



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona
tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14
<https://www.gor-radgona.si>
e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 007-5/2019-U120

Datum: 22. 10. 2021

ZADEVA: Dopolnitev predloga sklepa in obrazložitve predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021 (skrajšani postopek) na 3. izredni seji občinskega sveta

Dopolnjujemo obrazložitev predloga Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021 (skrajšani postopek), ki je predložen kot gradivo pod 3. točko predlaganega dnevnega reda 3. izredne seje Občinskega sveta Občine Gornja Radgona, ki bo v petek, 22. oktobra 2021.

Pogodba, ki jo je Občina Gornja Radgona s strani stečajnega upravitelja prejela dne 18. 10. 2021, ko je bila pozvana k opredelitvi glede uveljavljanja zakonite predkupne pravice v skladu s 3. odstavkom 347. člena ZFPPIPP (Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju), vključuje določila, ki varujejo kupca, da kupi nepremičnino vseh bremen prosto.

7. člen navedene prejete pogodbe določa:

»S plačilom kupnine in pripadajočega davka prenehajo po samem zakonu pravice tretjih oseb na premoženju, ki je predmet prodaje, kot so navedene v 342. členu ZFPPIPP v zvezi z 89. členom ZZK-1 v zvezi s 96. členom ZZK-1.«

V tem določilu naveden 342. člen ZFPPIPP, določa:

Zakon o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Uradni list RS, št. 13/14 – uradno prečiščeno besedilo, 10/15 – popr., 27/16, 31/16 – odl. US, 38/16 – odl. US, 63/16 – ZD-C, 54/18 – odl. US, 69/19 – odl. US, 74/20 – odl. US in 85/20 – odl. US)

342. člen

(prenos lastninske ali druge premoženjske pravice na kupca in varstvo kupca)

- (1) S plačilom kupnine prenehajo naslednje pravice tretjih na premoženju, ki je predmet prodajne pogodbe:*
 - 1. zastavna pravica ali hipoteka in zemljiški dolg,*
 - 2. pravica do prepovedi odtujitve in obremenitve ter*
 - 3. naslednje osebne služnosti, stvarno breme ali stavbna pravica:*
 - če je lastninska pravica na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, omejena s hipoteko ali zemljiškim dolgom: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega učinkuje vpis najzgodnejše hipoteke ali zemljiškega dolga v zemljiško knjigo,*
 - v drugih primerih: če so bile pridobljene po trenutku, od katerega po 244. členu tega zakona učinkuje začetek stečajnega postopka.*
- (2) Če je predmet prodajne pogodbe nepremičnina, sodišče po plačilu kupnine na predlog upravitelja izda sklep o izročitvi nepremičnine kupcu, s katerim odloči, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca.*
- (3) Pravnomočni sklep iz drugega odstavka tega člena je listina, ki je podlaga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca in druge vpise po 89. členu v zvezi s 96. členom ZZK-1.*
- (4) Drugi in tretji odstavek tega člena se smiselno uporabljata tudi za prenos nematerializiranih vrednostnih papirjev, izdanih v skladu z ZNVP, v dobro kupca in za izbris zastavnih pravic iz registra neposestnih zastavnih pravic na premičninah.*
- (5) Udeleženec, ki ni uspel na javni dražbi ali v postopku javnega zbiranja ponudb, upnik, predkupni upravičenec ali tretja oseba ni upravičen niti v stečajnem niti v drugem postopku uveljavljati:*
 - 1. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti prodajne pogodbe,*
 - 2. zahtevka za sklenitev prodajne pogodbe pod enakimi pogoji z njim,*

3. zahtevka za razveljavitev ali ugotovitev ničnosti razpolagalnega pravnega posla, s katerim je bila prenesena lastninska ali druga premoženjska pravica na kupca ali
4. katerekoli drugega zahtevka, katerega uveljavitev posega v pravice, ki jih pridobi kupec s sklenitvijo ali izpolnitvijo prodajne pogodbe.

Navedeno določilo 7. člena prejete pogodbe torej pomeni, da sodišče z izdajo sklepa o izročitvi, izbriše na nepremičnini vse obremenitve kot so npr. hipoteke ... ostanejo služnosti, ki so vpisane pred hipotekami (to je npr. služnost javne poti). Po pregledu ZK na navedeni nepremičnini ni razvidnih vpisanih služnosti, to pomeni, da se briše vse.

6. člen navedene prejete pogodbe v četrtem odstavku določa:

»Od dne izročitve predmeta prodaje kupec nosi vse z njeno uporabo povezane stroške in javna bremena ter dajatve. Vse obveznosti iz naslova lastništva predmeta prodaje nastale do dneva izročitve krije prodajalec, od tedaj dalje pa kupec.«

Navedeno določilo 6. člena prejete pogodbe pomeni, da od dne izdaje sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, kupec nosi stroške kot so: komunala, voda, elektrika, NUSZ, torej vse stroške, ki jih ima vedno vsak lastnik posamezne nepremičnine.

Z navedeno dopolnitvijo obrazložitve, v predlog vgrajujemo tudi sprejem Dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021, ki je sestavni del Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021.

Dne 22. 10. 2021 je s strani »Zainteresiranih občanov Gornje Radgone« na Občino Gornja Radgona g. Sašo Fekonja dostavil gradivo »Strokovno mnenje glede obstoja zakonite predkupne pravice občine ...« Odvetniške družbe Živko Purg d.o.o..

Glede obstoja zakonite predkupne pravice smo s strani pisarne stečajnega upravitelja na občino dne 22. 10. 2021 prejeli odgovor, ki potrjuje, da ima Občina Gornja Radgona na nepremičnini ID znak: parcela 184 539/1, zakonito predkupno pravico. V kolikor zakonita predkupna pravica ne bi obstajala, Občini Gornja Radgona v skladu z 3. odstavkom 347. člena ZFPPIPP pogodba ne bi bila posredovana v podpis.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da predlog obravnava in sprejme v predloženi vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

1. **Občinski svet Občine Gornja Radgona odloča, da občina kot predkupni upravičenec uveljavlja zakonito predkupno pravico za nakup nepremičnin ID znak: parcela 539/1 k.o. 184 Gornja Radgona, v deležu do celote (1/1), ki v naravi predstavlja poslovni kompleks s premoženji v poslovnem delu stavbe na naslovu Apaška cesta 1b, 9250 Gornja Radgona (prodajalec ELSA Gornja Radgona d.o.o. – v stečaju) ter se za izvedbo nakupa v letu 2021 v višini 600.000,00 eur najeme dolgoročni kredit.**
2. **Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme Dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021.**
3. **Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021 (skrajšani postopek).**

PRIPRAVILA:
Občinska uprava

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.

Priloga:

- Dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona
tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14
<https://www.gor-radgona.si>
e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 007-5/2019-U120 (U108)
Datum: 22. 10. 2021

DOPOLNITEV NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM
OBČINE GORNJA RADGONA ZA LETO 2021

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021 (v nadaljevanju: letni načrt), št. 007-5/2019-U120 (U108) z dne 1. 4. 2021, ki je sestavni del Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021 (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 2/2021 z dne 10.05.2021), se spremeni 2. člen tako, da glasi: se dopolni tako, da

- se točka 3.1. letnega načrta dopolni z novo zaporedno številko 31., kjer se v tabelo doda nakup nepremičnine parc. št. 539/1 k.o. 184 Gornja Radgona, velikosti 8305 m², ki predstavlja poslovni kompleks z zemljiščem na naslovu Apaška cesta 1/b, Gornja Radgona, za kupnino v višini 580.000,00 EUR, kupljena glede na uveljavljano predkupno pravico v postopku stečaja na podlagi Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju.

Dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021 je sestavni del Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2021.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da Dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2021 obravnava in sprejme.

PRIPRAVILA:

Višja svetovalka I
Valerija FRANGEŽ, univ.dipl.prav., l.r.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.