



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Dopolnjen predlog
december 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 **119.140,69** EUR (PRILOGA 1).

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti **1.650.293,79** 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.

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

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.

Na seji v mesecu oktobru 2024 je bil kot priloga predlogu proračuna predložen Načrt, ki se je na strani pridobivanja nepremičnin načrtoval v orientacijski vrednosti 83.708,69 EUR. Navedeni znesek se v dopolnjenem predlogu povišuje na 119.140,69 EUR, in sicer se je v predloženem gradivu glede na predlog dodalo oziroma spremenilo naslednje:

- Dodalo se je površino nepremičnin za potrebe ureditve lastništva na območju veljavnega OPPN za EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas (zap. št. 1). Površine in vrednosti so okvirne, saj bo dokončna površina znana po parcelaciji in pridobitvi cenilnih poročil. Nepremičnine, ki se bo pridobilo, bodo namenjene zagotavljanju gospodarske javne infrastrukture na navedenem območju.
- Izvzelo se je pridobitev nepremičnine za ureditev dostopne ceste (zap. št. 2), saj je za pridobitev te nepremičnine (parc. št. 564/2 k.o. Ptuj) pogodba v postopku podpisovanja.
- Dodalo nakup nepremičnine v Spuhlji; kmetijskega zemljišča, po katerem v južnem delu poteka JP 828 741 (zap. št. 5).
- Dodalo nakup solastniškega deleža na stavbi št. 2031 k.o. Ptuj s pripadajočima zemljiščema, ki predstavljata dvorišče (zap. št. 6). Mestna občina Ptuj je solastniška deleža na nepremičninah (delež do 3/5 parc. 2377 k.o. 400 Ptuj in delež do 2/3 parc. 2378 k.o. 400 Ptuj) pridobila v zapuščinskem postopku kot delno poplačilo terjatve za plačevanje domske oskrbe. Za Mestno občino Ptuj sta obe nepremičnini strateškega pomena (gradnja krožnega toka), tako da je s preostalima solastnicama dogovorjen odkup do celote nepremičnin.

Preostale pridobitve nepremičnin se je v dopolnjenem predlogu zgolj določneje opredelilo, in sicer z navedbo parcelnih števil.

Mestna občina Ptuj namerava, ob predvidenih nakupih, ki so zajeti v Načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja, pridobivati tudi nepremičnine v sklopu investicij; in sicer za potrebe izvedbe regionalnih kolesarskih povezav (odsek 1: Ptuj – Hajdina – Kidričevo - Majšperk; odsek 2: Ptuj – Juršinci; odsek 3: Ptuj – Markovci - Gorišnica) v predvideni vrednosti 68.600,00 EUR in ureditve površin za kolesarje na Rogozniški cesti (predvidena vrednost 9.500,00 EUR). Lastniško se bo urejalo tudi nepremičnine, ki so bile v preteklosti del investicij iz področja cestne infrastrukture in nepremičnine, po katerih potekajo kategorizirane ceste in so še vedno v zasebni lasti. Takšni odkupi se predvidevajo na območju Mestnega Vrha (JP 828 502), Spodnjega Velovleka (JP 560441), Grajenščaka (LC 328082), Krčevine pri Ptujju (JP 828141) in dr. 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

V predlogu proračuna se je Načrt na strani razpolaganja z nepremičnim premoženjem načrtoval v višini 726.214,39 EUR, navedeni znesek pa se v dopolnjenem predlogu povišuje na 1.650.293,79 EUR.

V predloženem gradivu se je glede na predlog dodalo oziroma spremenilo naslednje:

- Načrt razpolaganja z zemljišči v višini 946.791,79 EUR.

Glede na predlog (predvideno v višini 240.239,39 EUR) se je v dopolnjenem predlogu Načrta dodalo oz. predvidelo za prodajo še naslednje nepremičnine:

- Zemljišči v k.o. Brstje (zap. št. 3 in 4) bosta namenjeni menjavi za potrebe smiselne zaokrožitve lastništva na območju stare deponije nenevarnih odpadkov in nadaljnjih predvidenih investicij. Mestna občina Ptuj bo pri navedeni menjavi pridobila zemljišče parc. št. 118/6 k.o. Brstje.
- Zemljišča na območju trgovskega centra Supernova (v naravi parkirišče in dostopne poti; zap. št. 16 - 19) bodo namenjena menjavi za potrebe dokončne ureditve lastništva na navedenem območju. Mestna občina Ptuj bo pri navedeni menjavi pridobila zemljišče parc. št. 1539/5 k.o. Ptuj (v naravi nekategorizirana cesta; povezava med Ormoško cesto in Kogejevo potjo).
- Zemljišča na Vičavi (zap. št. 20), v Rogoznici (zap. št. 32) in v Spuhlji (zap. št. 34), ki bodo namenjena prodaji za potrebe smiselne zaokrožitve gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih objektov.
- Zemljišče ob Zagrebški cesti (zap. št. 21) in zemljišča ob Mlinski cesti (zap. št. 23, 24 in 25), ki bodo namenjena prodaji za potrebe smiselne zaokrožitve gradbenih parcel obstoječih poslovnih objektov.
- Zemljišče v industrijski coni na Bregu (zap. št. 22) bo namenjeno prodaji po odmeri dela parcele, po katerem poteka občinska cesta.
- Zemljišča na območju veljavnega OPPN za EUP RO05 Ptuj – nova Žabja vas (zap. št. 26 - 29), ki bodo po odmeri potrebnih površin za gospodarsko javno infrastrukturo, namenjena prodaji. Površine in vrednosti so okvirne, saj bo dokončna površina znana po parcelaciji in pridobitvi cenilnih poročil.
- Solastniški delež na zemljiščih (zap. št. 35 in 36) bo namenjen menjavi v skladu s Sporazumom o medsebojnem sodelovanju pri izgradnji večnamenske dvorane in novih prostorov PGD v Spuhlji med PGD Spuhlja in Mestno občino Ptuj.

- Načrt razpolaganja s stanovanji v višini 228.150,00 EUR.

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

V primerjavi s predlogom (predvideno v višini 217.650,00 EUR) se v dopolnjenem predlogu seznam stanovanj, predvidenih za prodajo, ni spreminjal, uskladilo se je samo vrednosti v skladu s pridobljenimi cenilnimi poročili.

- Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori v višini 198.000,00 EUR.

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

V primerjavi s predlogom (predvideno v višini 210.000,00 EUR) se v dopolnjenem predlogu seznam poslovnih prostorov, predvidenih za prodajo, ni spreminjal, uskladilo se je samo vrednosti v skladu s pridobljenimi cenilnimi poročili.

- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo v višini 277.352,00 EUR

Glede na predlog (predvideno v višini 58.325,00 EUR) se je v dopolnjenem predlogu Načrta dodalo še nepremičnini na območju PGD Spuhlja (zap. št. 2 in 3). V skladu s Sporazumom o medsebojnem sodelovanju pri izgradnji večnamenske dvorane in novih prostorov PGD v Spuhlji sta se PGD Spuhlja in Mestna občina Ptuj zavezali k sklenitvi menjalne pogodbe, na podlagi katere bo Mestna občina Ptuj prenesla PGD Ptuj solastniški delež do 19/100 na parc. št. 612/3, k.o. 402 Spuhlja, na kateri se nahaja

stavba št- 663. V skladu z navedenim sporazumom PGD Ptuj pripada posamezni del 2 stavbe 402-663 do 1/1 in posamezni del 3 stavbe 402-663 v deležu do 19/100.

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.

Vse spremembe, ki jih vsebuje dopolnjen predlog Načrta, so v priloženih tabelah označene rdeče, v skladu s spremembami pa se je opravilo tudi preštevilčenje nepremičnin glede na predlog.

Nuška Gajšek
županja