

LETNI NAČRT
ravnanja z nepremičnim in premičnim ter
finančnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024

Pripravila:
Senja Stres
Podsekretarka za področje premoženjsko pravnih zadev

UVODNA POJASNILA

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in istoimenska Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju USPDSLS-1), ki natančneje ureja vsebino letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kot tudi postopek ravnanja s premoženjem.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za lokalne samoupravne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti (občinski svet) na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti (župana). Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja.

Občinskemu svetu predlagamo v obravnavo in sprejem:

- **Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024, za vrednosti nepremičnin nad 10.000,00 €, ki obsega:**
 - 1) načrt razpolaganja z zemljišči nad vrednostjo 10.000,00 €
 - 2) načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb nad vrednostjo 10.000,00 €
- **Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024, za vrednosti nepremičnin nad 10.000,00 €,**
- **Načrt razpolaganja s premoženjem Občine Postojna za leto 2024, za vrednosti premoženja nad 10.000,00 €,**
- **Načrt pridobivanja premoženja za leto 2024, za vrednosti premoženja nad 10.000,00 €,**
- **Letni program prodaje občinskega finančnega premoženja za leto 2024.**

Načrt ravnanja z ne/premoženjem, pod vrednostjo 10.000,00 €, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan), ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

ZSPDSLS-1 določa metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem:

- 1) javna dražba
- 2) javno zbiranje ponudb
- 3) neposredna pogodba

Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 € se opravi cenitev premoženja (36. člen ZSPDSLS-1). Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

Predvideni postopek ravnanja s stvarnim premoženjem je tako odvisen od vrednosti nepremičnine. Za nepremičnine vrednosti do 20.000,00 € zakon omogoča metodo neposredne pogodbe, za nepremičnine vrednosti nad 20.000,00 € pa predpisuje izvedbo postopka javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb ali javne dražbe.

Pri premoženjih je mejna vrednost za metodo neposredne pogodbe 4.000,00 €, nad to vrednostjo pa je predpisana izvedba postopka javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb ali javne dražbe.

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

Postopek prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov poteka skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o gozdovih.

Pravne podlage za razpolaganje z nepremičnim premoženjem:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/23 – ZORR);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-1O in 76/23);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Statut Občine Postojna (Uradni list RS, št. 58/22 – uradno prečiščeno besedilo - UPB1) in druga zakonodaja.

Kupnina, najemnina in odškodnina za občinsko stvarno premoženje se skladno z 80. členom Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US in 18/23 – ZDU-1O in 76/23) uporabijo samo za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja občine. S tem je določen namen uporabe teh prihodkov proračuna. Stvarno premoženje občine je pri tem mišljeno v najširšem smislu, to je stvarno premoženje, ki je v upravljanju pri neposrednih in posrednih uporabnikih občinskega proračuna ali drugih pravnih oziroma fizičnih oseb. S tem je preprečeno, da bi občina zmanjševala svoje stvarno premoženje in porabila sredstva za druge namene.

Skladno z določbo 24. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Predlagana mejna vrednost je 10.000,00 € za posamezno vrednost nepremičnine. Letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem se tekom leta dopolnjujejo, saj je realizacija pravnega posla tako za nepremičnine pogojena z vključitvijo nepremičnine v opisane načrte ter z njihovo potrditvijo s strani pristojnega organa.

Skladno z določbo drugega odstavka 25. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000,00 € in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000,00 €.

Na podlagi 26. člena ZSPDSLS-1 mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem občine, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, sklenjena najpozneje do 31.3. prihodnjega leta. Po določbi 27. člena ZSPDSLS-1 lahko občina v primeru spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem. Skupna vrednost poslov lahko znaša največ 20 % skupne vrednosti načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrtov ravnanja s premičnim premoženjem. Predlaga se, da znaša odstotek od skupne vrednosti razpolaganja z nepremičninami 5% in odstotek od skupne vrednosti pridobivanja nepremičnin 15%, in sicer:

za razpolaganje z nepremičninami 69.479,40 €,

za nakupe nepremičnin 76.916,40 €.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži župan občinskemu svetu v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

I. NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE POSTOJNA ZA LETO 2024

1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine postojna za leto 2024

V letu 2024 znašajo skupni predvideni kapitalski prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem Občine Postojna 1.389.588,00 € in so razdeljeni na:

- prihodke od prodaje stavb in delov stavb v višini 203.567,00 €,
- prihodke iz naslova prodaje zemljišč, in sicer stavbnih zemljišč v višini 1.180.721,00 € in kmetijskih zemljišč v višini 5.300,00 €.

Postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem se lahko izvede le v primeru, da je posamezen predmet razpolaganja vključen v sprejeti načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine.

Načrt razpolaganja z zemljišči obsega podatke o:

- upravljavcu,
- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja zemljišče,
- šifri in imenu katastrske občine, v kateri se nahaja zemljišče,
- parcelni številki zemljišča,
- površini parcele, izraženi v kvadratnih metrih, in
- posplošeni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb obsega podatke o:

- upravljavcu,

- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja stavba ali del stavbe,
- točnem naslovu dela stavbe,
- identifikacijski oznaki, ki obsega šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe,
- površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih, in
- posplošeni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

V prilogi se nahaja Načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024:

- Načrt razpolaganja z zemljišči (stavbnimi in kmetijskimi zemljišči),
- Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb z obrazložitvami ter predlog sklepa.

2. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024

Predvideni odhodki iz naslova pridobivanja nepremičnega stvarnega premoženja v letu 2024 znašajo 512.776,00 € in predstavljajo odhodke iz naslova nakupa stavbnih in kmetijskih zemljišč. Iz spodje preglednice so razvidne proračunske postavke in višine načrtovanih sredstev za nakup zemljišč.

Konto	PP	Opis	OSN: Proračun 2024 - I.
1	2	3	4
420600		NAKUP ZEMLJIŠČ	512.776,00
	13146	Obvozna cesta Titova cesta - Kremenca	228.900,00
	16106	Razpolaganje z nepremičninami (nakup zemljišč in stavb)	278.876,00
	16120	Dozidava mrliške vežice na Razdrtem	5.000,00

Pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti je, v skladu z ZSPDSLS-1, vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava.

Pridobivanje nepremičnega premoženja obsega nakup zemljišč z namenom ohranjanja in povečanja stvarnega premoženja Občine Postojna, z namenom realizacije investicij, urejanja premoženjsko pravnih razmerij na nepremičninah v zasebni lasti, na katerih je zgrajena javna infrastruktura, v lasti Občine Postojna, zaradi uresničevanja lokalnih zadev oziroma nalog, itd.

Tudi pridobivanje nepremičnega premoženja temelji na predhodno sprejetem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajemati podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo,
- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri upravljavec načrtuje nakup,
- okvirni površini nepremičnine, izraženi v kvadratnih metrih, in
- načrtovanih sredstvih v proračunu za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

V prilogi se nahaja Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2024 z obrazložitvami ter predlog sklepa.

II. NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE POSTOJNA ZA LETO 2024

V prilogi se nahajata Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024 in Načrt pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024 z obrazložitvami in predlogom sklepa. V predlogu sklepa se poleg potrditve načrtov predlaga, da med letom načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme župan.

1. Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024

Načrtovani prihodki iz naslova razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Postojna za leto 2024 znašajo 10.000,00 €.

Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem obsega podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti premičnega premoženja, pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo in drugo premično premoženje,
- količini premičnega premoženja, izraženi v številu posameznih premičnin, in
- ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

2. Načrt pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024

Načrtovani odhodki iz naslova pridobivanja premičnega premoženja za leto 2024 znašajo 1.091.768,66 € in sicer:

- pridobivanje premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000,00 € znaša 938.844,23 € in
- pridobivanje premičnega premoženja v posamični vrednosti pod 10.000,00 € pa 152.924,43 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja obsega podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti premičnega premoženja, pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo in drugo premično premoženje,
- količini premičnega premoženja, izraženi v številu posameznih premičnin in
- načrtovanih sredstvih v proračunu za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

III. LETNI PROGRAM PRODAJE OBČINSKEGA FINANČNEGA PREMOŽENJA ZA LETO 2024

Župan je na podlagi 13. in 80. č člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US), dolžan občinskemu svetu predložiti tudi program prodaje občinskega finančnega premoženja za prihodnje leto. Prodaja kapitalskega premoženja je bila načrtovana že s Strategijo upravljanja kapitalskih naložb v Občini Postojna, katero je Občinski svet Občine Postojna sprejel s sklepom št. 03201-9/2016-15, dne 28.9.2016. V računu finančnih terjatev in naložb se v letu 2024 načrtuje prodaja vrednostnih papirjev – delnic, investicijskih kuponov skladov ter prodaja poslovnega deleža Občine Postojna v družbi Veterinarska postaja Postojna d.o.o.

Knjigovodska vrednost vrednostnih papirjev in investicijskih kuponov na dan 31.12.2022 znaša 1.456,94 €, vrednost poslovnega deleža na dan 31.12.2022 pa 13.177,61 €.