



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Predlog
oktober 2024

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE in 78/23 - ZORR), 2. in 3. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, na predlog županje sprejel

NAČRT
RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM
MESTNE OBČINE PTUJ ZA LETO 2025

1. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

2. člen

(1) Pridobivanje nepremičnega premoženja se načrtuje v orientacijski vrednosti 83.708,69 EUR (PRILOGA 1).

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 726.214,39 EUR (PRILOGA 2).

3. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj.

4. člen

Ta načrt začne veljati z dnem sprejema na mestnem svetu, uporabljati pa se začne z dnem začetka veljavnosti Odloka o proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2025.

Št. 4100-1/2024
Ptuj, dne

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek

Obrazložitev

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 (v nadaljevanju Načrt) je skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Skupaj s predlogom proračuna za posamezno leto se Načrt skladno z določili 24. člena ZSPDSLS-1, na predlog županje, predloži mestnemu svetu v sprejem.

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja se ne vključujejo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Načrt za leto 2025 vsebuje:

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

V predlogu proračuna za leto 2025 je predvidenih 83.708,69 EUR za odkupe nepremičnin; in sicer:

- v sklopu izvedbe posameznih investicij za potrebe izgradnje nove infrastrukture (dostopna cesta med Potrčevo cesto in Kvedrovo ulico) v višini 22.000,00 EUR;
- za potrebe smiselnega zaokroževanja nepremičnin, ki jih ima Mestna občina Ptuj v solastništvu, na območju CERO Gajke v višini 4.715,00 EUR;
- za potrebe nakupa dodatnih površin nepremičnin ob ribniku v Rogoznici v sklopu realizacije prostorskega akta v višini 4.000,00 EUR;
- odkupa solastniških deležev na območju ob Spominskem parku ob Grajeni v višini 19.783,69 in
- potrebnih površin za ureditev parkirišča na obočju novega rogozniškega pokopališča v višini 33.210,00 EUR.

Nepremičnine, navedene v zgornjih alinejah, so zajete v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja (83.708,69 EUR). V preostalem znesku, predvidenem za nakupe, pa se predvidevajo nakupi nepremičnin v sklopu izvedenih investicij; in sicer nakupa nepremičnin za potrebe izvedbe regionalnih kolesarskih povezav (odsek 1: Ptuj – Hajdina – Kidričevo - Majšperk; odsek 2: Ptuj – Juršinci; odsek 3: Ptuj – Markovci - Gorišnica) in ureditve površin za kolesarje na Rogozniški cesti. Lastniško se bo urejalo tudi nepremičnine, ki so bile v preteklosti del investicij iz področja cestne infrastrukture. Navedeni odkupi se izvajajo v javnem interesu na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUrep-3) in v predloženem načrtu niso zajeti.

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 726.214,39 EUR; in sicer:

- Načrt razpolaganja z zemljišči v višini 240.239,39 EUR.

Predvideva se prodaja naslednjih nepremičnin:

- gozdna in kmetijska zemljišča v Grajenščaku (zap. št. 3) in v Spodnjem Leskovcu (zap. št. 16);
- zemljišča, primerna za stanovanjsko gradnjo: v Brstju (zap. št. 1); ob Sagadinovi ulici (zap. št. 8 in 9) in ob Spominskem parku (zap. št. 10 in 11);
- zemljišča, ki predstavljajo zaokrožitev gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih in poslovnih objektov: v Mestnem Vrhu (zap. št. 4); v Rabelčji vasi (zap. št. 5 in 6); na Vičavi (zap. št. 15); zemljišče ob Belšakovi ulici (zap. št. 2); ob Puhovi ulici (zap. št. 12 in 15), ob ulici Na obrežju (zap. št. 13) in v Podvincih (zap. št. 14) in
- zemljišča, primerna za poslovno dejavnost, industrijo: v industrijski coni ob poslovnem objektu Perutnine Ptuj d.o.o. (zap. št. 7).

- Načrt razpolaganja s stanovanji v višini 217.650,00 EUR.

Predvideva se prodaja stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj in upravljanju Podjetja za stanovanjske storitve Ptuj d.o.o..

Stanovanja so deloma zasedena z najemniki (zap. št. 4, 5, 6, 9), ostala so prazna (zap. št. 2, 3, 7 in 10). Posamezni del pod zap. št. 8 predstavlja leseno pohodno površino (gang) v Krempljevi ulici 4 in bo prodaji namenjen skupaj s preostalimi posameznimi deli v stavbi.

Posamezni del št. 3 v stavbi z naslovom Cankarjeva ulica 11 (zap. št. 1) predstavlja površine, ki so dejansko v uporabi zasebnih lastnikov in v preteklosti niso bile odkupljene, tako da se z navedeno prodajo ureja lastništvo v predmetni stavbi, ki bo po izvedenem v celoti v zasebni lasti.

Posamezna dela v stavbi z naslovom Slovenski trg 1 (zap. št. 11 in 12) predstavljata dela, ki sta funkcionalno povezana s stanovanjem v stavbi (zap. št. 9) in se v naravi dejansko tako že uporabljata. S prodajo navedenih delov se bo lastniško uredilo površine, ki v preteklosti niso bile odkupljene in za katere je izkazan interes za nakup.

Prodaja praznih stanovanj se predlaga na osnovi ugotovitve, da bi bilo v nasprotnem potrebno v navedene nepremičnine vložiti znatna investicijska sredstva, ki pa se glede na najemnine, ki bi jih iz tega naslova pridobili, ne bi povrnila v daljšem časovnem obdobju.

- Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori v višini 210.000,00 EUR.

Predvideva se prodaja poslovnih prostorov, ki so nezasedeni z najemniki ali pa se skladno z odločitvijo prodaji namenijo zaradi gospodarnejšega ravnanja z nepremičninami.

Prazni so naslednji poslovni prostori, ki se namenjuje prodaji:

- poslovni prostor z naslovom Krempljeva ulica 3 (zap. št. 1) predstavlja prostor, ki je bil v preteklosti v najemu Servisa smuči Pisar;
- poslovni prostor z naslovom Krempljeva ulica 4 (zap. št. 3) predstavlja prostor, ki je bil v preteklosti v upravljanju Mestnega gledališča Ptuj in
- poslovna prostora z naslovom Osojnikova cesta 9 (zap. št. 4) predstavljata prostore, v katerih je deloval CID in se prodaji namenja v solastništvu do 1/2;

Poslovna prostora na naslovu Krempljeva ulica 4 se bosta prodaji namenila v sklopu prodaje vseh posameznih delov stavbe, ki so v lastništvu Mestne občine Ptuj. En poslovni prostor je prazen (zap. št. 3), drugi (zap. št. 2) pa je zaseden z najemnikom do 1.10.2028.

Prostor na naslovu Slovenski trg 1 predstavlja skladišče, ki se bo prodaji namenilo ob prodaji preostalih posameznih delov v stavbi, kot je pojasnjeno pri obrazložitvi v sklopu stanovanj. Za nakup je zainteresiran uporabnik prostora, ki bi želel to razmerje tudi pravno urediti.

Poslovni prostor na Krempljevi ulici 3 je potreben celovite prenove.

- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo v višini 58.325,00 EUR

Predvideva se prodaja solastniškega deleža na stanovanjski stavbi in pomožnem kmetijskem objektu z naslovom Belšakova ulica 37, Ptuj.

Vrednost nepremičnin

Vrednosti nepremičnin, kot so navedene v predloženem Načrtu, so ovrednotene v večini primerov skladno s pridobljenimi cenilnimi poročili, v manjšini pa na osnovi primerljivih prodaj (Načrt pridobivanja zap. št. 1, 3 in 5; Načrt razpolaganja z zemljišči zap. št. 2, 5, 6, 12-14 in 16; Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori zap. št. 1 in Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo zap. št. 1).

Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, se opravi cenitev premoženja. S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače. Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

Metode razpolaganja

Postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj bo na podlagi sprejetega Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 izvedla Mestna uprava Mestne občine Ptuj po predhodni obravnavi gradiva s strani pristojne Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Z nepremičninami, predvidenimi za prodajo, se bo razpolagalo na način izvedbe javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Postopek razpolaganja se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

Po metodi neposredne pogodbe se lahko nepremično premoženje proda v primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 odstotkov,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

V skladu z določili 53. člena ZSPDSLS-1 se lahko, v kolikor izvedena javna dražba ali javno zbiranje ponudb ni bila uspešna, ker ni bila dosežena izklicna/izhodiščna vrednost nepremičnine, v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti, ki je bila predvidena v neuspešno izvedenem postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Odločanje o izvedbi ponovnega postopka po znižani vrednosti bo v pristojnosti Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Nuška Gajšek
županja