrazložitev predloga (priloga I),
- Osnutek besedila pravnega posla (priloga II),
- Sklep (priloga III).



PRILOGA I.

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

I. PRAVNA PODLAGA

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2; v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1) ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 10.3.2018.

Na podlagi četrtega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Peti odstavek 29. člena ZSPDSLS-1 določa, da ne glede na prejšnji odstavek je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Glede na zgoraj navedeno in upoštevajoč Statut Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22; v nadaljevanju Statut OA) je Občinski svet občine Ankaran tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

II. NAMEN

Predmet prodaje je nepremičnina ID znak: parcela 2593 1238/1 v izmeri 2.921 m², na kateri stoji stavba ID znak: stavba 2593-19, neto tlorisne površine objekta 853,3 m².

Predmetna nepremičnina – zemljišče s stavbo - je uvrščena v Letni načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2024, in sicer pod točko 2.c – načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo, pod zaporedno št.1.

V naravi predmet prodaje predstavlja nekdanje skladišče podjetja Geaprodukt z manipulativnimi površinami in parkiriščem na naslovu Ivančičeva ulica 1/a, Ankaran.

Zemljišče s parc.št. 1238/1, k.o. Oltra, s stavbo št.19, je bilo kupljeno z jasno vizijo oddaje v najem z namenom zagotovitve dodatne živilske trgovine, saj so občani Občine Ankaran v različnih postopkih participacije pri odločanju o zadevah lokalnega pomena na več ravneh izkazali željo, da občina vzpostavi pogoje, da v naselju prične z delovanjem dodatna živilska trgovina. Občina je v želji, da bo nova trgovina čim bolj prilagojena željam občanov, na svojih spletnih straneh objavila vabilo k izpolnitvi vprašalnika, s katerim so občani artikulirali svoje želje in potrebe glede ponudbe nove trgovine. Predvidena dejavnost tudi ni v nasprotju s prostorskimi in strateškimi dokumenti občine, ki obravnavajo predmetno območje.



Družba Geaprodukt d.o.o. je nepremičnino s parc.št. 1238/1, k.o. Oltra, in na njej stoječo stavbo št.19, izročila Občini Ankaran dne 20.2.2023, na podlagi:

- Prodajne pogodbe za prodajo in nakup nepremičnine s parc.št. 1238/1, k.o. Oltra, z dne 4.12.2020,
- Aneksa k Prodajni pogodbi za prodajo in nakup nepremičnine s parc.št. 1238/1, k.o. Oltra, z dne 29.4.2021,
- Sodne poravnave z oprav.št. 0246 I 280/2021 z dne 13.9.2022 in
- napovedi izvršbe.

Družba Geaprodukt d.o.o. je iz naslova neizročitve nepremičnine plačala Občini Ankaran pogodbeno kazen za obdobje od 2.7.2021 do 19.2.2023 v skupnem znesku 226.800,00 €.

Kot že zapisano, je Občina Ankaran zadevno nepremičnino v posest prevzela dne 20.2.2023. Nemudoma je pristopila k ureditvi razmerij z dobaviteljem električne energije ter komunalnimi podjetji. Dodatno je pospešila aktivnosti za pridobitev soglasij za legalizacijo priključka na Jadransko cesto ter pripravo projektne dokumentacije PZI za ureditev parkirišča, kar je eden izmed pogojev za ustanovitev javne službe »upravljanje določenih parkirišč«. Občina Ankaran je v letu 2023 objavila dva razpisa o javnem zbiranju ponudb za oddajo objekta št. 19, k.o. Oltra, za izvajanje trgovine na drobno z živili in neživilskimi proizvodi in sicer dne 31.8.2023 in dne 10.11.2023. Razpisa sta se zaključila brez oddaje v najem, saj občina v postavljenem roku ni prejela ponudb.

Vsled zapisanemu in izkazanemu interesu tudi po nakupu je Občinska uprava Občine Ankaran pripravila podlage za izvedbo javne dražbe za prodajo nepremičnino s parc.št. 1238/1, k.o. Oltra, in na njej stoječo stavbo št.19.

Navedeno območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020, v nadaljevanju OPN). Nepremičnina leži v območju AV-05 (del) in AV-09 (del), torej pretežno v območju stavbnih zemljišč, manjši del (cca. 9,5 m²) pa v območju kmetijskih zemljišč. Podrobnejša namenska raba zemljišča je CDo – območja namenjena trgovski, oskrbnim, poslovnim, storitvenim, gostinskim dejavnostim in manjši obrti.

Nepremičnina je varovana kot kulturna dediščina: Ankaran – Arheološko najdišče Internistična bolnišnica (EŠD: 1331).

Na obravnavani parceli ni evidentiranih območij ohranjanja narave.

Zemljiškoknjižni in dejanski lastnik nepremičnin je Občina Ankaran.

Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Ankaran.

Ocenjena vrednost nepremičnine je določena na podlagi Poročila o ocenjevanju vrednosti, ki jo je maja 2024 izdelal sodni cenilec in izvedenec Sebastjan Rozman in znaša 1.800.000,00 EUR.

Kot izbrano metodo se v konkretnem primeru, skladno s 30. členom ZSPDSLS-1, izbere metodo javne dražbe, saj je tako zagotovljena preglednost postopkov ter se upošteva cilj ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem.



III. ZAKLJUČEK

Občinskemu svetu Občine Ankaran se predlaga sprejem Sklepa o podaji soglasja k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja z nepremičnino ID znak: parcela 2593 1238/1 in stavbo ID znak: stavba 2593 19, skladno z določili 50.člena ZSPDSLS-1, 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter 32. člena Statuta OA.



PRILOGA II.

OSNUTEK!

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801

(v nadaljevanju: prodajalka)

in

(nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2), naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjžna in dejanska lastnica nepremičnine ID znak: parcela 2593 1238/1 v izmeri 2.921 m² s stavbo ID znak: stavba 2593-19, ki v naravi predstavlja objekt s pripadajočim zemljiščem na naslovu Ivančičeva cesta 1/a, Ankaran;
- je nepremičnina uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2024 pod točko 2.c – načrt razpolaganja zemljišč s stavbo, pod zaporedno št. 1;
- je Občinski svet občine Ankaran na svoji ____ redni seji dne _____ potrdil osnutek pravnega posla v predlagani obliki;
- je sklep o potrditvi osnutka pravnega posla št. ____ z dne _____ priloga predmetne prodajne pogodbe;
- je prodajalka za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena dne _____ objavila javno dražbo, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Ankaran ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši dražitelj.



2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino ID znak: parcela 2593 1238/1 v izmeri 2.921 m² s stavbo ID znak: stavba 2593-19 neto tlorisne površine 853,3 m², kupec pa kupuje navedeno nepremičnino do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje cene, ki jo je podal najugodnejši dražitelj oz. kupec in znaša _____ EUR (brez davka). Poleg dogovorjene kupnine se kupec zaveže poravnati tudi pripadajoči davek na promet nepremičnin, odmerjen s strani FURS.

Stranki sta sporazumni, kupec pa se izrecno strinja, da je plačilo kupnine iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe.

4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne _____ plačal varščino za resnost ponudbe v višini najmanj 10% od izklicne cene in sicer _____ EUR.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati preostali del kupnine iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od izstavitve računa, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. _____, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu izstaviti račun za znesek naveden v prejšnjem členu te pogodbe nemudoma po prejemu vseh izvodov podpisanih pogodb, povišan za znesek 366,00 EUR (z vključenim 22% DDV), kolikor znašajo stroški prodajnega postopka (cenitev, ...).

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz tretjega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

5. člen

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, le-temu nemudoma izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

6. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov, saj nepremičnino kupuje po načelu »videno-kupljeno«.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare. Kupec se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v kolikor bi se na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, izkazala potreba po javni infrastrukturi, občini Ankaran dati brezplačno služnost za ureditev potrebne infrastrukture. Služnost se ustanovi v najmanjšem možnem obsegu, potrebnem za namen posamezne komunalne infrastrukture.



Upravljavalec oz. vzdrževalec je dolžan po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

Kupec se s to pogodbo dodatno zaveže, da bo spoštoval prostorske režime in namenskost območja, kot jih določa vsakokratni veljavni prostorski akt. V nasprotnem primeru si občina pridržuje pravico do odstopa od pogodbe.

7. člen

Primopredaja nepremičnin se izvrši po plačilu celotne kupnine. Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta ob primopredaji oz. prevzemu nepremičnin popisali stanje morebitnih števec in sestavili primopredajni zapisnik, v katerem bo ugotovljeno stanje predmetnih nepremičnin.

Prodajalec izjavlja in jamči, da bo poravnal vse stroške v zvezi s predmetnimi nepremičninami, ki odpadejo nanj do izročitve nepremičnin v posest.

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnin in da so mu nepremičnine v naravi poznane, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se kot take prenašajo na kupca.

8. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ta pogodba prične veljati ob podpisu vseh strank. V primeru, da kupec v roku 45 dni od pričetka veljavnosti te pogodbe, ne poravnava vseh obveznosti po tej pogodbi v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

Skrbnik pogodbe za Občino Ankaran je Patricija Fabijančič Močibob.

9. člen

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davčne pristojbine ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

10. člen

Za nično se šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev ravnanja, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

11. člen

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka dva izvoda, kupec en izvod, en izvod zadrži pristojni urad finančne uprave, en izvod – original - pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.



Številka: 3514-00051/2023

Datum:

Prodajalka:

Občina Ankaran

Župan

Gregor Strmčnik

Kupec:



PRILOGA III.

Na podlagi 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2) in 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22) in 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015, 10/2022) je Občinski svet Občine Ankaran na 15. redni seji dne 30. maja 2024 sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet občine Ankaran potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Ankaran, Jadranska cesta 66, Ankaran kot prodajalko in najugodnejšim dražiteljem, kot kupcem za nepremičnino ID znak: parcela 2593 1238/1 s stavbo ID znak: stavba 2593-19 upoštevajoč pridobljeno cenitveno poročilo in skladno z določili ZSPDSLS-1.

2.

Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla, ki je priloga tega sklepa.

3.

Občinski svet občine Ankaran pooblašča župana za določitev pogojev javne dražbe in za sklenitev predlaganega pravnega posla.

4.

Sklep prične veljati takoj.

Župan
Gregor Strmčnik

Številka: 3514-00051/2023

Datum: