



OBČINA SEMIČ
OBČINSKI SVET
Štefanov trg 9
8333 SEMIČ

Gradivo za 12. redno sejo občinskega sveta v marcu 2016 – k točki **14** dnevnega reda

Številka: 478-10/2007-45

Zadeva: Informacija o postopku odkupa zemljišča od podjetja Motvoz d.d. (v stečaju)

Občina Semič se s podjetjem Motvoz d.d. Grosuplje že dalj časa pogaja o odkupu zemljišč v PSC Vrtača v Semiču. O odkupu smo se v preteklih letih pogovarjali tudi z NKBM d.d., kasneje je bil zoper podjetje uveden stečaj, zato sedaj pogajanja nadaljujemo s stečajnim upraviteljem.

Zemljišča parc. št. 3274/2, 3274/3 in 3274/4, k.o. 1527-Semič je Občina Semič podjetju Motvoz d.d. prodala v letu 2007, v letih 2009-2011 pa je lastnik podjetje Motvoz d.d. zemljišča obremenilo s hipotekami v korist NKBM d.d.. V kupoprodajni pogodbi, sklenjeni med Občino Semič in podjetjem Motvoz d.d., je bilo med drugim dogovorjeno:

»Kupec se zavezuje, da bo pričel z gradnjo najkasneje v roku treh let po sklenitvi kupoprodajne pogodbe in uredil komunalno infrastrukturo, ki se priključi na javno infrastrukturo (zasebni dostop, vodovod, kanalizacija in elektro omrežje).

V kolikor kupec ne bo pričel z gradnjo v roku, ki je določen v prvem odstavku tega člena, je dolžan vrniti prodajalki zemljišče, prodajalka pa mu vrne že plačane zneske kupnine, revalorizirane z indeksom rasti cen na drobno, ki jih objavlja statistični urad RS, razen varščine, ki zapade v korist prodajalke. V primeru prodaje zemljišča, ki je predmet te pogodbe, si Občina Semič izgovori predkupno pravico.

V obeh zgoraj navedenih primerih plača Občina Semič zemljišče pod istimi pogoji kot je bilo prodano s to pogodbo.«

Ker podjetje v določenem roku ni pričelo z gradnjo objekta, je občina Semič zahtevala, da podjetje vrne zemljišča, tako kot je bilo dogovorjeno v pogodbi. Občina Semič ima sredstva za odkup zemljišč zagotovljena v proračunu za leto 2016, v višini 72.500,00 EUR. V letu 2013 je Občina Semič vložila tožbo na Okrožnem sodišču v Ljubljani, s katero je zahtevala vrnitev zemljišč. Do sedaj zadeva na sodišču še ni rešena. V preteklem letu smo se z NKBM dogovarjali za odkup zemljišča, vendar se je začel stečajni postopek, zaradi česar so se pogovori ustavili.

Pri stečajnem upravitelju smo bili do sedaj na pogajanjih dvakrat. Sam je predlagal sklenitev poravnave, s katero bi postopek najhitreje zaključili – Občina Semič bi odkupila bremen prosta zemljišča. Stečajni upravitelj je v sklopu stečajnega postopka naročil oceno vrednosti premoženja, kjer je bila ugotovljena tržna cena predmetnih zemljišč 132.680,00 EUR (20,00 EUR/M²), likvidacijska vrednost pa 106.144,00 EUR (16,00 EUR/M²). Občina Semič je neodvisno naročila cenitev sodno zapriseženega cenilca, kateri je ugotovil vrednost zemljišča 83.787,42 EUR (12,63 EUR/M²). Na vse navedene cene mora kupec plačati še 22% DDV. Prva ponudba stečajnega upravitelja je bila 115.000,00 EUR, naš predlog pa 83.787,42 EUR. Na drugem srečanju je podal nov predlog, to je likvidacijska vrednost 106.144,00 EUR. Delo stečajnega upravitelja nadzoruje tako država, katera ga je imenovala, kot tudi upniki, kateri pričakujejo poplačila svojih terjatev, zato mora biti dosežena vrednost vsekakor realno ocenjena. V kolikor bodo zemljišča odkupljena na podlagi poravnave, bomo morali doseči dogovor. Naša odvetnica je podala pripombe na oceno vrednosti premoženja, ki je bila ugotovljena v stečajnem postopku, do katerih se bo moral cenilec opredeliti. Bistvenega znižanja cene na podlagi podanih pripomb ni pričakovati.

Glede na dejstvo, da smo tožbo vložili že leta 2013, pa je bila do sedaj razpisana samo ena obravnava v začetku marca 2016 (katera je bila tudi odpovedana), lahko pričakujemo rešitev v roku dveh let. V kolikor bi bila na odločitev sodišča vložena pritožba, bi postopek trajal še nadaljnji 2 leti. Pri tem ne gre zanemariti stroškov, ki bi nastali tekom postopka, mnenja o uspešnosti našega zahtevka pa so tudi zelo deljena. Po posredovanih podatkih s strani odvetnice so stroški za vsak narok ocenjeni na cca 1.200,00 EUR z DDV, pri tem je možno, da se še med naroki pripravijo vloge (vsaka stane 413,00 EUR brez DDV). Odvetnica ocenjuje, da bo potrebno opraviti 1-3 naroke, da se postopek izvede do konca. V primeru, da

se katera od strank odloči za pritožbo, so stroški spet za vsak narok. Do sedaj so nastali stroški z vložitvijo tožbe in udeležbo na sestankih v višini cca 2.000,00 EUR. Če na tem mestu predvidevamo, da se bodo opravili tri naroki in bosta vloženi še dve pripravljalni vlogi, so predvideni stroški do konca postopka na prvi stopnji cca 4.600,00 EUR z DDV (stroški dela županje in občinske uprave ter njihovi potni stroški niso všteti). Odvetnica ocenjuje možnosti za uspeh v pravdi na 50 : 50. Pri tem moramo omeniti še dejstvo, da v kolikor pravdo izgubimo, plačamo vse stroške nasprotnne stranke in tudi svoje stroške, prav tako stroške sodnih taks in morebitnih izvedencev.

V kolikor bomo zemljišča odkupili, jih bomo še v letošnjem letu poskušali prodati. Ocenjujemo, da bo prihodek od prodaje zemljišč (predvidoma 19,52 EUR/m² - 25% državna pomoč = 14,64 EUR/M²), skupaj za vsa tri zemljišča torej 97.121,76 EUR brez DDV.

Glede na vsa navedena dejstva bi v primeru, da zemljišča odkupimo po likvidacijski vrednosti, za njih namenili 129.495,68 EUR z DDV, za njih pa bi iztržili 97.121,76 EUR brez DDV. V kolikor bi bili na sodišču uspešni, bi za zemljišče namenili 72.500,00 EUR, poleg stroškov v višini cca 4.600,00 EUR. Ob dejstvih, da uspeh v pravdi ni zagotovljen, sam postopek še kmalu ne bo zaključen, zemljišča pa glede na trenutno izkazan interes s strani podjetnikov lahko hitro prodamo, smo mnenja, da Občina Semič odkupi zemljišča po likvidacijski vrednosti.

PREDLOG OBČINSKEMU SVETU:

Občinski svet Občine Semič soglaša, da se sklene poravnava s stečajnim upraviteljem podjetja Motvoz d.d. (v stečaju), na podlagi katere se odkupijo zemljišča parc. št. 3274/2, 3274/3 in 3274/4, k.o. 1527-Semič, v skupni izmeri 6.634 m², po ceni največ 16,00 EUR/m².

Pripravila:
Tatjana Malnarič

Predlagateljica:
Polona Kambič, županja