



**OBČINA LAŠKO**  
**ŽUPAN**  
Mestna ulica 2  
3270 Laško

Številka: 007-09/2011  
Datum: 17. 4. 2012

## **OBČINSKI SVET LAŠKO**

Predlagam, da občinski svet na seji obravnava naslednjo

**ZADEVO: Sklep o spremembah in dopolnitvah Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012 – I. dopolnitev**

**Gradivo pripravil:** Urad za družbene dejavnosti, gospodarstvo in javne finance

**Predstavnika predlagatelja na seji:**

- Dimitrij GRIL, Vodja urada za družbene dejavnosti, gospodarstvo in javne finance
- Stanka JOŠT, Svetovalka za stanovanjske zadeve

**Gradivo je obravnaval:**

- Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 11. 4. 2012.

**Pristojnost in pravna podlaga:**

- 21. člen Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 99/2007, 11/2010 in 45/2011)
- 11. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/2010)
- 6. do 10. člen Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011)

**Predlog sklepa:**

**Občinski svet Laško sprejme Sklep o spremembah in dopolnitvah Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012 – I. dopolnitev.**

**OBRAZLOŽITEV:**

V postopku priprave proračuna je Občinski svet Laško na 9. redni seji, dne 14. decembra 2011, sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2012 vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V sklopu načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem so bili potrjeni tudi načrt razpolaganja z zemljišči, načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb in načrt oddaje v najem za dele stavb.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti za občine nista predpisala izrecne pravne podlage za izvedbo postopka sprememb in dopolnitev letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti, zato pri danem predlogu izhajamo iz pravne domneve, da v kolikor ima občinski svet pristojnost za sprejemanje ima tudi pristojnost za sprejemanje sprememb in dopolnitev.

V tokratnem sklepu so predlagane dopolnitve, ki bodo omogočile izvedbo dodatnih postopkov razpolaganja in pridobivanja stvarnega premoženja v letu 2012.

Odbor za gospodarski razvoj je gradivo obravnaval na 9. seji, dne 11. 4. 2012 in z večino glasov potrdil predlagane spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012 – I. dopolnitev.

## SPREMEMBE IN DOPOLNITVAH NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE LAŠKO V LETU 2012 – I. DOPOLNITEV:

### A) NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA:

- **nakup dela parc. št. 656/1** (ID znak: 1032-656/1-0), **k.o. 1032 Šentrupert** (ID 763041), nezazidanega stavbnega zemljišča, za potrebe izgradnje parkirišča pri spomeniku v Šentrupertu.
- **nakup parc. št. 471/1** (ID znak: 1028-471/1-0), **k.o. 1028 Sedraž** (ID 3992592), kmetijskega zemljišča, za potrebe širitve športne infrastrukture v KS Rečica.
- **nakup solastniškega deleža na parc. št. 256/0** (ID znak: 1026-256/0-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 2523734), poslovne stavbe na Valvasorjevem trgu 1, v Laškem, v izmeri 583 m<sup>2</sup> ter pripadajočih dvorišč v izmeri 204 m<sup>2</sup> in 735 m<sup>2</sup>. Občina Laško in Turistično društvo Laško bosta objekt in pripadajoča zemljišča kupila za potrebe preselitve dejavnosti Turistično informacijskega centra Laško in oživitve turistične ter gostinske ponudbe v SMJ Laškega. **Objekt bo v solastništvu Občine Laško in Turističnega društva Laško. Solastniška deleža na nepremičninah bosta določena v skladu z višino vloženih finančnih sredstev.** Turistično društvo Laško bo svoj del sredstev (200.000 €) zagotovilo iz naslova kupnine od prodanega paviljona in zemljišča TIC Laško, Občina Laško pa bo zagotovila preostanek potrebnih sredstev (predvidoma 391.000 € - del iz naslova kupnine za zemljišča na lokaciji TIC Laško, preostanek pa iz naslova zadolževanja).  
**Objekt na Valvasorjevem trgu bo doživel delno spremembo uporabe.** Kletna etaža vključno s povezovalnim stopniščem bo preurejena v pivnico in manjši muzej pivovarstva. Pritličje bo namenjeno prostorom turistično informacijskega centra s pisarnami, prodajalni spominkov in dobrot laškega podeželja, medtem ko prostori banke ostanejo nespremenjeni. V prvem nadstropju bodo še naprej hotelske sobe.

### B) NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM:

#### B1) Načrt razpolaganja z zemljišči:

- **prodaja zemljišč parc. št. 170/6** (ID znak: 1026-170/6-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 5983737), **parc. št. 565** (ID znak: 1026-565/0-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 3283857), **parc. št. 566/4** (ID znak: 1026-566/4-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 5983730), **parc. št. 243/8** (ID znak: 1026-243/8-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 5983726), **parc. št. 549/14** (ID znak: 1026-549/14-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 84799) **in 552/32** (ID znak: 1026-552/32-0), **k.o. 1026 Laško** (ID 5983732).  
**Zemljišča so locirana na desnem bregu Savinje, v neposredni bližini centra Laško, v kompleksu obstoječega TIC Laško. Vsa zemljišča so na eni strani omejena z regionalno cesto Zidani most – Celje. Z južne in zahodne strani pa zemljišča omejuje dovozna cesta do železniške postaje (Trg svobode).**  
Zemljiška **parcela št. 170/6** predstavlja v naravi delno zelenico okrog objekta, deloma pa tudi tlakovane površine okrog objekta TIC. Zemljišče je pretežno ravninsko, komunalno opremljeno. Zemljiške **parcele št. 565, 566/4 in 243/8** v naravi predstavljajo parkirni prostor, deloma tlakovan, deloma asfaltiran. Parcela št. **566/4** je v z.k. vpisana kot javno dobro RS, z začasnim upravljavcem Občino Laško. Občina je na direkcijsko za ceste že naslovila vlogo za prenos zemljišča parc. št. 566/4 in v kolikor bo prenos opravljen bo parcela tudi predmet prodaje. Vse obravnavane **parcele so ravninske, komunalno opremljene in delno poplavno ogrožene**, enako kot zemljiška parcela 170/6. Zemljiška parcela št. **549/14** predstavlja ozek pas zelenice med regionalno cesto in kompleksom TIC. Zemljišče je **ravninsko, komunalno opremljeno in poplavno ogroženo.** Zemljiška

parc. št. **552/32** skupaj s parc. št. 552/31 (ki ni predmet prodaje ampak predmet podelitve stavbne pravice) predstavlja v naravi dovozno cesto do avtobusne postaje in obračališče pred avtobusno postajo. Kompletna površina je asfaltirana, razen manjšega dela, ki predstavlja zelenico pri obračališču. Zemljišče je **komunalno opremljeno in poplavno neogroženo**.

**Cilj prodaje zemljišč je doseganje maksimalne možne kupnine, ob pogoju izgradnje z OPPN Kare KC 1a predvidenih objektov in odkupa paviljona ter zemljišča v lasti Turističnega društva Laško.** Ob vsem zgoraj naštetem pa še v smislu današnjih spremenjenih življenjskih potreb občanov, turistične usmeritve občine in povečanja prometnih tokov na državni infrastrukturi, **na tem občutljivem območju mestnega središča zagotoviti in izboljšati oskrbne ter varnostne pogoje občanom in izboljšati pogoje za opravljanje turistične dejavnosti.**

**Na obravnavanem območju je predvidena gradnja trgovskega objekta s podzemnimi garažami in spremljajočimi površinami.** Objekt bo zasnovan kot pritlični objekt s 76mi podzemnimi parkirnimi mesti. Trgovski objekt se bo nahajal na parceli št. 170/6, 170/4 in 565, uvozna klančina v garažni objekt pa na parc. št. 552/32, vse k.o. Laško. Zunanje parkirišče z 20mi parkirnimi mesti ostane na obstoječi lokaciji.

Trgovina bo razdeljena na 1.075 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine, na južni strani namenjene trgovini in 410 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine na severni strani za spremljajoči servisni del. Oblikovno bo objekt razdeljen tako, da se po prerezu od vhoda v trgovino proti servisu, torej smer od juga proti severu, niža, prav tako bo na južni in vzhodni strani, ki se odpirata proti cesti in središču mesta, objekt delno odprt s steklenimi površinami, delno pa obdelan v dekorativnih fasadnih ploščah, medtem ko bodo fasade, namenjene servisu, obdelane v ometu.

Objekt bo imel pred vhodom v trgovino in garažno hišo v kleti na južni strani za stranke nadstrešek velikosti 360 m<sup>2</sup>, na zahodni strani pa je predvidenih 45 m<sup>2</sup> pokritih tlorisnih površin za potrebe logistike (smeti, kompresor). Na severni strani je predviden dostop za dostavna vozila, ki bo prav tako pokrit, in sicer v velikosti 100 m<sup>2</sup>.

V kletnih prostorih je predvidena podzemna garaža, ki je s koto terena povezana z uvožno klančino za vozila in z dvema panoramskima dvigalom za potrebe strank. Skupna kvadratura kletne etaže je 2.500 m<sup>2</sup> bruto tlorisne površine.

- **neodplačna podelitev stavbne pravice na parc. št. 170/5 (ID znak: 1026-170/5-0), k.o. 1026 Laško (ID 5983736) in na delu parc. št. 552/31 (ID znak: 1026-552/31-0), k.o. 1026 Laško (ID 5983731), za čas gradnje objektov oz. najdlje za obdobje treh let.** Na severni strani lokacije novega trgovskega centra, **na parc. št. 170/5, k.o. 1026 Laško je predviden nadomestni park**, kamor bo umeščena tudi obstoječa meteorološka postaja. Predvidenih je 840 m<sup>2</sup> nadomestnih zelenih površin. Na zahodni strani lokacije, t.j. **delu parc. št. 552/31, k.o. Laško**, pa je **predvidena nova avtobusna postaja s pripadajočim poslovnim programom.**

Po stvarnopravnem zakoniku (SPZ) stavbna pravica pomeni imeti v lasti zgrajen objekt nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ne sme trajati več kot 99 let. **V danem primeru bi občina podelila stavbno pravico za tri leta, kot je normalna pričakovana doba za dokončanje vseh nameranih del na obravnavanem območju.**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS), skladno z določbo 2. odst. 31. člena, omogoča obremenitev stvarnega premoženja v lasti Občine Laško s stavbno pravico, v kolikor je ustanovitev stavbne pravice v javnem interesu. Glede na dejstvo, da bo zemljišče parc. št. 170/5 po preureditvi še nadalje parkovna površina, ki jo bodo koristili občani, prav tako pa tudi del parc. št. 552/31 prenovljena avtobusna postaja, sodita obe pridobitvi v sklop javnega interesa. Investitor v izgradnjo trgovskega objekta bo moral skladno s prostorskimi pogoji zagotoviti zelene površine, zato bo zainteresiran za ta namen uporabiti zemljiško parcelo v lasti Občine Laško.

Zaradi javnega interesa na eni strani in interesa investitorja na drugi strani je torej smiselno podeliti stavbno pravico neodplačno za dobo treh let, ob istočasnem dogovoru z investitorjem, da investira v ureditev parkovnih površin in avtobusnega postajališča, ter jih po izteku stavbne pravice neodplačno prenese v uporabo Občini Laško, ki je zemljiško knjižna lastnica obeh nepremičnin.

V primeru odplačne ustanovitve stavbne pravice bi namreč morala Občina Laško po izteku stavbne pravice investitorju v izgradnjo zelenih površin plačati 7.000 € (1/2 povečane tržne vrednosti nepremičnine) in investitorju v ureditev avtobusnega postajališča 16.337 € (1/2 povečane tržne vrednosti nepremičnine). **V primeru neodplačne ustanovitve stavbne pravice nadomestila po prenehanju ni.**

#### TLORIS SITUACIJE:



**B3) Načrt oddaje v najem za dele stavb** je dopolnjen z nekaterimi poslovnimi prostori:

- prostori bivše geodetske pisarne v Laškem (II. nadstropje poslovne stavbe na Trubarjevem nabrežju 1), kamor naj bi se preselila UE Laško s svojim oddelkom.
- prostori bivše glavne pisarne (pritličje poslovne stavbe na Mestni ulici 2), ki bodo enkrat tedensko:
  - ob ponedeljkih od 9. do 12. ure brezplačno na razpolago poslancema DZ RS, mag. Damjani Petavar Dobovšek (prvi ponedeljek v mesecu) in Matjažu Hanu (drugi ponedeljek v mesecu), za delovanje poslanske pisarne v Laškem.
  - ob petkih od 13. do 15. ure dalje brezplačno na voljo svetovalcem Energetske pisarne Laško, za potrebe svetovanja občanom.
- prostori otroškega, mladinskega in otroškega centra v kletnih prostorih objekta na Mestni ulici 2, zaradi podaljšanja najemne pogodbe.
- pisarna Ribiške družine Laško (I. in II. nadstropje poslovne stavbe na Trubarjevi ulici 3), ki bo izpraznjena in med letom 2012 oddana v najem Čebelarskemu društvu Laško.

**B4) Načrt oddaje v najem za zemljišča** je dodan v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško, zaradi vlog za najem manjših zemljišč pred lokali in kmetijskih zemljišč, ki jih na nas naslavljaajo občani in jih je praktično nemogoče vnaprej predvideti.

## PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/2007–UPB2, 76/2008, 79/2009 in 51/2010), prvega, četrtega in petega odstavka 11. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/2010), 6. do 10. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011) in 21. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 99/2007, 17/2010 in 45/2011) je Občinski svet Laško na svoji \_\_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_ 2012, sprejel naslednji

### S K L E P O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE LAŠKO V LETU 2012 – I. dopolnitev

1. S tem sklepom se spreminja in dopolnjuje Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012 št.: 007-09/2011, z dne 14. 12. 2011.
2. Za realizacijo odhodkov proračuna Občine Laško za leto 2012 iz naslova nakupa nepremičnega premoženja se v tabeli A) NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA poleg ostalih nepremičnin predvidenih za nakup v letu 2012 doda še nepremičnine z zaporednimi številkami 9, 10 in 11, z naslednjimi podatki:

Zap. št.	SM v pro	Okvirna lokacija	Okvirna velikost v m <sup>2</sup>	Vrsta nepremičnine	Predvidena sredstva (v EUR)	Ekonomska utemeljenost
9	05312 – Vaška jedra	del parc. št. 656/1, k.o. 1032 Šentrupert	1.045	nezazidano stavbno zemljišče	9.000 €	Izgradnja parkirišč.
10	06301-ŠP	parc. št. 471/1, k.o. 1028 Sedraž	8.998	kmetijsko zemljišče	10.000 €	Širitev športne infrastrukture.
11		parc. št. 256/0, k.o. 1026 Laško (nakup solastniškega deleža)	1.522	poslovna stavba (583 m <sup>2</sup> ), dvorišče (735 m <sup>2</sup> ) in dvorišče (204 m <sup>2</sup> ).	400.000 €	Preselitev dejavnosti TIC in TD Laško ter oživitve ponudbe v SMJ Laškega.

3. Za realizacijo prihodkov proračuna Občine Laško za leto 2012 iz naslova prodaje nepremičnega premoženja se B1) Načrt razpolaganja z zemljišči dopolni z nepremičninami z zaporednima številka 4 in 5, oziroma z naslednjimi podatki:

Zap. št.	Identifikacijski oznaki – k.o. in parc. št.	Velikost v m <sup>2</sup>	Vrsta nepremičnine	Orientacijska vrednost (v EUR)	Predvidena metoda razpolaganja	Ekonomska utemeljenost
4	parc. št. 170/6, 565, 566/4 (v primeru prenosa 175 m <sup>2</sup> ), 243/8, 549/14 in 552/32, k.o. 1026 Laško	2.734	stavbno zemljišče	189.800 € ali 69,42 €/m <sup>2</sup>	javno zbiranje ponudb	Maksimalna kupnina, odkup paviljona in zemljišč v lasti TD Laško in izgradnja z OPPN zahtevanih objektov.
5	podelitev stavbne pravice na parc. št. 170/5 in delu parc. št. 552/31, obe k.o. 1026 Laško	613 330	stavbno zemljišče	brezplačna obremenitev s stvarno pravico za obdobje 3 let v javnem interesu	objava namere in neposredna pogodba	Ureditev parkovnih površin in avtobusnega postajališča

4. Za realizacijo prihodkov proračuna Občine Laško za leto 2012 iz naslova oddaje nepremičnega premoženja v najem se B3) Načrt oddaje v najem za dele stavb

dopolni z nepremičninami z zaporednimi števkami od 9 do 12, oziroma z naslednjimi podatki:

Zap. št.	Katastrska občina in šifra k.o.	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	Predvidena mesečna najemnina	Metoda oddaje v najem	Ekonomska utemeljenost
9	1026 - Laško	291	1026-291-11 – poslovni prostori v izmeri 143,12 m <sup>2</sup>	Pogodba o uporabi prostorov med vlado RS in Občino Laško, iz leta 1999 - brezplačna oddaja v najem v javnem interesu za obdobje 10 let	objava namere in neposredna pogodba	delovanje upravne enote
10	1026 – Laško	293	1026-293-1 – pisarna v izmeri 18,64 m <sup>2</sup>	Brezplačna oddaja v najem v javnem interesu za obdobje 4 let.	objava namere in neposredna pogodba	organiziranje poslanske in energetske pisarne
11	1026 - Laško	293	1026-293-1 – prostori 236 m <sup>2</sup>	Nadaljevanje pogodbe o najemu poslovnih prostorov iz leta 2004 za nadaljnja 3 leta, ob upoštevanju statusa organizacije pri Uradu RS za mladino za področje mladinskega dela in statusa društva, ki deluje v javnem interesu	objava namere in neposredna pogodba	nadaljevanje dejavnosti mladih
12	1026 - Laško	407	1026-407-2 – pisarni 29,55 m <sup>2</sup>	43,70 €/mesečno ali brezplačno, status društva, ki deluje v javnem interesu za obdobje 5 let	objava namere in neposredna pogodba	delovanje čebelarskega društva

**5. Za realizacijo prihodkov proračuna Občine Laško za leto 2012 iz naslova oddaje nepremičnega premoženja v najem se v načrt razpolaganja doda B4) Načrt oddaje v najem za zemljišča, z naslednjimi podatki:**

Zap. št.	Katastrska občina in šifra k.o.	Parcelna številka	Vrsta zemljišča	Predvidena mesečna najemnina	Metoda oddaje v najem	Ekonomska utemeljenost
1	območje občine Laško	glede na vlogo	stavbna zemljišča	88. člen Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin	objava namere in neposredna pogodba	najemnina
2	območje občine Laško	glede na vlogo	kmetijska zemljišča	88. člen Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin	objava namere in neposredna pogodba	najemnina

- Vrednost nepremičnin za namene prodaje in nakupov se določi na podlagi cenitev, ki na dan sklenitve pravnega posla, ne smejo biti starejše od devet mesecev.**
- Župan Občine Laško je pooblaščen, da odloči in sklene posamezen pravni posel ravnanja z nepremičnim premoženjem skladno z veljavnim načrtom ravnanja v proračunskem letu.**
- V primeru nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko župan sklene pravni posel, ki ni predviden v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem, če je ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 30.000 €. Skupna vrednost tako sklenjenih poslov v proračunskem letu ne sme presegati 30% skupne vrednosti posameznega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem. V primeru sklenitve takšnega posla mora župan poročati na seji občinskega sveta.**
- Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Laško v letu 2012 št.: 007-09/2011, z dne 14. 12. 2011, začnejo veljati takoj.**

**ŽUPAN OBČINE LAŠKO**  
**Franc ZDOLŠEK**

Številka: 007-09/2011