



Datum: 10.10.2008

OBČINSKEMU SVETU

ODBORU ZA FINANCE, PRORAČUN IN PREMOŽENJE

ZADEVA: PREDLOG PREMOŽENJSKOPRAVNIH ZADEV

V obravnavo vam posredujemo naslednji predlog premoženjskopравnih zadev:

- Prodaja nepremičnine parc.št. 54/3.S k.o. Žalec, stavba z ident.št. 996-1389, na naslovu Pečnikova 1, Žalec
- Prodaja zemljišč parc. št. 640/25, travnik v izmeri 44 m², 640/30, travnik 19 m², 643/11, njiva 509 m², vse k.o. Žalec, lastnik Občina Žalec;
- zemljišče parc. št. 27/3, travnik v izmeri 206 m², k.o. Žalec, lastnik Občina Žalec.

Vodja
Oddelka za premoženje in
splošne zadeve
Jože Golič

Župan
Lojze Posedel

POSAMIČNI PROGRAM RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE

1. Ekonomska utemeljenost ravnanja

Občina Žalec je lastnica poslovne stavbe Pečnikova 1, Žalec, na parc.št. 54/3.S k.o. Žalec. Podjetje Sipro d.o.o., ki je najemnik dela stavbe, je na Občino Žalec naslovil vlogo za odkup stavbe. Stavbo so najemniki obnovili in se vlaganja obračunavajo z najemninami, zaradi česar je stavba občini bolj v breme kot korist. Občina Žalec poslovnih prostorov za delovanje občinske uprave ne potrebuje, zato je smotrno, da se celotna stavba proda.

2. Predmet in obseg stvarnega premoženja

Prodaja se stavba z identifikacijsko številko 996-1389 ter zemljišče pod stavbo parc. št. 54/3.S k.o. Žalec v izmeri 648 m², vrsta rabe poslovna stavba 23 m², poslovna stavba 180 m², dvorišče 200 m² in poslovna stavba 245 m². Lastnik celotne stavbe je Občina Žalec, je pa stavba obremenjena s tremi obligacijskimi pravicami, in sicer z najemnim razmerjem za nedoločen čas, z najemnim razmerjem za določen čas 20 let ter brezplačno uporabo prostorov za nedoločen čas. Parc.št. 54/3.S k.o. Žalec je opredeljena kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju z Odlokom o ureditvenem načrtu za prenavo starega mestnega jedra z ožjim vplivnim območjem.

3. Pravna podlaga

Pravne podlage za sklenitev pravnega posla:

- Odlok o letnem načrtu pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Žalec za leto 2008
- Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO)
- Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin

4. Metoda ravnanja s stvarnim premoženjem

V skladu z 20. členom ZSPDPO bo nepremičnina prodana po metodi javne dražbe.

5. Pravni pregled stanja stvarnega premoženja

Po podatkih zemljiške knjige Okrajnega sodišča v Žalcu sta zemljiškoknjižna lastnika parc. št. 54/3.S k.o. Žalec Občinska izobraževalna skupnost do 1/2 in Samoupravna stanovanjska skupnost do 1/2, katerih pravna naslednica je Občina Žalec. Občina Žalec ima nepremičnino zavedeno tudi v evidenci premoženja Občine Žalec.

Stavba ima tri samostojne dele, ki so obremenjeni z obligacijskimi pravicami:

- NLB d.d. ima v najemu 168 m² poslovnih prostorov in ker je ta del popolnoma ločen tudi s svojim vhodom, nima v uporabi skupnih prostorov. Pogodba je sklenjena za 20 let, to je do 1.6.2016. Že SIB banka, ki je bila prejšnji najemnik, je prostore obnovila, in se del najemnine poračunava z vložkom v stavbo. V primeru prodaje se del vlaganj, ki še ni poračunan, vrne v enkratnem znesku. Najemnik ima predkupno pravico za odkup prostorov.
- SIPRO D.O.O. ima v najemu 177,75 m² poslovnih prostorov z uporabo skupnih prostorov in je hkrati tudi upravnik stavbe. Pogodba je sklenjena za nedoločen čas. V primeru prodaje ima najemnik predkupno pravico za odkup prostorov.

- Šahovski klub Žalec ima 72,77 m² prostorov v brezplačni uporabi z souporabo skupnih prostorov. Pogodba je sklenjena za nedoločen čas s trimesečnim odpovednim rokom.

6. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Vrednost celotne nepremičnine je na podlagi Ocene vrednosti nepremičnine izvedenca in cenilca gradbene stroke z dne 30.09.2008 ocenjena na 600.000,00 EUR brez DDV-ja, kar bo tudi izhodiščna cena pri izvedbi javne dražbe.

Kupnina za prodano nepremičnino je prihodek proračuna Občine Žalec. Kupnina se bo uporabila izključno za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja občine na način, določen s predpisom, ki ureja izvrševanje proračuna.

7. Realizacija pravnega posla

Javna dražba bo predvidoma v novembru 2008, v primeru uspešne javne dražbe bo pravni posel realiziran do sredine meseca decembra 2008.

Številka: 465-02-64/2007
Žalec, 08.10.2008

Občina Žalec
župan
Lojze Posedel

Priloge:

- predlog sklepa Občinskega sveta
- vsebina objave javne dražbe
- osnutek pogodbe

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

Občina Žalec proda nepremičnino parc.št. 54/3.S k.o. Žalec, stavbo z identifikacijsko št. 996-1389, na naslovu Pečnikova 1, Žalec, na javni dražbi z izklicno ceno 600.000,00 €.

Številka: 465-02-64/2007
Žalec,

ŽUPAN
Lojze Posedel

Občina Žalec objavlja na podlagi 20. člena Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO, Uradni list RS št. 14/2007) ter na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Žalec št. 465-02-64/2007, z dne _____

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnine

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Občina Žalec, Ulica Savinjske čete 5, Žalec

2. Predmet javne dražbe:

Nepremičnina parc.št. 54/3.S k.o. Žalec v izmeri 648 m², stavba z iden.št. 996-1389, na naslovu Pečnikova 1, Žalec. V stavbi je 568 m² poslovnih prostorov ter 120,18 m² skupnih prostorov. Del stavbe ima samostojen vhod in je popolnoma ločen s preostalim delom stavbe.

Predmetna nepremičnina je z Odlokom o ureditvenem načrtu za prenovo starega mestnega jedra z ožjim vplivnim območjem opredeljena kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju, kjer so predvidene oskrbne in storitvene dejavnosti.

Nepremičnina je obremenjena z obligacijskimi pravicami:

- najemno razmerje z NLB d.d. za določen čas, do 31.05.2016, poslovni prostori v izmeri 168 m²
- najemno razmerje s SIPRO d.o.o. za nedoločen čas, poslovni prostori v izmeri 177,75 m² s souporabo skupnih prostorov;
- brezplačna uporaba za Šahovski klub Žalec za nedoločen čas, prostori v izmeri 72,77 m², s souporabo skupnih prostorov.

Nepremičnina se prodaja skupaj z zgoraj navedenimi obligacijskimi pravicami.

3. Izključna cena za predmetno nepremičnino je 600.000,00 EUR. Kupec je dolžan plačati tudi davek na promet nepremičnin.

Najnižji znesek višanja izključne cene je 1.000,00 EUR.

4. Vsak dražitelj mora do vključno _____ plačati varščino v višini 10% od izključne cene nepremičnine, za katero bo dražil na javni dražbi, na podračun Občine Žalec št. 01390-0100004366, s pripisom »za javno dražbo«. Plačana varščina se bo uspelemu dražitelju vračunala v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli pa vrnila brez obresti v roku treh dni po končani dražbi.

5. Pogoji javne dražbe :

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe prijaviti svojo udeležbo na javni dražbi in priložiti:

- potrdilo o plačani varščini,
- potrdilo DURS o plačanih davkih in prispevkih (tuj državljan mora priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske državljane, v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke),
- dokazilo sodišča, da pravna oseba ali samostojni podjetnik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacijskem postopku, ki ni starejše od 30 dni;
- dokazilo, da ima dražitelj pravico pridobiti nepremičnine v RS (dokazilo o državljanstvu, registracija, ipd.)
- pooblastilo za sodelovanje na dražbi, overjeno pri notarju, če je oseba zastopnik.

6. Pravila javne dražbe:
- a) Dražbo vodi komisija za vodenje in nadziranje postopka razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Občine Žalec, dražba je ustna.
 - b) Draži lahko tisti, ki je do vključno _____ vplačal varščino in pred pričetkom dražbe predložil vsa zahtevana dokazila.
 - c) Dražitelji lahko višajo ceno za nepremičnino za večkratnik zneska **1.000 EUR**.
 - d) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
 - e) Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
 - f) Če je dražitelj samo eden, je nepremičnina prodana po izklicni ceni.
 - g) Dražba je končana, ko vodja dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.
 - h) Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati, dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Morebitne ugovore reši komisija takoj.
 - i) Javna dražba se izvaja v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

Po končani javni dražbi se predkupna upravičenca pozove, ali sprejmeta ponudbo za ceno, ki bo dosežena z draženjem. V kolikor predkupna upravičenca ponudbe ne sprejmeta, se nepremičnina proda tistemu dražitelju, ki je uspel na javni dražbi.

7. Pogodba o prodaji nepremičnine mora biti sklenjena najpozneje v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. V primeru, da se dražitelj, ki je na dražbi uspel, v 15 dneh od poziva k podpisu pogodbe ne odzove, se šteje, da je od nakupa odstopil, pri čemer varščina zapade v korist Občine Žalec.
8. Kupnino mora kupec poravnati v osmih dneh od sklenitve pogodbe na podračun Občine Žalec št. 01390-0100004366. Plačilo celotne kupnine v osemdnevnem roku predstavlja bistveno sestavino pravnega posla.
9. Nakup nepremičnine se opravi po načelu »videno-kupljeno«, kasnejše reklamacije se ne upoštevajo.
10. Prodajalec lahko postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, dolžan pa je dražiteljem vrniti varščino brez obresti ter stroške v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije
11. Javna dražba bo _____, v sejni sobi Občine Žalec, Ulica Savinjske čete 5, Žalec.
12. Vsa dodatna pojasnila in informacije lahko zainteresirani dražitelji dobijo na Občini Žalec, Ulica Savinjske čete 5, Žalec, prvo nadstropje soba 26, vsak delovni dan med 11. in 12. uro na tel., **03/713-64-14**. Ogled nepremičnine in druge dokumentacije v zvezi z nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

Občina Žalec
župan
Lojze Posedel

POSAMIČNI PROGRAM RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM OBČINE

1. Obrazložitev ekonomska utemeljenost ravnanja

Občina Žalec predmetnega stvarnega premoženja ne potrebuje, zato je predviden postopek razpolaganja.

2. Predmet in obseg stvarnega premoženja

Občina Žalec prodaja naslednje nepremičnine:

- zemljišče parc. št. 640/25, travnik v izmeri 44 m², 640/30, travnik 19 m², 643/11, njiva 509 m², vse k.o. Žalec, lastnik Občina Žalec;
- zemljišče parc. št. 27/3, travnik v izmeri 206 m², k.o. Žalec, lastnik Občina Žalec.

3. Pravna podlaga ravnanja

Nepremičnina bo prodana v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin – ZSPDPO (Uradni list RS, št. 14/2007) ter določili Uredbe o stvarnem premoženju države pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007 in 94/2007) ter Odlokom o letnem načrtu pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Žalec za leto 2008.

4. Metoda ravnanja s stvarnim premoženjem

Nepremičnine pod točko 2. bodo prodane v skladu z 22. členom ZSPDPO po metodi neposredne pogodbe;

5. Pravni pregled stanja stvarnega premoženja

Občina Žalec je po podatkih zemljiške knjige Okrajnega sodišča v Žalcu zemljiškoknjžna lastnica:

- parc. št. 640/25, travnik v izmeri 44 m², 640/30, travnik 19 m², 643/11, njiva 509 m², vse k.o. Žalec, nepremičnine so proste bremen.
- zemljišče parc. št. 27/3, travnik v izmeri 206 m², k.o. Žalec, lastnik Občina Žalec, nepremičnine so proste bremen.

6. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja

Tržna vrednost nepremičnin na podlagi Poročila o oceni vrednosti nepremičnin po točkah je:

- za parc. št. 640/25, travnik v izmeri 44 m², 640/30, travnik 19 m², 643/11, njiva 509 m², vse k.o. Žalec je **17.000,00 EUR** oziroma 30 EUR/m² brez DDV.
- parc. št. 27/3, travnik v izmeri 206 m², k.o. Žalec je **4.532,00 EUR** brez DDV.

Kupnina za prodano nepremičnino je prihodek proračuna Občine Žalec. Kupnina se bo uporabila izključno za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja občine na način, določen s predpisom, ki ureja izvrševanje proračuna.

7. Obrazložitev nadaljnjih dejanj

Po sprejetem posamičnem programu ravnanja s stvarnim premoženjem bo kupec pozvan k podpisu neposredne pogodbe. Po obojestranskem podpisu pogodbe se postopek nadaljuje pri DURS in pri notarju za overitev podpisa. Po plačilu kupnine in notarski overitvi podpisa bo omogočen vpis novega lastnika v zemljiško knjigo.

8. Realizacija pravnega posla

- Pravni posel bo predvidoma realiziran do konca leta 2008;
- Pravni posel bo predvidoma realiziran aprila 2009.

Številka: 465-02-0032/2007, 465-02-0014/2006.

Žalec, _____

ŽUPAN
Lojze posedel, univ. dipl. ekon.

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, 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Nepremičnine parc. št. 643/11, travnik v izmeri 44 m², parc. št. 640/25, travnik v izmeri 19 m², parc. št. 640/30, travnik v izmeri 509 m², vse k.o. Žalec, se prodajo po ceni 30 EUR/m² pri čemer znaša kupnina 17.000,00 EUR brez DDV.

Številka:
Žalec,

ŽUPAN
Lojze Posedel, univ. dipl. ekon.

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, 23/06) je Občinski svet Občine Žalec na seji dne _____ sprejel

SKLEP

I.

Nepremičnina parc. št. 27/3, travnik 206 m², k.o. Žalec se proda kupcu po ceni 22 EUR/m² pri čemer znaša kupnina 4.532,00 EUR brez DDV.

Številka:
Žalec,

ŽUPAN
Lojze Posedel, univ. dipl. ekon.