



ŽUPAN

Številka: 35201-0005/2014/87(302)

Datum: 24. 8. 2016

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Predlog odkupa nepremičnin na območju nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice, in sicer parc. št. 599/3, 599/13, 604/1, del parc. št. 599/26, 604/2, del parc. št. 599/5, 602/11, 604/3, 599/9, 599/10, 602/3, vse k.o. 2143 – TRŽIČ

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10) in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/2013), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

Predlog odkupa nepremičnin na območju nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice, in sicer parc. št. 599/3, 599/13, 604/1, del parc. št. 599/26, 604/2, del parc. št. 599/5, 602/11, 604/3, 599/9, 599/10, 602/3, vse k.o. 2143 – TRŽIČ

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bosta kot poročevalca na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

- g. Vid Meglič, vodja Urada za gospodarstvo in družbene dejavnosti,
- g. Klemen Srna, višji svetovalec

Na sejo se povabi predstavnike družbe Voje d.o.o.

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Tržič se je seznanil z nakupom in nakupno ceno nepremičnin na območju nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice.
2. Občinski svet Občine Tržič soglaša z nakupom nepremičnin na območju nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice in nakupno ceno v skupni višini 339.397,50 EUR za naslednje nepremičnine: parc. št. 599/3, 599/13, 604/1, del parc. št. 599/26, 604/2, del parc. št. 599/5, 602/11, 604/3, 599/9, 599/10, 602/3, vse k.o. 2143 – TRŽIČ.

mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Kompleks nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice (v nadaljevanju: BPT) je lociran na vhodu v mestno jedro Tržiča in sodi med največjo degradirano industrijsko območje v občini. Po namenski rabi je kompleks, ki presega 50.000 m², namenjen centralnim dejavnostim, proizvodnim dejavnostim in skladiščem. Ker območje že desetletja ostaja brez razvojne perspektive, s svojo neurejeno podobo kazi vhod v mestno jedro in ker gre za zazidljiva zemljišča, kjer bi bil na že degradiranih stavbnih zemljiščih možen razvoj podjetništva in obrti, Občina Tržič v tem prepoznava velik javni interes, še zlasti zaradi dejstva, da v vseh teh letih ni bilo zadostnega zanimanja zasebnih investitorjev, ki bi kompleks odkupili in celostno uredili. Občina Tržič z nakupom nepremičnin ter kasnejšo ureditvijo cestne ter komunalne infrastrukture območje želi narediti privlačno za zasebne investitorje ter ga v delu odpreti tudi za občane, tako da vanj umesti določene javne vsebine (parkovne ureditve, peš in kolesarska pot, ...).

Občinski svet Občine Tržič (v nadaljevanju: OS OT) je na svoji 12. redni seji, dne 11. 2. 2016, sprejel naslednje sklepe:

1. Občinski svet Občine Tržič se je seznanil z idejnimi zasnovami za revitalizacijo območja nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice in jih smatra kot dobro osnovo za javno obravnavo in nadaljevanje aktivnosti.
2. Občinski svet Občine Tržič sprejme sklep, da je Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe matično delovno telo za projekt revitalizacije BPT, po potrebi pa se vključijo ostali odbori.
3. Občinski svet Občine Tržič sprejme sklep, da se javna obravnava opravi do konca aprila 2016. Najprej se seznanijo javnost, sledi zbiranje predlogov in pobud občanov, zaključi se s skupnim srečanjem. Predstavniki lastnika se potrudijo za čimprejšnjo izdelavo konservatorskega načrta.

Občina Tržič je izvedla javno razpravo, kjer je s strani zainteresirane javnosti pridobila različne pobude in predloge. Sprva je bilo načrtovano, da se po zaključeni javni razpravi pripravi javna tribuna pred poletjem, vendar se je Občina Tržič v soglasju z večinskimi lastniki območja odločila, da se javna tribuna izvede konec septembra 2016, in sicer zaradi priprave dodatnih vsebin.

V času od 12. redne seje OS OT sta Občina Tržič in družba Voje d.o.o., večinski lastnik območja nekdanjega BPT-ja, določila območje, ki bi bil predmet prodaje oz. nakupa, kar je razvidno iz dokumenta situacija IDZ, april 2016, ki jo je izdelala Martina Tomšič u.d.i.a. (v nadaljevanju: situacija IDZ). Naročila se je cenitev nepremičnin na območju BPT-ja.

Za Občino Tržič in družbo Voje d.o.o. je Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičninske lastninske pravice – del nepremičnin kompleksa BPT Tržič d.d., Predilniška cesta 16, Tržič, izdelal izvedenec cenilec, dr. Branko Dolenc (v nadaljevanju: Poročilo), kjer je bila določena ocena vrednosti zemljišč, ki:

- po 1. varianti (s komunalno infrastrukturo) znaša 617.045,00 EUR,
- po 2. varianti (brez komunalne infrastrukture) znaša 422.575,00 EUR.



OBČINSKA UPRAVA

Vrednost objektov po oceni iz Poročila znaša:

- 393.299,00 EUR.

Stroški rušenja objektov po oceni iz Poročila znašajo:

- 198.850,00 EUR.

Po 1. varianti vrednost vseh nepremičnin znaša 1.010.344,00 EUR brez rušenja objektov oz. 811.494,00 EUR s stroški rušenja objektov.

Po 2. varianti vrednost vseh nepremičnin znaša 815.874,00 EUR brez rušenja objektov oz. 617.024,00 EUR s stroški rušenja objektov.

Prikaz ocene vrednosti zemljišč je razviden iz spodnje preglednice:

	vrednost zemljišč (v EUR)	vrednost objektov (v EUR)	stroški rušitve (v EUR)	SKUPAJ brez stroškov rušitve (v EUR)	SKUPAJ s stroški rušitve (v EUR)
1. varianta (s komunalno infrastrukturo)	617.045,00	393.299,00	198.850,00	1.010.344,00	811.494,00
2. varianta (brez komunalne infrastrukture)	422.575,00	393.299,00	198.850,00	815.874,00	617.024,00

Prodajalec in kupec sta opravila pogajanja o ceni, kjer sta se dogovorila za ceno prodaje oz. odkupa navedenih nepremičnin oz. delov nepremičnin v velikosti 12.285 m² v skupni višini 339.397,50 EUR, upoštevajoč naslednje pogoje:

- vsi objekti in stavbe, zunanje ureditve in druga gospodarska oz. komunalna infrastruktura na predmetnih nepremičninah ne predstavljajo vrednosti, zato se vrednotijo z 0 EUR.
- prodajna oz. odkupna cena po izvedeni ureditvi mej in parcelaciji ostane nespremenjena, v kolikor površina odstopa največ +/- 5%,
- družba Voje d.o.o. prevzame sorazmerni strošek rušitve upravne stavbe, pri čemer Občina Tržič izvede javno naročilo, kjer stroški rušitve ne smejo preseči 139.000 EUR (ocena iz cenoizvedbe); v primeru, da ponudbe za izvedbo rušitvenih del presegajo to vrednost, se pristopi k dodatnim razgovorom,
- družba Voje d.o.o. se zaveže v dogovoru z družbo BPT naložbe, energetika, nepremičnine d.o.o. v korist Občine Tržič zagotoviti stvarno-pravno upravičenje na mostu nad industrijskim kanalom (npr. stavbna pravica), kar je všteto v ceno in se dodatno ne plača,
- Občina Tržič se zaveže vzpostaviti javno cesto oz. javno pot, ki omogoča javni dostop do nepremičnin in/ali ustanoviti služnostne pravice na nepremičninah v korist družbe Voje d.o.o. in morebitnih drugih lastnikov znotraj območja, tako da je vsem lastnikom (in uporabnikom) omogočena nemotena nadaljnja uporaba preostalih nepremičnin in infrastrukture;



OBČINSKA UPRAVA

- družba Voje d.o.o. se zaveže ustanoviti služnostne pravice na nepremičninah v njeni lasti v korist Občine Tržič, tako da se zagotovi nemotena uporaba nepremičnin, ki bodo postale last Občine Tržič.

Skupna višina predlagane odkupne cene nepremičnin je bila izračunana na sledeč način:

	izpogajana cena (v EUR/m ²)	cena zemljišč po Poročilu brez komunalne infrastrukture (v EUR/m ²)	cena zemljišč po Poročilu s komunalno infrastrukture (v EUR/m ²)	velikost (v m ²)	SKUPNA VREDNOST (v EUR)
stavbno zemljišče (predvideno za park)*	50	50	75	2.875	143.750,00
stavbno zemljišče (ostala zemljišča znotraj kompleksa)**	16,5	50	75	3.275	54.037,50
cesta na območju BPT***	12	12	15	2.950	35.400,00
parkirišče in dovoz (parkirišče)****	35	25	35	2.780	97.300,00
parkirišče in dovoz (cestni priključek)	22	25	35	405	8.910,00
SKUPAJ =				12.285	339.397,50

* stavbno zemljišče (predvideno za park) – severovzhodni del šrafirano zeleno na situaciji IDZ (natančneje slika št. 1), ki ga občina namerava v prihodnosti urediti v park, v velikosti približno 2875 m²;

** stavbno zemljišče (ostala zemljišča znotraj kompleksa) - preostanek zemljišč znotraj kompleksa šrafirano zeleno po situaciji IDZ, v velikosti približno 3.275 m²;

*** cesta na območju BPT - nepremičnine, ki predstavljajo oz. bodo predstavljale cesto na območju BPT, šrafirano oranžno na situaciji IDZ, v velikosti 2.950 m²;

**** parkirišče in dovoz (parkirišče) – parkirišče pred kompleksom, šrafirano modro na situaciji IDZ, v velikosti 2.780 m²;

***** parkirišče in dovoz (cestni priključek) - dovoz v kompleks oz. cestni priključek, šrafirano modro na situaciji IDZ, v velikosti 405 m².

Z nakupom nepremičnin s strani Občine Tržič bodo izpolnjeni pogoji, da Občina Tržič pristopi k izdelavi ustrezne projektne, tehnične in investicijske dokumentacije, zato bo Občina Tržič po nakupu nepremičnin v prvi fazi skupaj z večinskim lastnikom kompleksa Voje d.o.o. pristopila k rušenju bivše upravne stavbe, kamor se želi umestiti mestni park. V drugi fazi se načrtuje obnova že obstoječega javnega parkirišča ter vzpostavitev javne ceste oz. poti znotraj kompleksa ter sanacija poškodovanega mostu čez rake. Postopoma se bo prenovila še komunalna infrastruktura. Po zunanjem obodu kompleksa je načrtovana izgradnja kolesarske in pešpoti ter ostale javne infrastrukture, ki bo omogočala tudi nove javne storitve. Občina Tržič bo z nakupom in v nadaljevanju z novogradnjami ali obnovami infrastrukture revitalizirala degradirane industrijske površine, ki so pod kulturno-varstveno zaščito. Javnemu ciklu pa bo moral slediti zaseben investicijski cikel, ki edini lahko v celoti oživi in prenovi kompleks.



OBČINSKA UPRAVA

Pripravila:

Vid Meglič, univ. dipl. pol. in inž. grad.
vodja UGDD

Drago Zadnikar, spec.
direktor občinske uprave

Klemen Srna, univ. dipl. pol.
višji svetovalec

Priloge:

- Situacija IDZ, april 2016, ki jo je izdelala Martina Tomšič u.d.i.a.;
- Poročilo o oceni tržne vrednosti nepremičninske lastninske pravice – del nepremičnin kompleksa BPT Tržič d.d., Predilniška cesta 16, Tržič, ki ga je izdelal izvedenec cenilec, dr. Branko Dolenc
- Slika št. 1 – območje predvideno za park;
- Posamični program ravnanja s stvarnim premoženjem – nakup nepremičnin na območju nekdanjega BPT-ja.