



Datum: 11.01.2007

**OBČINSKEMU SVETU**

**ODBORU ZA FINANCE, PRORAČUN IN PREMOŽENJE**

**ZADEVA: PREDLOG PREMOŽENJSKOPRAVNIH ZADEV**

V obravnavo vam posredujemo predlog premoženjskopравnih zadev:

- Menjava zemljišč parc.št. 257/5, 28/4, 28/3, 1960/2 in 27/1 k.o. Žalec s parc.št. 270/11 in 270/12 k.o. Žalec

Pripravila:  
Šketa Natalija

Direktor občinske uprave:  
Stojan Praprotnik

ŽUPAN  
Lojze Posedel

PREDLOG

Na podlagi 24. člena statuta Občine Žalec (Uradni list RS št. 37/99, 43/00, 37/01, 25/02, 5/03, 29/03, 134/04, 16/05, 94/05 in 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **S K L E P**

I.

Občina Žalec je lastnica parc. št. 257/5, 28/4, 28/3, 1960/2 in 27/1 k.o. Žalec.

II.

Minerva d.d. Žalec je lastnica zemljišč parc.št. 270/11 in 270/12 k.o. Žalec.

III.

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, Žalec, sklene z Minervo d.d. Žalec menjalno pogodbo za zgoraj navedena zemljišča.

Številka:  
Žalec, dne

**ŽUPAN**  
**Lojze Posedel**

## OBRAZLOŽITEV:

Občina Žalec je lastnica parc. št. 257/5 v izmeri 4239 m<sup>2</sup>, parc.št. 28/4 v izmeri 2779 m<sup>2</sup>, parc.št. 28/3 v izmeri 4248 m<sup>2</sup>, parc.št. 1960/2 v izmeri 742 m<sup>2</sup> in parc.št. 27/1 v izmeri 389 m<sup>2</sup>, vse k.o. Žalec. Vsa zemljišča sodijo delno v območje Zazidalnega načrta Minerva, delno pa v območje Deponije komunalnih odpadkov Ložnica. V UN Deponije odpadkov Ložnica je določeno, da je območje potrebno rekultivirati, v drugi – umiritveni fazi pa so zemljišča namenjena odprtim skladiščem, z možnostjo postavitve nadstreška.

Minerva d.d. Žalec bo na teh zemljiščih uredila zunanje skladišče in je že s soglasjem občine na teh zemljiščih kablirala daljnovod 10 kV.

Minerva d.d. Žalec je lastnica zemljišč parc.št. 270/11 v izmeri 3483 m<sup>2</sup> in parc.št. 270/12 v izmeri 213 m<sup>2</sup>, obe k.o. Žalec. Del teh zemljišč bi Občina Žalec potrebovala za širitev parkirišč za stanovalce na naslovu Ložnica 38 in 39, Žalec. Preostali del bi bil namenjen ozelenitvi.

Minerva d.d. Žalec in Občina Žalec se že več let dogovarjata o menjavi predmetnih zemljišč. Lansko leto je Občina Žalec formalnoppravno postala lastnica zemljišč, ki jih je na podlagi zakona pridobila od Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS in je dala zemljišča, ki so predmet menjave, oceniti.

Zemljišča je ocenil zapriseženi sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke, Iztok Uranjek. V cenitvi je upošteval zmanjšano vrednost zemljišč zaradi deponije komunalnih odpadkov in je zemljišče v lasti občine ocenil na 17 €/m<sup>2</sup>, kar je zelo nizka cena za stavbno zemljišče na območju Občine Žalec. Zemljišča v lasti Minerve d.d. je ocenil na 19 €/m<sup>2</sup>, ker so namenjena zelenici in na njih ni možna gradnja. Prav tako je v cenitvi upošteval vrednost kabliranja daljnovoda, ki je zmanjšal razliko, ki bi jo morala Minerva d.d. plačati Občini Žalec, saj bo z menjavo pridobila za 8701 m<sup>2</sup> več zemljišč kot Občina Žalec.

Cenitev in pogoji menjave se zdijo Minervi d.d. nesprejemljivi, zato so poslali svoj predlog s prošnjo, da zadevo obravnava Odbor za finance, proračun in premoženje ter Občinski svet Občine Žalec. Predlog vam pošiljamo kot prilogo.

Cenitev po naročilu Minerve je že leta 2004 ocenil g. Ivan Toman, sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo, visoke gradnje, ki je zemljišča v lasti občine ocenil na 2,40 €/m<sup>2</sup>, zemljišča v lasti Minerve pa na 25,20 €/m<sup>2</sup>. Po tej cenitvi bi morala Občina Žalec Minervi plačati 62.647,20 €, čeprav dobi 8701 m<sup>2</sup> manj zemljišč.

S cenitvijo g. Tomana se Občina Žalec že leta 2004 ni strinjala in se tudi danes ne more strinjati. Po predpisih, ki urejajo razpolaganje s stvarnim premoženjem države in občin, lahko občina zemljišča menja, če gre za menjavo istovrstne nepremičnine, da je to v javnem interesu, da je ponudnik samo eden in da se vrednost občinskega premoženja z menjavo ne zmanjša. Uredba dovoljuje menjavo, če sta izpolnjena vsaj dva pogoja, med katerimi je obvezni pogoj, da se vrednost občinskega premoženja zmanjša. V kolikor bi z menjavo pristali na pogoje Minerve d.d., bi kršili predpise, saj občina Žalec dobi z menjavo bistveno manj zemljišč kot Minerva d.d. Razlika v vrednosti zemljišč pa ne more biti 1:10,5, saj gre v obeh primerih za stavbno zemljišče, poleg tega je na zemljišču, ki ga pridobi Minerva možno urediti zunanje skladišče, na zemljiščih, ki jih pridobi občina, pa je predvidena ozelenitev. . Stavbno zemljišče v lasti občine, ki ga je ocenil g. Toman na 2,4 €/m<sup>2</sup>, je absolutno prenizka, saj so že kmetijska zemljišča v občini Žalec vredna več kot to.

V kolikor bi sprejeli pogoje Minerve d.d bi s tem oškodovali proračun Občine Žalec za 108.514 €, ki bi jih lahko namenili ostalim investicijam.

Zaradi zgoraj navedenega strokovne službe Občine Žalec predlagajo odboru in občinskemu svetu, da potrdi menjavo zemljišč z doplačilom Minerve d.d. za razliko v vrednosti zemljišč po cenitvi g. Iztoka Uranjeka. V obravnavo pa vam posredujemo še predlog Minerve d.d., ki predlaga drugačne pogoje menjave zemljišč, s pojasnilom, da bi tako občina vzpodbujala njihovo podjetje, ki ima več kot 50 zaposlenih delavcev iz Občine Žalec.

Pripravila:  
Šketa Natalija  
Svetovalka za premoženjske zadeve

Priloge:

- mapna kopija
- Predlog Minerve d.d.
- Cenitev g. Uranjeka
- Cenitev g. Tomana