

*občina* LENDAVA  
LENDVA *község*



23./redna/ seja Občinskega sveta  
November 2018

**KONKRETIZACIJA NRP 2018 – 2021 IN NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM  
IN PREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE LENDAVA V LETU 2018**

*GRADIVO PRIPRAVILA:*  
*Urad župana in Tajništvo OU*

*PREDLAGATELJ:*  
*Župan – Polgármester*

**OBRAZEC ŠT. 01/2014**  
**OBRAZLOŽITEV TOČKE DNEVNEGA REDA**

<b>Zadeva:</b>	<b>GRADIVO ZA 23. /REDNO/ SEJO OBČINSKEGA SVETA</b>
<b>Tema:</b>	<b>KONKRETIZACIJA NRP 2018 – 2021 IN NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM IN PREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE LENDA VA V LETU 2018</b>
<b>Predlog sklepa:</b>	<p>Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US), 18. člena Statuta občine Lendava (Uradni list RS, št. 32/17) in v skladu z določili o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18), je občinski svet Občine Lendava na svoji _____ seji dne _____ sprejel naslednji</p> <p style="text-align: center;"><b>S K L E P :</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1.</b></p> <p>Občinski svet Občine Lendava soglaša s konkretizacijo NRP 2018-2021 in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine za leto 2018 v delu:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. zap. št. 11. - poslovni prostori,</li><li>2. zap. št. 15. - stanovanjski objekt z dvoriščem,</li><li>3. zap. št. 42. - stavbno zemljišče</li></ol> <p style="text-align: center;"><b>2.</b></p> <p>Občinski svet Občine Lendava ugotavlja, da je pri vseh nepremičninah v celoti izkazan javni interes za nakup in da je navedeni promet z nepremičninami v skladu s strateškimi prioritetami, cilji in usmeritvami Občine Lendava.</p> <p style="text-align: center;"><b>3.</b></p> <p>Sklep velja z dnem sprejema.</p>
<b>Priprava gradiva:</b>	Urad župana, Tajništvo OU
<b>Predhodna obravnava:</b>	Kolegij župana
<b>Povzetek vsebine gradiva:</b>	Občinski svet je na 19. seji dne 1.2.2018 obravnaval in sprejel Predlog proračuna Občine Lendava za leto 2018 ter v okviru navedenega tudi <ul style="list-style-type: none"><li>- Odlok o proračunu Občine Lendava,</li><li>- Splošni del proračuna Občine Lendava,</li><li>- Posebni del proračuna Občine Lendava,</li></ul>

- Načrt razvojnih programov 2018 – 2021,
- Obrazložitev splošnega in posebnega dela proračuna ter NRP-ja,
- Načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem občine.

V okviru NRP 2018-2021 je bila potrjena postavka 180047 – Oživitev starega mestnega jedra Lendave. V pojasnilih za navedeno postavko je navedeno, da je cilj oživitev in prenova starega mestnega jedra, za kar je predvidena ureditev prometnih povezav (mesto – gričevnati del) in trgov (Cerkveni trg in navezava s trgov pri kulturnem domu), ureditev židovske ulice, prometna in turistična signalizacija itd. V okviru projekta je predviden tudi nakup potrebnih zemljišč in objektov (del prostorov v Kroni, nekdanji objekt kino dvorane) ter obnova objektov kulturne dediščine (grad z dvoriščem in grajsko brežino, objekt pod gradom – DOŠ II, kino dvorana, hiša obrti na Glavni ulici itd.).

Konkretizacijo navedenega NRP-ja predstavlja »Načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem Občine Lendava«, kjer je opredeljeno, da bo Občina Lendava skušala pridobiti potrebno nepremično premoženje za realizacijo zastavljenih ciljev in sicer je z navedenim bil predviden nakup nepremičnin:

- zap. št. 11. - poslovni prostori,
- zap. št.15. - stanovanjski objekt z dvoriščem (dve parceli v starem mestnem jedru),
- zap. št. 42. - stavbno zemljišče.

Prav tako je Občinski svet na svoji 20. seji dne 12.4.2018 potrdil »Program investicijskih vlaganj v okviru Lokalnega programa za kulturo (LPK 2017-2025) in projekt Lendava - EPK 2025«. Program je fokusiran na ureditev skupnega prometnega prostora in javnih površin v Lendavi. Med drugim pa spodbuja tudi aktivnosti za oživitev starega mestnega jedra, kar je tudi ena izmed prioritetenih nalog v okviru projekta Evropska prestolnica kulture 2025.

Konkretizacija NRP in Načrta ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem Občine Lendava:

### **1. Poslovni prostori v stavbi Mestne hiše v Lendavi**

Občina Lendava je delni lastnik stavbe Mestne hiše (št. 1084), ki stoji na parceli 4411/1 k.o. Lendava in sicer je lastnik dela stavbe 166-1084-1 in dela stavbe pod številko 166-1084-4.

V stavbi sta še 2 poslovna prostora, ki sta v lasti drugih pravnih oz. fizičnih oseb in sicer poslovni prostor z oznako:

- 166-1084-2, v pritličju kot posamezen del stavbe z naslovom Glavna ulica 20, 9220 Lendava, v izmeri 256,00 m<sup>2</sup>, ki je v naravi gostinski lokal (grafični prikaz v prilogi).

Gostinski lokal v Mestni hiši ima vse elemente kulturne dediščine, ne samo kot objekt, temveč tudi kot vsebina, ki je bila odraz prostora za druženje v multikulturnem prostoru. Prostor in lokacija sta za občino pomembna (javni interes) zaradi:

- zaokrožitve lastništva v Mestni hiši in gospodarjenja s celotnim objektom;
- ureditve lokala v smislu proaktivnega muzeja ter prikaza meščanskega življenja in sožitja v Lendavi;
- povezovanje kulturne dediščine z lokalnimi viri in tradicionalno kulinariko.

Nepremičnina v pritličju (gostinski lokal) že nekaj časa ne obratuje več. Nakup navedene nepremičnine v pritličju stavbe mestne hiše bi tako predstavljal konkretizacijo cilja oživitve starega mestnega jedra, saj bi se nepremičnini dale nove vsebine s ciljem spodbujanja dviga kakovosti, dostopnosti in raznolikosti storitev na področju kulture, turizma ter navsezadnje tudi s spodbujanjem lokalne ponudbe.

Za navedeno nepremičnino – del stavbe – gostinski lokal, je bila opravljena cenitev vrednosti, ki znaša 192.414,00 EUR za celotni prostor v izmeri 256 m<sup>2</sup> (751,62 EUR /m<sup>2</sup>).

Občina bo navedeno nepremičnino kupila po nižji ceni od cenilne vrednosti, ki jo bosta stranki dosegli v postopku pogajanj.

Postopno lastniško urejanje objekta Mestne hiše je bilo predvideno v Načrtu ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem občine v letu 2018. Izvedeni so vsi predpisani postopki in ga je smiselno v tem letu zaključiti, ker občina objekt občasno že uporablja

## **2. Stanovanjski objekt z dvoriščem**

Lokalni program kulture predvideva vzpostavljanje rezidenčnih stanovanj in ateljejev za oživljanje različnih dejavnosti v starem mestnem jedru.

Ta aktivnost je predvidena tudi v kratkoročnih ukrepih izvajanja Lokalnega programa kulture in upoštevana v Načrtu ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem občine v letu 2018.

Občina Lendava je z namenom realizacije ciljev NRP - Oživitev starega mestnega jedra, dne 5.7.2018 objavila javno zbiranje ponudb za najem nepremičnin v starem mestnem jedru z možnostjo odkupa.

V okviru javnega zbiranja ponudb je na naslov Občine prispelo 7 ponudb za najem oz. prodajo nepremičnin. Ponudbe je preverila in ovrednotila imenovana komisija. Hkrati je imenovana komisija pridobila tudi cenilna poročila o vrednosti nepremičnin za izbrane ponudbe.

Na podlagi navedenega je komisija podala predlog, da se odkupijo nepremičnine – meščanska stanovanja:

- parcela št. 4124/2 k.o. Lendava s površino 104 m<sup>2</sup> (grafični prikaz v prilogi),
- parcela št. 4124/3 k.o. Lendava s površino 54 m<sup>2</sup> (grafični prikaz v prilogi).

Za navedene nepremičnine je bila izdelana tudi cenitev vrednosti in sicer:

- parcela št. 4124/2 k.o. Lendava s površino 104 m<sup>2</sup> in parcela št. 4124/3 k.o. Lendava s površino 54 m<sup>2</sup>, to je skupaj enodružinska stanovanjska hiša in stavbni zemljišči v skupni izmeri 158 m<sup>2</sup>, vključno z zunanjo ureditvijo na zemljišču 53.990,00 EUR, pri čemer je vrednost stavbnega zemljišča – 158 m<sup>2</sup> – 2.522,00 EUR (15,96 m<sup>2</sup>), vrednost objekta z odbitkom vrednosti stavbnega zemljišča pa znaša 51.468,00 EUR (73,31 m<sup>2</sup> pritličje, 81,58 m<sup>2</sup> klet, skupaj 154,89 m<sup>2</sup> in znaša vrednost m<sup>2</sup> – 332,29 EUR).

Občina bo navedene nepremičnine kupila po nižji ceni od cenilne vrednosti, ki jo bodo stranke dosegle v postopku pogajanj.

Nepremičnine bodo namenjene realizaciji stanovanjskega programa kot rezidenčna stanovanja oz. za gostujoče umetnike in zunanje sodelavce projekta EPK.

### **3. Stavbo zemljišče**

Stavbo zemljišče parc. št. 3164/23 k.o. Lendava, v izmeri 1.584 m<sup>2</sup>, v naravi zazidljivo stavbno zemljišče, ki je komunalno opremljeno, predstavlja zemljišče na območju Gregorčičeve ulice v Lendavi, na katerem poteka trasa vodovodnega omrežja. Zemljišče je v lasti fizičnih oseb, zato bi zaradi obstoječe javne infrastrukture na tem zemljišču občina morala urediti služnostno razmerje z plačilom odškodnine oz. javno infrastrukturo umakniti s teh zemljišč.

Občina bi za morebitno gradnja novega vodovoda mimo navedenih zemljišč morala nameniti cca. 45.0000 EUR za gradnjo, cca. 3.000,00 EUR za nadzor nad izvedbo del, hkrati pa bi zaradi neuporabnosti obstoječega zemljišča za konkretno fizično osebo morala izplačati tudi odškodnino v vrednosti cca. 6.000,00 EUR. Prav tako bi bilo potrebno odstraniti obstoječi vodovod, kar bi po nekaterih ocenah predstavljalo strošek za občino v višini cca. 27.000,00 EUR. Tako bi skupni strošek za prestavitev vodovoda in izgradnjo novega voda znašal preko 70.000,00 EUR.

	<p>Občina Lendava je pridobila cenilno poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine, po kateri poteka obstoječi vodovod in sicer znaša 62.312,40 EUR.</p> <p>Občina bo navedeno nepremičnino kupila po nižji ceni od cenilne vrednosti, ki jo bosta stranki dosegli v postopku pogajanj.</p> <p>Z odkupom navedenega stavbnega zemljišča novogradnja vodovoda ne bi bila potrebna, saj bi obstoječe vodovodno omrežje ostalo na istem zemljišču, vendar v lasti Občine Lendava.</p> <p>Nakup nepremičnine se upravičuje z javnim interesom obstoječega vodovodnega omrežja in je z ekonomskega vidika ugodnejši in racionalnejši od morebitne novogradnje vodovodnega omrežja.</p> <p>Vsled tega, z utemeljeno obrazložitvijo, se Občinskemu svetu predlaga sprejetje sklepa v predloženi obliki.</p>
<b>Presoja posledic:</b>	Z izvedbo oz. konkretizacijo nakupov nepremičnin Občina Lendava v izvedbenem delu sledi že sprejetim strateškim dokumentom, ki določajo prioritete, cilje in usmeritve Občine.
<b>Dodatna obrazložitev:</b>	/

**Priloga:**

- grafični prikaz nepremičnin