



13

Na podlagi 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica se je seznanil s postopkom (ne)uveljavljanja predkupne pravice za nakup prostorov Kemometala v Novi Gorici.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 4780-0021/2021
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 01
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 4780-0021/2021-
Nova Gorica, 2. junija 2021

O B R A Z L O Ž I T E V

Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je na 27. seji, ki je potekala dne 20. maja 2021 sprejel sklep, da naj Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na junijski seji 2021 razpravlja o neuveljavljavitvi predkupne pravice za nakup prostorov Kemometala, pri čemer je potrebno svetnike seznaniti z načrti in soglasji, ki jih po izjavah župana Mestna občina Nova Gorica ima.

Uvodoma pojasnjujemo, da se zgoraj omenjeni sklep mestnega sveta nanaša na šesti amandma k predlogu Odloka o rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2021, v povezavi z amandmajem k predlogu Sklepa o sprejemu dopolnitev Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Nova Gorica za leto 2021 Rebalans 1, ki sta bila obravnavana na 23. seji Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica dne 11. februarja 2021. Ob tem je bistveno poudariti, da sta bila amandmaja predlagana zato, da bi se občina, v kolikor bi se po pregledu zadeve to izkazalo za ekonomsko upravičeno in smotno, lahko odločila za uveljavljanje predkupne pravice za nakup prostorov bivšega Kemometala. Zagotovitev sredstev v proračunu in vključitev nepremičnine v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, za sprejem katerih je pristojen mestni svet, sta namreč predpogoja za to, da se predkupna pravica lahko uveljavlja. Namreč, skladno s prvim odstavkom 26. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20), je odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja.

Za boljše razumevanje celotne situacije in postopka uveljavljanja predkupne pravice pojasnjujemo, da je Mestna občina Nova Gorica v letu 2020 prejela 250 vlog za (ne)uveljavljanje predkupne pravice, v obdobju od 1. 1. 2021 do 1. 6. 2021 leto pa 120 vlog. V kolikor nepremičnina leži na območju, kjer ima občina predkupno pravico, mora prodajalec od občine pred sklenitvijo posla pridobiti še izjavo o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, saj je le-ta obvezna priloga prodajne pogodbe.

Poudariti je potrebno, da je Mestna občina Nova Gorica dne 5. 2. 2021, kot zakonita predkupna upravičenka, prejela ponudbo družbe Mercator, d.d., za nakup nepremičnin parc. št. 638/13, 638/14 in del stavbe z ID znakom 2304-310-2, vse k. o. Nova Gorica. Do seje mestnega sveta, na kateri sta se sprejemala Odlok o rebalansu proračuna Mestne občine Nova Gorica za leto 2021 in dopolnitev Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Nova Gorica za leto 2021 občinska uprava še ni uspela proučiti prejete ponudbe.

Po natančni proučitvi prejete ponudbe je bilo ugotovljeno, da je prejeta ponudba vsebovala več pogojev nakupa, od katerih posamezni niso bili jasno opredeljeni oziroma določeni. Iz tega razloga je občina dne 17. 2. 2021 prodajalca Mercator, d.d., pozvala k dopolnitvi ponudbe in jo dne 18. 2. 2021 tudi prejela. Omenjena dopolnitev ponudbe je vsebovala še dodatne pogoje, ki v osnovni ponudbi niso bili vsebovani, zato je občina z dopisom dne 19. 2. 2021 prodajalca obvestila, da njegova dopolnitev ponudbe z dne 18. 2. 2021 postavlja pogoje, ki niso bili del prvotne ponudbe z dne 4. 2. 2021, zaradi česar šteje, da gre v konkretnem primeru za novo ponudbo, za katero teče nov 15-dnevni rok

za uveljavitev predkupne pravice. Mestna občina Nova Gorica je nato prodajalca – z namenom razjasniti nedoločene pogoje - še povabila na sestanek, vendar je prodajalec vabilo zavrnil z dopisom z dne 4. 3. 2021. Mestna občina Nova Gorica je nato prodajalcu podala izjavo z dne 5. 3. 2021, da njegove ponudbe ne sprejema. Razlogi za nesprejem ponudbe so bili v tem, da je ponudba vsebovala pogoje, ki za občino niso bili sprejemljivi, saj je predvidevala vlaganja v (so)lastnino prodajalca. Poleg tega so bili v naknadni dopolnitvi ponudbe postavljeni še dodatni pogoji, ki so bili takšne narave, da je bilo vprašljivo, ali bi občina oziroma drug investitor sploh lahko izvajal gradbene posege v nepremičnino, ki je bila predmet predkupne pravice.

V zvezi z zahtevo, da je potrebno svetnike seznaniti z načrti in soglasji, s katerimi po izjavah župana Mestna občina Nova Gorica razpolaga, pa poudarjamo, da so bili zgoraj omenjeni amandmaji predlagani v situaciji, ki je narekovala hiter odziv. V danem trenutku na podlagi razpoložljivih podatkov poglobljena proučitev ponudbe še ni bila mogoča, zato so na tak način tudi bile podane informacije mestnemu svetu na seji dne 11. 2. 2021. Iz tega razloga mestoma formulacija pojasnil tudi ni bila popolna. Kot že zgoraj navedeno, je predpisan rok za izjavo o sprejemu oziroma zavrnitvi ponudbe kratek – zgolj 15 dni. Z uvrstitvijo sredstev v proračun in vključitvijo nepremičnin v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se je zgolj zagotovila možnost, da se lahko uveljavlja predkupna pravica na nepremičninah, v kolikor bi se to po preučitvi zadeve izkazalo za gospodarno in utemeljeno.

Pojasnjujemo še, da v postopkih uveljavljanja predkupne pravice običajno prodajalec že ima potencialnega kupca, s katerim se je tudi že dogovoril za ceno in druge pogoje prodaje nepremičnine. V kolikor občina uveljavlja predkupno pravico, vstopi v pravni posel, ki je bil z nekom že (skoraj) dogovorjen in se tako, v okviru preverjanja ponudbe za sprejem odločitve o (ne)uveljavljanju predkupne pravice, lahko seznaniti tudi z drugimi okoliščinami in informacijami tega nameravanega pravnega posla, kar se je zgodilo tudi v konkretnem primeru. Poleg tega se postopki (ne)uveljavljanja predkupne pravice in postopki izdaje mnenj k projektni dokumentaciji za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja vodijo na istem oddelku občinske uprave, ki na teh podlagah skuša priti do najbolj smotrnih odločitev.

Glede na to, da so nekatere informacije o zadevi svetnikom že bile podane, in da gre za nekoliko kompleksnejšo zadevo, ki se poleg tega nanaša na tretjo stranko (potrebno je upoštevati, da bi lahko bilo razkritje vseh podatkov z vidika dopustnosti in primernosti vprašljivo) je postopek v tej obrazložitvi predstavljen zgolj okvirno. Mestni svetniki tako lahko, v kolikor so zainteresirani, v dokumentacijo zadeve vpogledajo pri pristojnem oddelku občinske uprave, ob predhodni najavi skladno s predpisi o dostopu do informacij javnega značaja.

Mestnemu svetu predlagamo, da predloženi sklep sprejme.

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN

Pripravili:

Silvana Matelič
Vodja Službe za javno infrastrukturo in
Nepremičnine

Mojca Belingar Vodopivec
Vodja Pravno premoženjske službe