



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 466-047/2019-177

Datum: 20.10.2021

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARTNO PRI LITIJ**

ZADEVA: Informacija o poteku pogajanj za pridobitev zemljišč za izgradnjo novega vrtca

Predlagatelj: Rajko Meserko, Župan Občine Šmartno pri Litiji

Poročevalec na seji: Rajko Grimšič, direktor OU Občine Šmartno pri Litiji

Pravna podlaga: Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018, 61/2020 - ZDLGPE, 175/2020)), Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 - ZDLGPE, 133/20 in 174/20 - ZIPRS2122), Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 - odl. US),

Predhodna obravnava: /

Namen: Seznanimatev občinskega sveta o poteku pogajanj za pridobitev zemljišč za izgradnjo novega vrtca



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Občinskemu svetu Občine Šmartno pri Litiji se po opravljeni razpravi predlaga v sprejem naslednje sklepe:

1. SKLEP: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji se seznani z informacijo o poteku pogajanj z Župnijo Šmartno pri Litiji.
2. SKLEP: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji sprejme sklep, da se nadaljuje z aktivnostmi izgradnje novega vrtca na lokaciji Za povrtmi, Šmartno pri Litiji.
3. SKLEP: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji ugotavlja, da obstaja javni interes za ureditev lastniškega razmerja in predlaga pridobitev nepremičnin: parc. št.: 118/27, 118/17, 118/29 in 118/35 vse k.o. 1847 Šmartno za potrebe gradnje parkirnih površin, ureditev uvoza/izvoza, gradnje infrastrukture za potrebe področja vzgoje in izobraževanja, športa in rekreacije ter urejanja zelenih površin.
4. SKLEP: Občinski svet Občine Šmartno pri Litiji pooblašča župana, da v skladu z javnim interesom nadaljuje s postopki pridobivanja zemljišč: parc. št.: 118/27, 118/17, 118/29 in 118/35 vse k.o. 1847 Šmartno za potrebe razvoja kraja.

Pripravil:

Rajko Grimsič

Župan Občine Šmartno pri Litiji

Rajko Meserko





Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Obrazložitev:

Občina Šmartno pri Litiji je z Župnijo Šmartno pri Litiji pristopila k pogajanjem za odkup nepremičnine parc. št. 118/35, k.o. 1847 Šmartno za namen izgradnje družbenega objekta, to je novega vrtca. Posvetovalno telo župana je na svoji 4. rednih sejah obravnavalo o možnostih odkupa, se pravi na kakšen način, po kakšni ceni ter koliko časa ima na razpolago. Pri pogajanjih so sodelovali Župan Rajko Meserko, Podžupan Janez Tomažič, občinski svetnik Bojan Lupše in direktor občinske uprave Rajko Grimšič.

Povzetek poteka dogodkov:

- Občina je predlagala 4. ponudbe. Prva ponudba je bila dana na podlagi cenitve z dne 20.2.2021 in to v višini 44,10 EUR.
- Na sestanku, ki je potekal 29.9.2021 je občina predstavila župniji, da je pripravljena odkupiti za 50 eur/m².
- Župnija je 8.10.2021 občini predložila cenitev v višini 95,40 EUR/m². Občina je na podlagi predložene cenitve župnije izoblikovala predlog in tako dne 8.10.2021 zvečer na sestanku župniji ponudila odkup zemljišča po 62,00 EUR/m². Doda se, da se je poleg odkupa predvidevala še menjava z občinsko zemljo, ki je po namenski rabi enakovredna obravnavanemu zemljišču in ima še eno prednost, to je, da je komunalno opremljena. Površina predlagane nepremičnine za menjavo je 2188 m². Dogovorjeno je bilo, da župnija glede na predlog občine poda svoj predlog v ponedeljek 11.10.2021 ob 9.00 uri zjutraj.
- Na sestanku v ponedeljek 11.10.2021 župnija svojega predloga ne poda, ampak zgolj pove, da se ne strinja z menjavo ter da je njena izhodiščna cena 95,40 EUR na m². Občina župniji določi rok 11.10.2021 do 15.00 ure, da poda svojo končno ponudbo.
- Župnija 11.10.2021 ob 14.33 pošlje ponudbo v višini 90,00 EUR na m², z informacijo, da je odprta za pogajanja v živo. Posvetovalno telo se 11.10.2021 ob 15. uri sestane ter ugotovi, da pogajanja ne uspevajo, saj je vsakršna ponudba občine v celoti zavrnjena, zato se odloči, da občina predlaga svojo končno ceno, pri kateri menjava ni več upoštevana. Župniji se poda pisni predlog za višino odkupa po 60,00 EUR/m² ter dopiše da bo občina poravnala davek na promet z nepremičninami in obenem pristopila k urejanju preostalih zemljiškoknjižnih zadev. Odgovor na končno ponudbo občine se pričakuje 11.10.2021 do 20.ure zvečer.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

- Župnija je podala odgovor naslednji dan, to je 12.10.2021 ob 11.18, da je predlagana ponudba občine nesprejemljiva ter je odprta za nadaljnja pogajanja v živo.

V sredo 13.10.2021 so se sestali člani posvetovalnega telesa župana in kolegij občinskega sveta. Ugotovljeno je bilo, da v trenutnih pogajanjih ni mogoče doseči kompromisa, ki bo za obe strani optimalen, saj sta si vrednostno preveč narazen.

Glede na potek dogodkov v zadnjem tednu pa tudi ni mogoče pričakovati, da bi se lahko strani konstruktivno približali saj so se nenazadnje izvajali pritiski na člane posvetovalnega telesa na kakšen način naj občina sprejme odločitev.

Posledično je bilo na kolegiju sprejeto, da se pogajanja za nakup zemljišča za potrebe vrtca ne nadaljuje, ampak se iz razloga, da se ne zamudi rokov za sofinanciranje izgradnje vrtca s strani države v višini 1.172.667,07 eur, pristopi z vsemi aktivnostmi k pripravi dokumentacije na obstoječi lokaciji. Občina si pusti odprta vrata za nadaljnja pogajanja z župnijo za potrebe razvoja kraja.

Občina Šmartno pri Litiji je v petek 15.10.2021 na Župnijo naslovila elektronsko sporočilo z informacijo, da je občina pripravljena nadaljevati pogovore glede zemljišč, ki so potrebna za zagotavljanje potreb kraja ter zaprosila, da zavzame stališče glede pritiskov na člane posvetovalnega telesa. Do danes občina odgovora še ni prejela.

Pripravil:

Boško Grimšič



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 601-02/2011

Datum: 6.10.2021

Skrajšani zapisnik

2. seje Posvetovalnega telesa Župana Občine Šmartno pri Litiji, ki je bila dne, 6.10.2021 ob 15. uri v sejni sobi Občine Šmartno pri Litiji

Prisotni člani: Rajko Grimšič, Janez Tomažič, Bojan Lupše, Gregor Berčon, Tomaž Rozina, Mojca Dragar

Odsotni član: Darko Vidic

Ostali prisotni: Rajko Meserko, Karmen Sadar

Rajko Grimšič je prisotne seznanil s sporočilom odv. Helene Potisek, pooblaščenke Župnije Šmartno, ki ga je Občina Šmartno prejela dne, 6.10.2021. V njem sporoča, da bo Župnija Šmartno pridobila naročeno cenitev zemljišča, potrebnega za gradnjo vrtca, (parc. št. 118/35) v petek, 8.10.2021 v dopoldanskih urah. Župnija predlaga, da se na prvem pogajanju glede cene zemljišča obe strani sestaneta v petek, 8.10.2021 v popoldanskih urah.

Janez Tomažič je zbrane seznanil s potekom sestanka, ki sta ga z ravnateljem OŠ Šmartno, Tomažem Rozino, opravila v Župniji Šmartno dne, 29.9.2021. Župniji Šmartno sta med drugim predstavila predlog Občine Šmartno pri Litiji, da se pogodba o prenosu dela zemljišča parc. št. 118/35 k.o. Šmartno, pripravi do 15.10.2021 in podpiše najpozneje do 25.10.2021. O sestanku je bil voden zapisnik, ki je bil predložen članom Posvetovalnega telesa.

Po razpravi članov in župana, so bile sprejete naslednje odločitve:

- glede na to da je elektronsko sporočilo z dne 6.10.2021, ki ga je posredovala pooblaščenka Župnije Šmartno, prvi konkretni odgovor Župnije Šmartno na pobude Občine Šmartno pri Litiji po odkupu zemljišč za potrebe gradnje vrtca (del parc. št. 118/35), je z odločitvijo glede lokacije gradnje vrtca smiselno počakati do petka, 8.10.2021, ko bo izdelana cenitev predmetnih zemljišč s strani Župnije Šmartno;
- direktor občinske uprave Rajko Grimšič naj župnijo zaprosi, da po prejemu cenitve, leto v petek, 8.10.2021 še pred sestankom z Župnijo Šmartno, pošlje v pregled Občini Šmartno pri Litiji oz. članom Posvetovalnega telesa Župana;
- da se Župniji Šmartno predlaga, da se prvih pogajanj v petek, 8.10.2021 udeležijo štirje predstavniki Občine Šmartno pri Litiji (Rajko Meserko, Janez Tomažič, Bojan Lupše in Rajko Grimšič);
- da se v postopek pogajanj po potrebi vključita oba cenilca;



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

- v primeru, da Župnija Šmartno do petka, 8.10.2021 ne bo predložila obljubljenih cenitev, se županu predlaga, da prednostno pristopi k nadaljevanju postopkov gradnje vrtca na obstoječi lokaciji (Za povrtmi).

Zapisala:
mag. Karmen Sadar



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 601-02/2011

Datum: 8.10.2021

Skrajšani zapisnik

3. seje Posvetovalnega telesa Župana Občine Šmartno pri Litiji, ki je bila dne, 8.10.2021 ob 18. uri v sejni sobi Občine Šmartno pri Litiji

Prisotni člani: Rajko Grimšič, Janez Tomažič, Bojan Lupše, Gregor Berčon, Tomaž Rozina, Mojca Dragar, Darko Vidic

Ostali prisotni: Rajko Meserko, Karmen Sadar

Rajko Grimšič je prisotne seznanil s prejetim cenilnim poročilom za del zemljišča parc. št. 118/35 k.o. Šmartno, ki ga je poslala pooblaščenka Župnije Šmartno, odv. Helena Potisek. Članom je predložil krajši povzetek pridobljene ceno z ugotovitvami.

Bojan Lupše ugotavlja, da je predlagana višina cene dela zemljišča (95,40 EUR/m²) bistveno previsoka, max cena bi bila 50 EUR/m². Občina bi lahko župniji v menjavo ponudila zemljišče pri Kulturnem domu Šmartno (vrtički, cca. 2500 m²). Preostanek potrebnega zemljišča pri OŠ Šmartno pa bi od župnije dokupili po ceni, ki jo je pridobila občina (44 EUR). Poudaril je še, da je del zemljišča, ki je sicer namenjen prometni infrastrukturi (PO), župnija ocenila po ceni, ki veljajo za površine namenjene stanovanjski gradnji, čeprav je vrednost takega zemljišča bistveno nižja.

Janez Tomažič meni, da je primerna cena za zemljišče največ 50 EUR.

Gregor Berčon je strinja s ceno 50 EUR.

Darko Vidic predlaga, da naj predstavniki občine na sestanku z župnijo predstavijo predlog občine z novo višino cena zemljišča (50 EUR), ki bodo predmet nadaljnjih pogajanj. Zanima ga, dali obstaja dokument s primerjavo stroškov gradnja vrtca za obe možni lokaciji.

Tomaž Rozina predlaga, da se župniji da možnost za krajši razmislek o predlagani ceni s strani občine, vendar pa ta čas ne sme biti predlog.

Rajko Meserko pove, da je potrebno pogodbo o nakupu zemljišč skleniti do 15.10.2021, zato časa za daljša pogajanja ni na pretek. Roki morajo biti kratki.

Po razpravi članov in župana, so bile sprejete naslednje odločitve:

Tomazibova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, Slovenija

tel.: 01 / 89 62 770; faks: 01 / 89 62 773

e-pošta: info@smartno-litija.si; www.smartno-litija.si

Matična številka: 1279737; Davčna številka: 9974686; TRR 01394 - 0100000193



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

- Občina bo župniji predlagala, da se v ceno všteje tudi zemljišče pri KD Šmartno, preostala površina zemljišča pa naj se odkupi po dogovorjeni ceni (predlog ceno iz februarja 2021).
- Župnija naj na predlog odgovori do ponedeljka 11.10.2021 do 9. ure.

Zapisala:
mag. Karmen Sadar



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 601-02/2011

Datum: 11.10.2021

Skrajšani zapisnik

4. seje Posvetovalnega telesa Župana Občine Šmartno pri Litiji, ki je bila dne, 11.10.2021 ob 15. uri v sejni sobi Občine Šmartno pri Litiji

Prisotni člani: Rajko Grimšič, Janez Tomažič, Bojan Lupše, Gregor Berčon, Tomaž Rozina, Mojca Dragar, Darko Vidic

Ostali prisotni: Rajko Meserko, Karmen Sadar

Rajko Grimšič je prisotne seznanil z vsebino sestanka v Župniji Šmartno dne, 8.10.2021 ob 19. uri. Občina je predstavila svojo ponudbo (odkup zemljišča po ceni 62 EUR/m² z menjavo zemljišča pri KD Šmartno). Na željo Župnije sta bili še isti večer izdelani in dostavljeni dve lokacijski informaciji za zemljišči pri KD Šmartno. Z Župnijo je bil sklenjen dogovor, da se pogajalci ponovno sestanejo v ponedeljek, 11.10.2021 ob 9. uri z namenom, da Župnija poda svoj končni predlog.

Na sestanku danes (11.10.2021) Župnija na predlog občine ni podala svojega predloga, zato so rok za odločitev podaljšali še do 15. ure. Župnija oz. odv. Helena Potisek je poslala elektronsko sporočilo, v katerem predlaga ceno za odkup dela zemljišča parc. št. 118/35 k.o. Šmartno in sicer 90 EUR/m².

Bojan Lupše pove, da Župnija ni podala nobenega predloga o katerem bi se obe strani lahko pogajali, predlog Občine pa je na sestanku dne, 11.10.2021, zavrnila kot nesprejemljiv. Predlaga, da vsak predstavnik svetniške skupine svoje svetniške kolege povpraša, kakšno odkupno ceno bi bili pripravljeni podpreti.

Janez Tomažič pove, da je v telefonskem razgovoru z odv. Heleno Potisek še enkrat poudaril, da je najvišja cena, ki Občina lahko ponudi, 50 EUR/m².

Gregor Berčon pove, da je prejel določene informacije z druge strani in sicer, da je bil župan še najmanj odziven v postopku nakupa zemljišč, zato prosi za vpogled v komunikacijo med Občino in Župnijo. Preveril je tudi cene zemljišč okrog Kulturnega doma Šmartno, ki se gibajo okrog 100 EUR/m², zato se mu zdi predlog Župnije precej realen.

Rajko Meserko pove, da je občina že marca 2021 Župniji poslala pobudo za prenos zemljišča s pločnikom in obračališčem, pa na to ni bilo nebnega odgovora. Občina mora najprej



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

odmeriti stavbno zemljišče, nato pa kmetijsko – o tem je že bil skupen dogovor. Občina je bila aktivna v dogovorih z Župnijo.

Darko Vidic meni, da Župnija ni samostojna pri svojih odločitvah, saj nanjo vpliva Srečo Vavtar, ki je scenarist pogajan med Občino in Župnijo. Zaradi svojih osebnih zamer dejansko škoduje dogovorom med obema stranema. Predlaga še, da naj Občina vendarle predlaga neko zadnjo ceno, ki bo višja od 50 EUR/m² (npr. 60 EUR/m²) in jo še enkrat ponudi Župniji.

Tomaž Rozina pove, da šola nujno potrebuje lastno kuhinjo z jedilnico, najmanj dve učilnici in kabinete. Te prostore bo v primeru, da se bo vrtec gradil pri KD Šmartno, potrebovala v najkrajšem možnem času oz. bi bilo potrebno graditi istočasno z vrtcem.

Rajko Meserko pove, da bodo vsi člani prejeli izdelano investicijsko dokumentacijo za obe lokaciji, ki bodo v pomoč pri nadaljnjih korakih.

Po razpravi članov in župana, je bila sprejeta naslednja odločitev:

- Občina bo župniji predlagala zadnjo ceno za odkup dela zemljišča parc. št. 118/35 v višini 60 EUR/m²+DPN za vsak m² zemljišča v izmeri 6107 m². Občina bo prevzela obveznost davka na promet z nepremičninami (DPN).
- Občina vztraja, kot že dogovorjeno na sestanku 8.10.2021, da še vedno obvelja ustni dogovor, da se pristopi k odmeri pločnika, obračališča in zemljišča, kjer je postavljen križ.
- Župnija naj na predlog odgovori do ponedeljka 11.10.2021 do 20. ure.

Zapisala:

mag. Karmen Sadar