

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Bled za leto 2021

PREDLOG SKLEPOV:

1. Občinski svet Občine Bled sprejme letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Bled za leto 2021.
2. Občinski svet Občine Bled sprejme letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Bled za leto 2021.

1. NAMEN IN CILJI ZA SPREJEM SKLEPOV

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev (nakup) in razpolaganje z nepremičnim premoženjem občine (prodaja) se v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt pridobivanja ali v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti sprejme občinski svet, načrta pa se lahko med letom tudi dopolnjujeta.

2. PRAVNA PODLAGA ZA SPREJEM SKLEPOV

- Statut Občine Bled (Ur. list RS, št. 67/09, 87/12)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)

3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Sprejem letnih načrtov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem ima finančne posledice na proračun za leto 2021 v vrednosti predlaganih odkupov in prodaj nepremičnin.

4. OBRAZLOŽITEV POSAMEZNIH SKLEPOV

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Bled za leto 2021

Pridobivanje nepremičnega premoženja pomeni odkup, pridobitev na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne prisvojitve stvarnega premoženja. Način, pogoji in postopek odkupa stvarnega premoženja je opredeljen z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

V predlog letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja so vključena:

- zemljišča, ki v naravi predstavljajo javno dobro – obstoječe ceste, rekonstrukcije obstoječih cest, ostala gospodarska javna infrastruktura (v l. 2021 npr. nakup zemljišč za glavno avtobusno postajo),
- zemljišča, ki jih občina lahko pridobi s predkupno pravico ali udeležbo na javnih dražbah z namenom uresničevanja načrtovanih občinskih projektov v javno korist.

Postopek pridobivanja se prične bodisi zaradi potreb občine bodisi na pobudo lastnika. Potrebe občine so vezane na zakonsko obveznost npr. po odkupu javnih cest ali na uresničevanje posameznih projektov (npr. novogradnja ali širitev ceste). Cena nakupa se določi izkustveno, na podlagi ponudbe prodajalca, primerljivih cenitvenih poročil, GURS-ove ocenjene vrednosti nepremičnine, končna cena je odvisna od uspešnosti pogajanj za čim nižjo kupnino.


Vse nepremičnine iz seznama in se nahajajo v Občini Bled.

Skupna posplošena tržna oz. orientacijska vrednost nepremičnin v seznamu je 840.000,00 EUR in pričakujemo, da bo v letu 2021 dejansko realiziranih odhodkov v skupni višini 840.000,00 EUR.



Pregled nepremičnin: <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/> (javni vpogled)

Odkupi zemljišč - občinske ceste, kolesarske poti				
št.	*opis, vrsta nepremičnine	katastrska občina	okvirna površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	odkup obstoječih kategoriziranih cest (C. Gorenjskega odreda – uvoz, Koritenska, Bodešče, Ribenska, Cankarjeva, Koritno-Betin, Sebenjska c.,...)	območje celotne občine Bled	4.000 m ²	40.000,00

Odkupi zemljišč - JRC				
št.	*opis, vrsta nepremičnine	katastrska občina	okvirna površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	Sofinanciranje odkupov JRC v deležu 8,73 %	zemljišča na trasi OPPN JRC	20.000	50.000,00

Odkupi zemljišč – avtobusna postaja				
št.	*opis, vrsta nepremičnine	katastrska občina	okvirna površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	območje mestnih parkovnih površin (ZP) in gozdov pos. namena (Gpn) – glavna avtobusna postaja Bled	110/8, 109/3, 110/10, 110/6, 110/3, 110/7, 110/12 k. o. Želeče 	8.114	650.000€

Odkup ostalih nepremičnin				
št.	*opis, vrsta nepremičnine	katastrska občina	okvirna površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	zamenjava površin smučišče Straža – <i>obrazložitev v nadaljevanju</i>	Straža – 1. faza: del 831/1, del 808/1, del 808/7, 809/15 k. o. Želeče 2. faza: 809/6, del 831/1 k. o. Želeče	pribl. 2.550 m ² pribl. 2.900 m ²	60.000,00 (cenitev) 40.000,00 (NRP) (cenitev)
2.	uveljavljanje PP – obala Blejskega jezera in pomol v Mali Zaki	1144/9 k. o. Želeče, 463/53, 424/10 k. o. Rečica	677 m ²	20.000,00

				
3.	uveljavljanje predkupnih pravic ostalo	-parc. št. 312/7, 317/1 in 312/8 k. o. Bled - morena ob OŠ (2/3 solastniški delež)	pribl. 1.500 m ² (2/3 od 2.300 m ²)	15.000,00
				5.000,00
		-druge javne površine		

* vse nepremičnine se nahajajo v občini Bled, Občina Bled postane lastnik vseh nepremičnin

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Bled za leto 2021


Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni prodajo, odsvojitvev na podlagi menjave stvarnega premoženja. Obenem načrt razpolaganja vsebuje namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem ali podelitev stavbne pravice na zemljišču. Način, pogoji in postopek prodaje stvarnega premoženja je opredeljen z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Nepremičnine se prodajo po principu javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo.

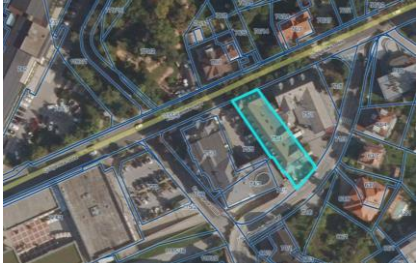
V načrt so vključene nepremičnine, ki se na podlagi oddanih vlog ali lastne strokovne presoje v okviru vodenja aktivne zemljiške politike namenijo za prodajo, zamenjavo ali oddajo nepremičnin, ki jih Občina Bled ne potrebuje za zagotavljanje javne koristi. Cena prodaje premoženja se določi na podlagi cenitvenega poročila, če je posamična vrednost nepremičnine izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, za ustanovitve stavbne pravice letno nadomestilo do 5.000,00 EUR (1. odstavek 36. in 37. člena ZSPDSLS-1). V primeru nižjih vrednosti se cena prodaje oziroma nadomestila za stavbno pravico določi izkustveno, na podlagi primerljivih cenitvenih poročil, ponudbe stranke, GURS-ove ocenjene vrednosti nepremičnine idr.

Skupna posplošena tržna oz. orientacijska vrednost nepremičnin v seznamu je 600.000,00 EUR in pričakujemo, da bo v letu 2021 dejansko realiziranih prihodkov v skupni višini 600.000,00 EUR.

Pregled nepremičnin: <https://www.geoprostor.net/PisoPortal/> (javni vpogled)

Prodaja zemljišč				
št.	*opis	katastrska občina in parc. št.	okvirna površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	prodaja manjših zemljišč ob	celotno območje občine Bled	pribl. 200	10.000,00

	stanovanjskih in drugih objektih		m2	
2.	zamenjava površin, ki jih OB ne potrebuje za zagotavljanje javnega interesa – Straža (zamenjava za smučišče) – <i>obrazložitev v nadaljevanju</i>	Straža – 1. faza: del 808/9, del 808/12 k. o. Želeče 2. faza: del 808/12 k. o. Želeče	pribl. 2.850 m2 pribl. 1.400 m2	60.000,00 (cenitev) 40.000,00 (NRP) (cenitev)
3.	prodaja zemljišč Direkciji RS za infrastrukturo, ki so bila od lastnikov odkupljena po izvedeni gradnji ceste	trasa SRC	pribl. 1.000 m2	100.000,00
4.	javna prodaja ali zamenjava kmetijskih zemljišč, travniki v k. o. Ribno in k. o. Želeče	365, 1342/86, 302/4, 316, 315/1 k. o. Ribno in 532, 543/1 k. o. Želeče 	pribl. 15.000 m2	50.000,00

Prodaja objektov ali dela objektov				
št.	*opis, naslov	katastrska občina, parc. št., ID dela stavbe	površina	ocenjena, posplošena ali orientacijska vrednost
1.	Knjižnica – del objekta Ljubljanska c. 8 (kupec ZKB) 	stavba 248 del stavbe 4 (ID 5486919), parc. št. 75/4 k.o. Želeče	poslovni prostor 254 m ² v 2. etaži, dvigalo, skupni prostori, FZ 816 m ²	380.000,00 (cenitev)

* vse nepremičnine so last OB in so v OB

OBRAZLOŽITEV – MENJAVA ZEMLJIŠČ NA STRAŽI

Lastniška struktura na območju Straže je precej razvejana in z aktualnimi novimi lastniki precejšnjega dela Straže potekajo pogajanja za ureditev pogodbenih razmerij z namenom, da se bo javni program na območju Straže v prihodnje nemoteno še naprej odvijal. Dogovor je v zaključni fazi in v nadaljevanju je predlagana zamenjava zemljišč, ki bo smiselno glede na uporabo zaokročila lastniško strukturo občine in novih lastnikov.

Obenem se z dogovorom rešuje tudi problematika odvodnjavanja na območju Straža, za kar bo občina pridobila ustrezna dovoljenja za gradnjo. Sistem odvodnjavanja po projektu delno poteka preko zemljišč novih lastnikov, za kar bo pridobljena pravica graditi (služnost).

Predmet dogovora je tudi rešitev dostopa do ŠRC Straža, ki bo opredeljen v OPPN Straža. Delno je vzpostavitev poti v domeni občine (do žičniških naprav), v nadaljevanju zasebni dostop do objektov Pod Stražo 1 in 2.

Pri menjalni pogodbi gre za približno enakovredno delno zamenjavo zemljišč na podlagi neposredne pogodbe. Vrednost je določena na podlagi uradnega cenitvenega poročila št. 45-OZ-20, november 2020. Predvidena je dvofazna menjava, potreben je sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta

Straža, ki bo na novo določal ureditev območja in pogoje za prestavitev servisnega žičniškega objekta, zato bo dogovor o zamenjavi za 2. fazo sklenjen pod odložnim pogojem (sprejem OPPN Straža, sprejem letnega načrta v času zamenjave, zagotovljena sredstva v proračunu). Enofazna zamenjava bi bila izvedena v primeru, da za uporabo objekta občina pridobi brezplačno stavbno ali najemno pravico do prestavitve, ki izkazuje lastništvo objekta, saj ta ni predmet zamenjave.

Novi lastniki zemljišča bodo sofinancirali izdelavo OPPN Straža v višini 50.000,00 € v letu 2021 in delno prestavitev žičniškega servisnega objekta po sprejemu OPPN Straža. Obenem bo Občina Bled pridobila 10 letno brezplačno pravico uporabe smučišča na zemljišču, ki ne bo predmet pridobitve (po 10 letih odplačno), novi lastniki pa se bodo odpovedali vsem zahtevkom za plačilo nadomestila za uporabo zemljišča za nazaj.

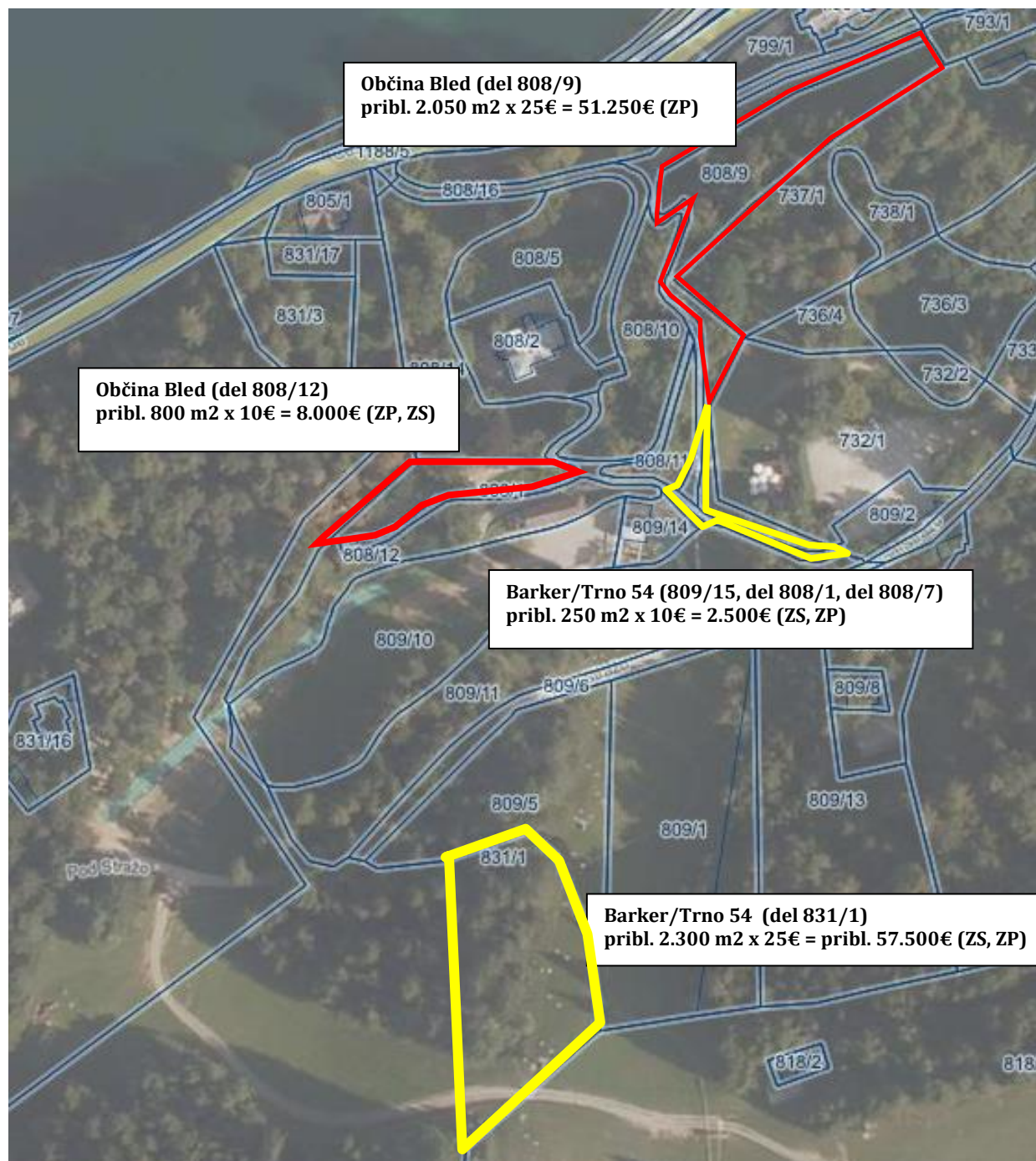
1. Faza menjave zemljišč

Občina Bled → Barker d.o.o./Trno 54 d.o.o.

- del parc. št. 808/9 k. o. Želeče v izmeri pribl. 2.050 m², po ceni 25,00 €/m² in
- del parc. št. 808/12 k. o. Želeče v izmeri pribl. 800 m², po ceni 10,00 €/m², (označeno na grafiki z rdečo), **skupaj 2.850 m² za pribl. 60.000,00 €**

Barker d.o.o./Trno 54 d.o.o. → Občina Bled

- del parc. št. 831/1 k. o. Želeče v izmeri pribl. 2.300 m², po ceni 25,00 €/m² (žičnica),
- del parc. št. 808/1 k. o. Želeče v izmeri pribl. 139 m², po ceni 10,00 €/m²,
- del parc. št. 808/7 k. o. Želeče v izmeri pribl. 90 m², po ceni 10,00 €/m²,
- parc. št. 809/15 k. o. Želeče v izmeri 25 m², po ceni 10,00 €/m², (označeno na grafiki z rumeno), **skupaj pribl. 2.550 m² za pribl. 60.000,00 €**



2. faza menjave zemljišč (realizacija po sprejemu OPPN Straža)

Občina Bled → Barker d.o.o./Trno 54 d.o.o.

- del parc. št 808/12 k. o. Želeče v izmeri pribl. 1.400 m², delno po ceni 75,00 €/m² - 400 m² (objekt + FZ) in delno po ceni 10,00 €/m² - 1.000 m², **skupaj pribl. 1.400 m² za 40.000,00 €** (označeno na grafiki z rdečo)

Pogoj: OPPN dovoljuje izgradnjo vkopanih servisnih prostorov, ki nadomestijo stari žičniški servisni objekt na parc. št. 808/12 k. o. Želeče, na drugi lokaciji območja Straže skladno z OPPN Straža.

Odškodnina za prestatitev objekta iz parc. št. 808/12 k. o. Želeče se določi po sprejemu OPPN Straža, ko bo znana lokacija prestatitve in dejanski stroški prestatitve (delno financira Barker/Trno54), objekt ni predmet zamenjave.

Barker d.o.o./Trno 54 d.o.o. → Občina Bled

- del parc. št. 831/1 k. o. Želeče v izmeri pribl. 2.200 m², po ceni 10,00 €/m²,
- parc. št. 809/6 k. o. Želeče v izmeri 742 m², po ceni 25,00 €/m²,
(označeno na grafiki z rumeno), **skupaj pribl. 2.900 m² za 40.000,00 €**,

Pogoj: OPPN dovoljuje umestitev nove dovozne ceste do objekta Pod Stražo 1 in 2 (grafično na 2. karti prikazani dve opciji z modro barvo) in izgradnjo novega večnamenskega servisnega objekta.

