

PREDLOG

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - ZLS-UPB2, 27/08 - odločba US RS, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13 - ZDU-1G), 73. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - UPB4, 110/2011-ZDIU12 in 101/13), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14) in 16. člena Statuta Občine Krško (Uradni list RS, št. 98/00 - prečiščeno besedilo, 5/03, 57/06, 47/10, 90/11 in 27/14) je Občinski svet Občine Krško, na . seji, dne 2014, sprejel

S K L E P

**o dopolnitvi letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem
Občine Krško za leto 2014**

**in o prodaji nepremičnin parc. št. *1/1, parc. št. 14/22, parc. št. 2/2,
parc. št. 12/7, parc. št. 10/3 in parc. št. 10/12, vse k.o. Raka**
(prodaja kulturnega spomenika lokalnega pomena - grad Raka)

I.

Dopolni se letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Krško za leto 2014 z naslednjimi nepremičninami:

Kulturni spomenik Grad Raka na naslovu Raka 13, 8274 Raka, ležeč na nepremičnini parc. št. *1/1 s pripadajočimi nepremičninami parc. št. 14/22, parc. št. 2/2, parc. št. 12/7, parc. št. 10/3 in parc. št. 10/12, vse k.o. Raka.

Predmetne nepremičnine so ocenjene na podlagi izvida ocenjevanja vrednosti na dan 31. 3. 2014 v višini 95.000,00 EUR (v ceno ni zajet 2% davek na promet z nepremičninami, katerega plača kupec). Ocenjena vrednost bo v postopku javnega zbiranja ponudb predstavljala objavljeno izhodiščno ceno nepremičnin.

II.

Premoženje bo prodano na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13 - ZDU-1G) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13 in 10/14).

III.

S kupcem predmeta prodaje bo v roku 15 dni po zaključku izbranega postopka, sklenjena kupoprodajna pogodba s plačilom kupnine v roku 30 dni od sklenitve pogodbe na podračun Občine Krško.

Obveznost Občine Krško, da sklene pogodbo z najugodnejšim ponudnikom, je izključena.

IV.

Sklep začne veljati naslednji dan po sprejetju.

Številka: 478-25/2010-O406

Datum:

mag. Miran Stanko
župan

Obrazložitev:

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti se s predlagano prodajo uresničuje cilj ohranitve kulturnega spomenika lokalnega pomena. Z izbrano metodo javnega zbiranja ponudb se bo zasledoval cilj, da se k postopku prodaje privabi ponudnike z izdelanim programom predvidenih vsebinskih aktivnosti, ki naj bi potekale v Gradu Raka.

Predmet razpolaganja:

- nepremičnina parc. št.* 1/1, k.o. 1326 Raka, na kateri stoji Grad Raka v izmeri 2.143,19 m²;
- nepremičnina parc. št. 14/22 v izmeri 94 m², k.o. 1326 Raka;
- nepremičnina parc. št. 2/2 v izmeri 78 m², k.o. 1326 Raka;
- nepremičnina parc. št. 12/7 v izmeri 57 m², k.o. 1326 Raka;
- nepremičnina parc. št. 10/3 v izmeri 18 94 m², k.o. 1326 Raka;
- nepremičnina parc. št. 10/12 v izmeri 246 m², k.o. 1326 Raka.

Predmet prodaje je v lasti Občine Krško v deležu do celote.

Pravna podlaga:

Pravna podlaga za razpolaganje s premoženjem so predpisi s področja lokalne samouprave, stvarnega in obligacijskega prava in finančni predpisi v povezavi z že navedenim zakonom in uredbo. Pravni pregled stanja premoženja, ki je predmet sklepa je bil opravljen, pri čemer ni bilo ugotovljenih nobenih posebnosti in ovir za razpolaganje s premoženjem, ki je predmet sklepa. Cenitve stvarnega premoženja, ki je predmet sklepa, je v mesecu aprilu 2014 opravil Vladimir Rostohar, Golek 4, Krško.

Ekonomska utemeljenost načrtovane prodaje:

Občina Krško namerava s prodajo predmetnih nepremičnin zasledovati cilj, da se v nepremičnino zaščitene spomenika vnesejo kulturne, izobraževalne, športne, turistične, kongresne, hotelirske ali gostinske vsebine ter breme stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja spomenika prenesejo na lastnika objekta, s čimer se dolgoročno poskrbi za ohranitev kulturnega spomenika kot celote.

Zaradi zgoraj navedenega se predlaga prodaja predmetnih nepremičnin. Po sprejetju sklepa bo na podlagi javnega zbiranja ponudb sklenjena kupoprodajna pogodba. Postopek razpolaganja po predlaganem sklepu bo predvidoma zaključen v mesecu juniju 2014.

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet obravnava Sklep o dopolnitvi letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Krško za leto 2014 in o prodaji nepremičnin parc. št. *1/1, parc. št. 14/22, parc. št. 2/2, parc. št. 12/7, parc. št. 10/3 in parc. št. 10/12, vse k.o. Raka in ga v predlagani vsebini sprejme.

Pripravil:

Oddelek za
gospodarske dejavnosti
vodja oddelka:
Janko Avsec

Predlagatelj:

mag. Miran Stanko
župan

Program prodaje kulturnega spomenika lokalnega pomena - Grad Raka

1. UVOD

Grad Raka predstavlja kulturni spomenik lokalnega pomena v lasti Občine Krško na podlagi odločbe Občinskega OLO Videm – Krško z dne 13.10.1956. Kulturni Spomenik Grad Raka na naslovu Raka 13, 8274 Raka, je v zemljiški knjigi opredeljen z ID znakom: 1326-1/1-1 s pripadajočimi nepremičninami parc. št. 14/22, 2/2, 12/7, 10/3 in 10/12, vse k.o. Raka.

2. EKONOMSKA UTEMELJENOST RAZPOLAGANJA S KULTURNIM SPOMENIKOM LOKALNEGA POMENA

Grad Raka je kulturni spomenik lokalnega pomena v občinski lasti na podlagi Odloka o razglasitvi gradu Raka na Raki za kulturni spomenik lokalnega pomena (Ur. l. RS, 67/07).

2.1 Pravna podlaga

Po zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12 in 24/13), pomeni razpolaganje vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava.

2.2 Namen in cilji prodaje

V skladu s 4. členom ZSPDSLS je potrebno stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, katerega trajno ne potrebuje noben upravljavec za opravljanje svojih nalog, prodati ali z oddajo v najem ali na drug ustrezen način zagotoviti njegovo gospodarno rabo. Občina Krško namerava s prodajo predmetnih nepremičnin zasledovati cilj, da se v nepremičnino zaščitene spomenika vnesejo kulturne, izobraževalne, športne, turistične, kongresne, hotelirske ali gostinske vsebine ter breme stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja spomenika prenesti na lastnika objekta, s čimer se dolgoročno poskrbi za ohranitev spomenika kot celote.

S prodajo kulturnega spomenika Občina Krško tako zasleduje konkretno naslednje **namene in cilje**:

- z izborom primerne kupca se zagotovi izvajanje javno koristnega in primerne programa v kulturnem spomeniku,
- Občino Krško se razbremeni stroškov tekočega in investicijskega vzdrževanja kulturnega spomenika, saj bo kupec zadolžen za vzdrževanje kulturnega spomenika v celoti,
- zagotovi se ohranitev spomeniških lastnosti kulturnega spomenika,
- doseže se kvalitetna uporaba lokalnega kulturnega spomenika,
- povečanje turizma in turističnega pretoka na Raki,
- zagotovitev dodatnih delovnih mest,
- omogočanje prodaje produktov in storitev lokalne ponudbe.

Občina Krško bo postopek izbora kupca kulturnega spomenika vodila na način, da bodo s sklenitvijo prodajne pogodbe kulturnega spomenika moral v kar največji možni meri izpolnjeni zgoraj navedeni cilji. V ta namen bo na podlagi pogojev prodaje pripravila razpisno dokumentacijo in izvedla **postopek javnega zbiranja ponudb za prodajo kulturnega spomenika Grad Raka**.

3. PREDMET PRODAJE, PRAVNI PREGLED STANJA NEPREMIČNIN TER PRAVNA PODLAGA

3.1 Predmet prodaje

Grad Raka je v bistvu dvorec, ki mu prebivalci rečejo grad. Gre za stavbo, ki ima svoje začetke nekje v 15. stoletju. Grad so kasneje obnovili, v 17. stoletju, njegovi lastniki so postali gospodje Verniški. Ti so grad kasneje prodali rodbini Kajzelj, ki je pod gradom uredila tople grede in ribnik, v katerem so gojili rake. Med leti 1784 in 1825 je s svojo navzočnostjo Franc Karl baron Haller von Hallerstein rešil stari grad pred propadanjem in mu dal povsem novo in polepšano obliko. Z najboljšim okusom je uredil nov vrt, zgradil koristna gospodarska poslopja, povečal leta 1800 Rako s tem, da je dokupil delno prodano posestvo Studenice, 1811 Dolenje Radulje. Naslednji znani lastnik gradu je bil Feliks plemeniti Lenck, ki je bil lastnik poslopja proti koncu 19. stoletja. Po poroki z bogato Američanko je dal Lenck v kraju postaviti žago ter zasaditi vinograde. Kasneje je dal v grad napeljati tudi vodovod iz bližnjega studenca Polterja. Lastniki so se še večkrat menjavali. Leta 1917 je grad kupil takratni občinski tajnik Drnovšek, ki je po prvi svetovni vojni dobil v zameno hišo na trgu. Med drugo svetovno vojno je bila v gradu vojaška postojanka. Raka se kot sedež občine pojavi znova med leti 1952 do 1961. Leta 1948 so se v gradu naselile iz svojih dosedanjih postojank sestre usmiljenke in ga leta 1998 spet zapustile.



Sl. Grad Raka: (Foto Goran Rovani; 2008)

Dvorec je zasnovan kot enonadstropna, delno podkletena štiriraktna stavba. Ima enajstosno pročelje na severni strani in osemosno bočno fasado na levi oziroma vzhodni strani. Na zahodu in jugu dvorec objema gozd, goščava, možen je obhod po ozki stezi, ki je neurejena skozi mogočen, klasicističen kamnit portal vstopimo na arkadirano dvorišče.

Grad (dvorec) je od leta 1998, ko so ga zapustile nune usmiljenke prazen in izprazenjen. Ostalo je nekaj notranje opreme, sanitarije in kopalnice. Nune so v dvorec napeljale vodovod, zaprle z lesom in steklom arkade ter delno popravile streho, ki pa je ponovno v

slabem stanju, zgradile preprosto zidano garažo na dvorišču. Na stavbi sta podkletena le južni in zahodni trakt, kleti sta dostopni po širokih, lesenih stopnicah neposredno z dvorišča. Pritličje je v bližnji preteklosti imelo predvsem gospodarsko funkcijo. V visokem pritličju zahodnega trakta sta bili kašča in shramba opremljeni na tleh s prekatmi za shrambo poljščin, pod lesenim stropom pa s številnimi nosilci prečk, kjer so bili obešeni izdelki, pridelki in drugo. Po širokih kamnitih stopnicah, umeščenih sredi vzhodnega trakta, se iz arkadnega hodnika povzpemo v nadstropje. Tu so sobe, nekatere so pregrajene, tla so lesena, prekrita z linolejem. V osrednjem delu južnega trakta je ravno stropana dvorana. Tu je v baročni tradiciji oblikovan parket. Iz spodnjega nadstropja je na zunanji strani narejeno ročno dvigalo za prenos hrane iz kuhinje do sob. Ohranjena je majhna vgradna omara in pregrada ter razdelilni pult z omarami. Ta prostor je tudi večji od ostalih sob, ni središčen, ampak povezuje južni trakt z zahodnim preko katerega se pride do edinih odprtih arkad nad vhodom na severu, kjer je samo prehod. Podstrešje je tlakovano, ponekod še z originalnim tlakom.

Za spomenik velja enoten varstveni režim, ki določa:

- strokovno vzdrževanje in obnavljanje vseh neokrnjenih prvin arhitekture profanega objekta in njegove premične in nepremične notranje opreme po načelu ohranjanja njihove izvirne tlorisne zasnove, gabaritov, lege, velikosti, oblike, sestave in barvne podobe,
- prepoved spreminjanja varovanih vrednot arhitekturne zasnove zunanosti in notranosti objekta ter njegove opreme z rušenjem in odstranjevanjem kot tudi z nadzidavo, prezidavo, prizidavo in dodajanjem posameznih prvin
- podrejanje vsake rabe in vseh posegov na površinah nekdanje vrtno arhitekturne zasnove razen tistih, ki predstavljajo revitalizacijo oziroma rekonstrukcijo.

Za vplivno območje velja varstveni režim, ki določa:

- ohranjanje nepozidanosti odprtega prostora z ohranjanjem tradicionalne rabe prostora,
- prepovedano je postavljanje objektov trajnega ali začasnega značaja, vključno z nadzemno ali podzemno infrastrukturo, razen v primerih, ki jih s predhodnim kulturnovarstvenim soglasjem odobri pristojni zavod.

Občina Krško bo na podlagi posebnih pogojev prodala naslednje nepremičnine oziroma parcele kulturnega spomenika.

3.2 Pravni pregled stanja nepremičnin, ki so predmet prodaje

- nepremičnina parc. št.* 1/1, k.o. 1326 Raka, na kateri stoji Grad Raka, dejanska raba nepremičnine je pozidano zemljišče in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-1/1-1, parcela št. *1/1, k.o. 1326 – Raka (ID 2188223), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);

ETAŽA	NETO POVRŠINA
Klet	400,02
Pritličje	993,16
1. nadstropje	750,01
Skupaj:	2143,19

- nepremičnina parc.št. 14/22-po dejanski rabi pozidano zemljišče v izmeri 94 m²in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-14/22-0, parcela št. 14/22, k.o. 1326 –

Raka (ID 4069183), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);

- nepremičnina parc. št. 2/2–po dejanski rabi pozidano zemljišče v izmeri 78 m² in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-2/2-0, parcela št. 2/2, k.o. 1326 – Raka (ID 2777872), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);
- nepremičnina parc. št. 12/7- po dejanski rabi pozidano zemljišče v izmeri 57 m² in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-12/7-0, parcela št. 12/7, k.o. 1326 – Raka (ID 4069186), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);
- nepremičnina parc. št. 10/3 – po dejanski rabi kmetijsko n gozdno zemljišče v izmeri 18 94 m² in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-10/3-0, parcela št. 10/3, k.o. 1326 – Raka (ID 1013276), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);
- nepremičnina parc. št. 10/12–po dejanski rabi kmetijsko n gozdno zemljišče v izmeri 246 m² in je v zemljiški knjigi opredeljena z ID znakom: 1326-10/12-0, parcela št. 10/3, k.o. 1326 – Raka (ID 1013276), kjer je kot lastnik nepremičnine vknjižena Občina Krško v deležu do celote (1/1);

4. METODA RAZPOLAGANJA IN POTEK PRODAJE KULTURNEGA SPOMENIKA

4.1 Obrazložitev metode javnega zbiranja ponudb

V skladu s 20. členom ZSPDSLS se razpolaganje nepremičnega premoženja izvede na podlagi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Občina Krško namerava prodati predmetne nepremičnine po metodi javnega zbiranja ponudb, saj je ocenila, da je ta metoda v konkretnem primeru najprimernejša, saj bo prodajalka s pogoji prodaje kupca zavezala, poleg plačila **izključne cene v vrednosti 95.000,00 EUR brez DPN** (v ceno ni zajet 2% davek na promet z nepremičninami, katerega plača kupec) tudi za doseganje drugih ciljev. Ponudba bo morala vsebovati naslednje obvezne priloge:

- 1. Program za funkcionalno izrabo prostorov** v celoti s časovnico vzpostavitve funkcioniranja, ki naj vsebuje kulturne, izobraževalne, športne, turistične, kongresne, hotelirske, gostinske dejavnosti, zdraviliški turizem ali dom upokoencev višjega ranga.
- 2. Program obnove celotnega kompleksa gradu Raka** s programsko zasnovo z upoštevanjem načel varstva kulturne dediščine pod strokovnim vodstvom konzervatorjev pristojne službe. (Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije). Program obnove mora zajemati konzervatorski program, ekološko usmerjenost, programska izhodišča prenove, oblikovanje prostorov v skladu s planiranimi programi in ohranitev obstoječega pohištva.
- 3. Terminalni plan uresničitve projekta.** Skrajni rok za dokončanje del je konec leta 2020.
- 4. Potrdilo**, da ponudnik v zadnjih 6 mesecih ni imel blokirane transakcijskega računa (velja za pravne osebe in s.p.), tuja pravna oseba mora predložiti potrdilo, ki ga izdajajo inštitucije v njegovi državi, enakovredne inštitucijam, od katerih zahteva potrdilo za slovenske državljane, če tega potrdila ne more pridobiti, pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke. Potrdilo ne sme biti starejše kot trideset (30) dni od roka za oddajo ponudb.

- 5. Program dogodkov, ki jih namerava kupec izvajati v Gradu poleg dejavnosti in izjava ponudnika, da bo zagotovil javno dostopnost do gradu in s tem povezoval interese uporabnikov ter tako tudi zasledoval cilj zadovoljstva lokalnega okolja.**

Skupni imenovalec vseh dogodkov:

- promocija kraja in dvorca kot družbeno-kulturnega središča regije v sodelovanju z lokalno skupnostjo;
- uveljavljanje Dvorca Raka med želeno ciljno skupino;
- visoka kakovost storitev in organizacija kulturnih prireditev;
- dogodki ne smejo vplivati na aktivnosti obnove dvorca;
- usmerjenost k odličnosti.

Dogodki te narave so: koncerti klasične glasbe, jazz glasbe, tematsko literarni večeri, glasbeno-plesni večeri, razstave del, gledališke igre, prireditve v počastitev krajevnega praznika in drugih priložnosti (v sodelovanju z lokalno skupnostjo), predstavitev zborov, pevskih skupin ter kulturnih društev z območja Rake, občine Krško, srednjeveški dan, različne likovno-kiparske kolonije ipd.

- 6. Swot analiza** (pozitivni vplivi na okolje).

Z dodatnimi pogoji s katerimi bomo kupca zavezali za takojšen pristop k obnovi gradu želimo doseči ohranitev kvalitetne uporabe lokalnega kulturnega spomenika.

5. OCENITEV VREDNOSTI KULTURNEGA SPOMENIKA

5.1 Ocenjena vrednost kulturnega spomenika

Tržna vrednost nepremičnin, Grad Raka, ki je lociran na nepremičnini parc. št. *1/1 ter nepremičnin parc. št. 14/22, 2/2, 12/7, 10/3 in 10/12, vse k.o. Raka je ocenjena na podlagi »Izvida ocenjevanja vrednosti« na dan 31.03.2014, katerega je pripravil sodni cenilec za gradbeništvo Rostohar Vladimir, dipl. gr. ing. in znaša 95.000,00 EUR.

6. NADALJNA RAVNANJA

Občina Krško bo javno objavo postopka zbiranja ponudb objavila na spletnih straneh www.krsko.si in v Uradnem listu RS. Razpisna dokumentacija bo brezplačno dostopna na spletni strani www.krsko.si.

Rok za oddajo ponudb bo določen na podlagi ZSPDSLS in uredbe, in sicer 15 dni od dneva objave v Uradnem listu RS. Rok za izbor ni določen. Z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena kupoprodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po izboru.

7. ČASOVNI NAČRT

Ocenjuje se, da bo javna objava v Uradnem listu RS in na spletnih straneh objavljena do 06.06.2014. Glede na predviden rok za oddajo ponudb Občina Krško pričakuje, da bo pogodba z najugodnejšim ponudnikom sklenjena do 23.06.2014.

8. DRUGO

8.1 Merila za izbor najugodnejše ponudbe

Občina Krško bo ponudnika, ki bo ponudil najugodnejšo ponudbo za odkup kulturnega spomenika, izbral na podlagi meril:

- višina cene (60 %),
- program obnove s terminskim planom (20 %),

- program vključitve dejavnosti v lokalno okolje in izvajanje dogodkov in kulturnih prireditev navedenih v programu prodaje kulturnega spomenika lokalnega pomena (možnost organiziranja prireditev lokalne skupnosti) (20 %).

8.2 Stroški

Pri investicijskem posegu bo moral novi lastnik upoštevati predvsem naslednje akte: Odlok o razglasitvi Gradu Raka na Raki za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS, št. 67/07), Zakon o varstvu kulturne dediščine (UL RS, št. 16/2008) ter predpise s področja urejanja prostora. Lastnik bo smel na nepremičnini izvajati posege le v obsegu in na način, ki ustreza varstvenemu režimu kulturnega spomenika lokalnega pomena Grad Raka (EŠD 2212), konservatorskemu programu in sprejetim prostorskim aktom. Pred posegom v prostor na območju kulturnega spomenika bo moral lastnik pridobiti soglasje pristojne enote Zavoda za varstvo dediščine Slovenije skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08).