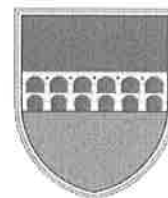


GRADIVO K TOČKI 1

**PREDLOG SKLEPA ZA ODKUP OBJEKTA »JURČEK«  
ZA POTREBE »KNJIŽNICE DR. MARJE BORŠTNIK  
BOROVNICA«**

*Občina Borovnica*Paplerjeva 22, 1353 Borovnica, tel.: 01 7507-460, faks: 01 7507-461, e-mail: [obcina@borovnica.si](mailto:obcina@borovnica.si)**ŽUPAN**

Številka: 612-0002/2019-2

Datum: 20.3.2020

**OBČINSKI SVET  
OBČINE BOROVNICA**

<b>ZADEVA:</b>	Predlog sklepa za odkup objekta »Jurček« za potrebe Knjižnice dr. Marije Borštnik Borovnica
<b>NAMEN:</b>	Seznanitev
<b>PRAVNA PODLAGA:</b>	Statut Občine Borovnica (Ur. list RS št. 67/2016)
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Bojan Čebela , Župan Občine Borovnica
<b>GRADIVO PRIPRAVILA:</b>	Dolores Dolenc Bajc, direktorica OU
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	V prilogi

**Obrazložitev:**

Na 7. seji občinskega sveta Občine Borovnica, dne 17.10.2019 je bila obravnavana točka *Seznanitev s pregledom najprimernejših lokacij za ureditev knjižnice s predlogom Pisma o nameri za odkup stavbe in zemljišč trgovine »Jurček«*. Občinski svet je na navedeni seji sprejel sklep »Občinski svet Občine Borovnica soglaša s sklenitvijo »Pisma o nameri« za nakup parcel št. 542/1, 542/5 in 542/6 k.o. Borovnica in objektov na teh parcelah za namen ureditve prostorov knjižnice Marje Boršnikove v Borovnici.

V proračunu za leto 2020 smo za nameravan odkup in ureditev prostorov predvideli 380.000,00 EUR od tega 270.000,00 EUR za nakup objekta s pripadajočim zemljiščem, nakup opreme v višini 40.000,00 EUR, investicijsko vzdrževanje 60.000,00 EUR in 10.000,00 EUR za investicijsko dokumentacijo .

Dne, 31.10.2019 je bilo z lastnikoma objekta podpisano Pismo o nameri. Po sklenitvi le-tega sta lastnika pristopila k urejanju dokumentacije (geodetske izmere, vpis objekta v kataster stavb, ureditev meje, parcelacijo in določitev zemljišč pod stavbo). Občina je lastnikoma kot potencialni kupec nudila pomoč, saj je na Geodetsko pisarno Logatec posredovala prošnjo za prednostno obravnavo zadeve. S parcelacijo sta nastali novi parceli, kateri sta predmet odkupa in sicer št. 542/9 v izmeri 906 m<sup>2</sup>, na kateri stoji objekt št. 1037 in parcela št. 542/8 v izmeri 488 m<sup>2</sup>.

Lastnik nepremičnine je pri Stojanu Jakinu, univ. dipl. ing., sodnem izvedencu in cenilcu gradbene stroke ter pooblaščenemu cenilcu po ASA metodi Agencije za prestrukturiranje in privatizacijo naročil cenitev, kateri je nepremičnino oktobra 2019 ocenil na **290.000 EUR**.

V januarju 2020 je prodajalec Občini Borovnica izročil Nepremičninski elaborat, katerega je izdelal Janez Debevec iz Cerknice, kateri je nepremičnine ocenil na 411.117,00 EUR.

Občina Borovnica je na podlagi urejene dokumentacije, katero sta nam lastnika posredovala februarja 2020 naročila cenitev pri Grad inženiring d.o.o., kjer sta cenitev opravila cenilka stvarnega premoženja-nepremičnin ter izvedenka gradbene stroke z licenco SICGRAD št. GR 033 Karin Fincinger, inž. gradb., in sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Jože Šeme, inž. gradb. v višini **267.235,00 EUR**.

Vrednost nepremičnin iz Nepremičninskega elaborata Janeza Debeveca je zelo odstopala od drugih cenitev, zato smo jo posredovali v pregled podjetju Grad inženiring d.o.o., katero je podalo pripombe na cenitev. S pripombami na vrednotenje smo na skupnem sestanku seznanili tudi lastnika nepremičnin.

Na podlagi II. člena Pisma o nameri št. 612/0002/2019-1 z dne 30.10.2019, v katerem smo opredelili skupne namere in cilje, in sicer da Občina Borovnica naroči oceno vrednosti objekta s strani sodno zapriseženega cenilca in lastnik naroči oceno vrednosti objekta s strani sodno zapriseženega cenilca, smo lastnikoma posredovali končno ponudbeno ceno v višini **295.000,00 EUR**.

Lastnika objekta sta nam 11.3.2020 posredovala dopis s opisom svojega stališča na cenitev in ponudbo v višini **396.440,00 EUR**.

#### **Finančne posledice:**

Ponudba lastnikov objekta je 48,3 % višja od cenitve, ki jo je naročila Občina Borovnica in za 126.440,00 EUR presega načrtovana proračunska sredstva. Ponudba, katera je pripravljena na podlagi »cenitve« Debevec Janeza, nima nobenih argumentov in podlag o stanju na trgu.

#### **Stališče:**

Ponudbena cena krepko presega načrtovana sredstva v proračunu za leto 2020.

Po morebitnem nakupu nepremičnin in objekta bo potrebno izdelati in v objekt vložiti (ocenjena vrednost):

<b>Naloga</b>	<b>Ocenjena vrednost</b>
Projekt za izvedbo (PZI) za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti in adaptacijo stavbe	10.000,00 EUR
Adaptacije pritličja v izmeri 347,2 m <sup>2</sup> cca. 250 EUR / m <sup>2</sup> (urediti je potrebno tlake, instalacije, sanitarije za obiskovalce in zaposlene, pisarno, ...)	86.800,00 EUR
Izdelati mansardo površine 107,6 m <sup>2</sup> zgrajeno do 3. gradbene faze cca. 500 EUR/m <sup>2</sup>	53.800,00 EUR
Urediti parkirišče (odstranitev in odvoz tlakovcev,	44.650,00 EUR

utrjevanje zemljišča, odvodnjavanje, asfaltiranje) v izmeri 893 m <sup>2</sup> po ceni cca. 50 EUR/m <sup>2</sup>	
Notranja oprema (police, mize, oprema čitalnice ..)	40.000,00 EUR
<b>Skupaj</b>	<b>235.250,00 EUR</b>

Menimo, da je ponudbena cena katero zahteva kupec za Občino Borovnica nesprejemljiva, saj je izdelana na neosnovanih cenah. Poleg tega je potrebno v vzpostavitev uporabnosti objekta za namen knjižnice vložiti še ogromno sredstev. Po oceni bi skupna vrednost nakupa in ureditve za potrebe knjižnice znašala 631.690,00 EUR.

Na podlagi 191. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) V primeru, da lastnika nepremičnino ponudita na trgu, morata pred tem na občini vložiti »Vlogo za izdajo izjave o uveljavljanju predkupne pravice«. V primeru, da občina uveljavlja predkupno pravico mora prodajalec na podlagi 191. člena ZUreP-2 najprej ponuditi nepremičnino v odkup nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišče proda drugi osebi, **pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice.**

Pripravila:  
Dolores Dolenc Bajc  
Direktorica OU

ŽUPAN  
OBČINE BOROVNICA  
Bojan Čebela

Priloge:

- cenitev Jakin Stojana
- cenitev Grad d.o.o.
- ponudba občine poslana lastnikoma
- ponudba s strani lastnikov objekta

**(predlog sklepa)**

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) in 15. člena Statuta Občine Borovnica (Ur. l. RS, št. 67/16) je Občinski svet Občine Borovnica na ... dopisni seji dne ..... sprejel

### **S K L E P**

#### **o potrditvi izhodišč pri urejanju premoženjsko pravnih zadev pri lastnikih nepremičnin potrebnih za nove prostore Knjižnice dr. Marje Borštnik Borovnica**

1.

Občinski svet Občine Borovnica pooblašča občinsko upravo, da nadaljuje pogovore z lastnikoma nepremičnin potrebnih za novo knjižnico ob izhodišču, da cena zemljišč na parc. št. 542/9 in 542/8 k.o. Borovnica in stavbe št. 1037, ne preseže 295.000,00 EUR.

2.

Občinski svet Občine Borovnica bo sprejel sklep o nakupu dela nepremičnin parc. št. 542/8, 542/9 in stavbe št. 1037 k.o. Borovnica v kolikor bodo upoštevana zgornja izhodišča, ob pogoju, da lastnika nepremičnine ne bosta postavljala drugih pogojev ter da bodo nepremičnine bremen proste.

3.

Sklep o nakupu nepremičnin parc. št. št. 542/8, 542/9 in stavbe št. 1037 k.o. Borovnica bo sprejet v kolikor bo načelni dogovor o sklenitvi pravnega posla dosežen v roku 3 mesecev po sprejetju tega sklepa, v nasprotnem primeru se pooblašča občinsko upravo, da začne postopke za določitev nove lokacije.

4.

Občina Borovnica na navedenih nepremičninah uveljavlja predkupno pravico.

5.

Sklep velja z dnem sprejetja.

Številka:

Datum:

Bojan Čebela

Župan

\*\*\*\*\*

**SKLEP 1**

»Občinski svet Občine Borovnica sprejme sklep  
o potrditvi izhodišč pri urejanju premoženjsko pravnih zadev pri lastnikih nepremičnin  
potrebnih za nove prostore Knjižnice dr. Marije Borštnik Borovnica v predlaganem  
besedilu«

član/ica Občinskega sveta Občine Borovnica

ime in priimek

podpis

datum

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ZA PREDLAGANI SKLEP GLASUJEM (obkrožite)**

**ZA**

**PROTI**

\*\*\*\*\*