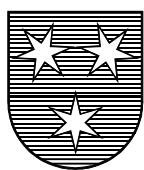


MESTNI SVET MESTNE OBČINE CELJE

ZADEVA: Odgovor na pritožbo zoper nezakonnosti pri delu Oddelka za okolje in prostor ter komunalno MOC



MESTNA OBČINA CELJE

ODDELEK ZA OKOLJE IN
PROSTOR TER KOMUNALO

Sektor za gospodarjenje z
nepremičnim premoženjem in
pravne zadeve

Trg celjskih knezov 8
3000 Celje

Telefon:
03 42 65 600

Fax:
03 42 65 632

E-pošta:

prostor@celje.si

ID za DDV št.: SI56012390

Na seji MS MOC dne 23.10.2007 je mestni svetnik g. Kolenc Emil izpostavil pritožbo Dorn Gordane in Silvestra zoper nezakonnosti pri delu Oddelka za okolje in prostor ter komunalno MOC (OOPK), s katero nam je očitano nezakonito in diskriminatorno ravnanje, kar pa kategorično zavračamo in slednje utemeljujemo s podanimi pojasnili oz. odgovori na v pritožbi izpostavljene zadeve.

V namen razjasnitve dejanskega stanja je za pravilno razumevanje obravnavane tematike potreben kratek pregled, ki ga podajamo v nadaljevanju. Dejstvo je, da sta pritožnika zemljišče, ki je sicer v lasti občine in se nahaja med pritožnikovim lastnim zemljiščem in zemljiščem njihovega neposrednega sosedu s katerim pa sta že dalj časa v sporu, uporabljala že več kot dvajset let, in sicer po lastnih navedbah z ustnim soglasjem predhodno pristojnega občinskega organa. Dejstvo je nadalje tudi, da predmetno sporno zemljišče ni bilo nikoli predmet pravnega prometa in zatorej zatrjevana navedba pritožnikov, da sta to zemljišče že leta 1986 plačala, ne drži in tudi ni z ničemer izkazana. Evidentno je nadalje tudi dejstvo, da sta pritožnika uporabljala občinsko zemljišče in v teh dvajsetih letih z ničemer nista izkazala interesa po odkupu le-tega, in sicer vse dokler ni interes po odkupu tega zemljišča (24.01.2007) izkazal njun sosed, čemur pa pritožnika vseskozi nasprotujeta in česar posledica je tudi pritožba naslovljena na Mestni svet, ki se med drugim ukvarja tudi s prodajo drugega zemljišča temu sosedu s strani MOC, ki pa z ničemer ni povezano s predmetom spora in tudi nerelevantno za njegovo rešitev.

Pritožbo zoper delo OOPK pritožnika utemeljujeta z naslednjimi navedbami, ki jih v nadaljevanju tudi komentiramo, pojasnjujemo in odgovarjamo kot sledi:

I.

Pritožnika v 1. točki utemeljevanja svojega zahtevka navajata, da je Občina Celje v novembru 2006 prodala del gradbene parcele v ZN Ostrožno, ki leži ob Cesti na Ostrožno brez javnega razpisa po ceni 4.800 SIT/m² t.j. cca 20,00 €/m². Tako nizka prodajna cena naj bi bila s kupcem dogovorjena verjetno zato, da se izogne zakonitim pogojem prodaje preko javnega razpisa. Možnost prodaje stvarnega premoženja države po uredbi o pridobivanju in razpolaganju s stvarnim premoženjem z neposredno pogodbo je podana, če je posamezna vrednost nepremičnine nižja od 2.000.000,00 SIT. Januarja je Občina izdala lokacijsko informacijo za prodajo druge polovice te gradbene parcele od

zahodnega sosesa ob Cesti na Ostrožno, ne da bi uveljavljala predkupno pravico, glede na očitno nizko ceno napram tržni vrednosti.

Odgovor OOPK:

Kot že sama pritožnika pravilno ugotavljata, se v skladu z 91. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/2002 in spremembe) ter v skladu z 6. točko 52. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Ur. l. RS, št. 12/03 in 77/03), ki sta v trenutku prodaje zemljišča še veljala, povsem legalno sklene pravni posel z neposredno pogodbo v kolikor gre za prodajo zemljišč, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti in, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 2.000.000 tolarjev. S strani pritožnikov izpodbijano prodajno pogodbo je MOC tako povsem v skladu in na podlagi navedenih določil sklenila za prodajo 158 m² zemljišča, in sicer za skupno pogodbeno vrednost 910.080 SIT z vključenim DDV.

Ceno 20 €/m² za prodajo predmetnih zemljišč je na predlog Komisije za vodenje in nadzor postopka pridobivanja, razpolaganja in upravljanja stvarnega in finančnega premoženja MOC potrdil Mestni svet MOC, in sicer s posamičnim programom prodaje dne 30.05.2006. Tako oblikovana cena je bila v lanskem letu povsem običajna v primerih zaokrožitev zemljišč in zato prerekamo vsakršna namigovanja, da bi bila tako določena cena nizka in namenjena izogibanju javnega razpisa prodaje predmetnega zemljišča.

Lokacijska informacija za promet z nepremičninami je namenjena informiranju strank o statusu zemljišča in njegovi namembnosti, opredeljeni z ustreznimi prostorskimi akti, ki med drugim res navaja tudi prostorske ukrepe v smislu zakonite predkupne pravice posamezne lokalne skupnosti, vendar pa iz nje ne izhaja ali dejansko občina to svojo pravico na določenem zemljišču uveljavlja. Za uveljavljanje predkupne pravice je stranka dolžna pri pristojnem organu podati posebno vlogo o kateri se občina po njeni proučitvi opredeli s posebnim aktom. Iz navajanja pritožnikov, da za prodajo druge polovice gradbene parcele od zahodnega sosesa ob Cesti na Ostrožno, občina ni uveljavljala predkupne pravice, glede na očitno nizko ceno napram tržni vrednosti, ni razbrati ali pritožnika oporekata naši prodaji zemljišč (v tem primeru je namreč vprašanje predkupne pravice povsem nerelevantno, saj predkupni upravičenec prodaja in ne kupuje nepremičnine) ali morebiti nasprotujeta neuveljavljanju predkupne pravice občine v primeru prodaje nepremičnine t.i. zahodnega sosesa. V kolikor je dilema v slednjem pojasnujemo, da občina uveljavlja predkupno pravico in kupuje nepremičnine, ki jih potrebuje za nadaljnji razvoj in umestitev lastnih potreb v prostor, nikakor pa ne uveljavlja predkupne pravice in ne kupuje vseh stavbnih zemljišč, ki bi bile naprodaj.

II.

Pritožnika v 2. točki pritožbe navajata, da je Oddelek za okolje in prostor ter komunalo in promet nadalje kupcu tega zemljišča mimo določil veljavnega odloka o zazidalnem načrtu ZN Ostrožno in odloka o kategorizaciji občinskih cest v MOC izdal soglasje za dovoz in dostop preko ulice Bratov Vedenikov (čeprav je izvedena kot slepa ulica z obračališčem), kljub temu, da zazidalni načrt natančno opisuje dostop in dovoz iz Ceste na Ostrožno.

Odgovor OOPK:

Po proučitvi dokumentov, na katere se v pritožbi sklicujeta pritožnika ter po pridobitvi urbanističnega in prometnega mnenja, odločno nasprotujemo njunim navedbam. Glede na dejstvo, da kupec predmetnega zemljišča ne namerava graditi nove samostojne stanovanjske stavbe, temveč želi dograditi obstoječo stanovanjsko stavbo, je namreč tako iz pridobljene lokacijske informacije št. 351-01044-1/2006 z dne 19.02.2007 kot tudi iz projektnih pogojev št. 351-006/2007 z dne 01.03.2007 razvidno, da je mogoča uporaba le-tega tako s severne strani, kjer je v skladu z veljavnim Zazidalnim načrtom Ostrožno – sever (Ur. l. SRS št. 3/86 in Ur. l. RS št. 18/94 ter 20/98) že izvedeno obračališče. Prav tako pa je, v skladu z navedenimi dokumenti, za potrebe kupčeve poslovne dejavnosti dovoljen servisni priključek na glavno mestno cesto LG032310 (Cesta na Ostrožno), to je na južni strani zemljišča.

III.

Pritožnika v 3. točki pritožbe nadalje navajata, da jima je Oddelek za okolje in prostor poslal pisni zahtevek za vračilo dela zemljišča, ki ga uporabljata, urejata in sta ga plačala že leta 1986 in je po veljavnem Zazidalnem načrtu in po izvedeni parcelaciji določeno za dodelitev kot funkcionalno zemljišče k obstoječim objektom, ne pa k predvidenemu objektu (tč. 1 F – Odlok o veljavnem ZN Ostrožno UL. 18/94), da bi kupcu omogočili dostop preko ulice Bratov Vedenikov.

Odgovor OOPK:

Pritožnika povsem zavajajoče navajata, da sta v letu 1986 kupila sporno zemljišče, ki se nahaja med njunim lastnim in sosedovim zemljiščem. Dejstvo je, da sta pritožnika v letu 1986 kupila zemljišče, kjer sta si zgradila hišo in katere lastništvo sploh ni sporno. Poleg navedenega zemljišča sta z istim pravnim poslom kupila tudi približno 100m² zemljišča, ki se nahaja na zahodni strani njunega zemljišča. Predmet pravnega prometa pa nikoli ni bilo sporno zemljišče, ki se nahaja na južni strani njunega zemljišča in zatorej zatrjevana navedba pritožnikov, da sta to zemljišče že leta 1986 plačala, ne drži in tudi ni z ničemer izkazana, je pa res, da sta pritožnika to zemljišče, kot je bilo že v uvodu navedeno, vseskozi zastonj uporabljala. Odkupiti sta ga pripravljena šele sedaj, ko je interes za odkup izkazan tudi s strani sosedu, slednji pa dostop oz.

obračališče kot je izvedeno tako in tako v skladu s prostorskim aktom uporablja že sedaj.

IV.

Pritožnika nadalje navajata, da prav ta del zemljišča, ki ga uporabljata in je že plačano od leta 1986 v izmeri 30 m² in je po tekstu veljavnega ZN nesporno določeno kot funkcionalno zemljišče k njuni hiši hoče Oddelek za okolje in prostor sedaj prodati preko javnega razpisa, kljub temu, da sedaj veljavni Zakon o stvarnem premoženju v 22. čl. (Ur. l. 14/07) omogoča prodajo na podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €.

Odgovor OOPK:

Povsem pravilno je navajanje pritožnikov, da nam Zakon o stvarnem premoženju (Ur. l. 14/07) z določbo 22. člena omogoča prodajo na podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €. Navedena metoda bi bila tudi povsem ustrezna, če za odkup predmetne nepremičnine ne bi konkurirala dva interesenta. Ob upoštevanju slednjega dejstva ter ob upoštevanju načela enakega obravnavanja udeležencev v postopku (6. člen istega zakona), pa bi bila uporaba navedene metode razpolaganja s premoženjem občine v danem primeru diskriminatorna in zato neustrezna. Pritožnikoma pa je bil tekom postopka in ob upoštevanju vseh danih dejstev tudi že predložen predlog za sporazumno rešitev nastalega spora glede zemljišča, katerega uporabna površina je ob upoštevanju izvedenega obračališča približno 50 m², in sicer v smislu razmejitev navedenega zemljišča pri čemer bi severni odmerjeni del z neposredno pogodbo prodali pritožnikoma, južni del pa po enakem postopku zainteresiranemu sosedu. Tak kompromisni predlog sta pritožnika kategorično zavrnila, zato je Komisija za vodenje in nadzor postopka pridobivanja, razpolaganja in upravljanja stvarnega in finančnega premoženja MOC po ponovni proučitvi zadeve ravnala povsem skladno z načeli postopka razpolaganja s premoženjem občine in predlagala izvedbo javnega razpisa, ki omogoča vsem enakopravno sodelovanje in kandidiranje za nakup zemljišča.

Pripravila:
Mag. Ingrid Mastnak
Višja svetovalka

Silvo Plesnik
Vodja oddelka