

LETNI NAČRT
ravnanja z nepremičnim in premičnim
premoženjem Občine Postojna za leto 2027

Pripravila:
Jožica Strle Mankuč
Višja svetovalka za področje nepremičnin

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 premičnim 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.

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 20.000,00 € 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 (župan).

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 2027, za vrednosti nepremičnin nad 20.000,00 €, ki obsega:**
 - 1) načrt razpolaganja z zemljišči nad vrednostjo 20.000,00 €
 - 2) načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb nad vrednostjo 20.000,00 €
- **Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2027, za vrednosti nepremičnin nad 20.000,00 €.**

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, pod vrednostjo 20.000,00 €, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti (župan).

Načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan).

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 pooblaščen 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 premočninah 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, 110/11 - ZDIU12, 46/13 - ZIPRS1314-A, 101/13, 101/13 - ZIPRS1415, 38/14 - ZIPRS1415-A, 14/15 - ZIPRS1415-D, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 80/16 - ZIPRS1718, 71/17 - ZIPRS1819, 13/18, 75/19 - ZIPRS2021, 36/20 - ZIUJP, 61/20 - ZDLGPE, 89/20, 195/20 - odl. US, 203/20 - ZIUPOPĐVE, 174/20 - ZIPRS2122, 15/21 - ZDUOP, 187/21 - ZIPRS2223, 29/22 - ZUOPĐCE, 163/22 - ZPGOPEK, 150/22 - ZIPRS2324, 18/23 - ZDU-1O, 76/23, 88/23 - ZOPNN-F, 95/23 - ZIUOPZP, 117/23 - ZIUOPZP-A, 123/23 - ZIPRS2425, 104/24 - ZIPRS2526, 24/25 - ZFisP-1, 39/25);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 80/20 - ZIUOOPE, 175/20 - ZZUOOP, 152/20, 44/22, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 81/24 - ZORZFS-A, 57/25 - ZORZFS-C);
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 13/98 - odl. US, 56/99 - ZON, 67/02, 110/02 - ZGO-1, 115/06 - ORZG40, 110/07, 8/10 - ZSKZ-B, 106/10, 63/13, 101/13 - ZDavNepr, 17/14, 22/14 - odl. US, 24/15, 9/16 - ZGGLRS, 77/16, 203/20 - ZIUPOPĐVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP);

- Statut Občine Postojna (Uradni list RS, št. 58/22 – UPB1 in 41/25) in druga zakonodaja.

Kupnina, najemnina in odškodnina za občinsko stvarno premoženje se skladno z 80. členom Zakona o javnih financah 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 osebah. S tem je preprečeno, da bi občina zmanjševala svoje stvarno premoženje in porabila sredstva za druge namene.

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 in odstotek od skupne vrednosti pridobivanja nepremičnin, 20%, in sicer:

za razpolaganje z nepremičninami 163.054,80 €,

za nakupe nepremičnin 54.707,00 €.

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 2027

1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine postojna za leto 2027

V letu 2027 znašajo skupni predvideni kapitalski prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem Občine Postojna 859.526,00 eur in so razdeljeni na:

- prihodke od prodaje stavb in delov stavb v višini 228.500,00 eur,
- prihodke od prodaje drugih osnovnih sredstev v višini 39.772,00 eur,
- prihodke iz naslova prodaje zemljišč, in sicer stavbnih zemljišč v višini 544.740,00 € in kmetijskih zemljišč v višini 46.514,00 €.

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 2027:

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

2. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2027

Predvideni odhodki iz naslova pridobivanja nepremičnega stvarnega premoženja v letu 2027 znašajo 283.535,00 € in predstavljajo odhodke iz naslova nakupa stavnih in kmetijskih zemljišč. Iz spodje preglednice so razvidne proračunske postavke in višine načrtovanih sredstev za nakup zemljišč.

Konto	PP	Opis	OSN: 2027-1.obrnava
1	2	3	4
420600		NAKUP ZEMLJIŠČ	283.535,00
	13099	Izgradnja ceste na CČN Postojna	1.000,00
	13122	Nadvoz AC Stara vas	3.500,00
	13142	Obvozna cesta med Kosovelovo ulico in Jamsko cesto	1.000,00
	15092	Regijsko obrtno središče Prestranek	500,00
	15121	Urejanje komunalne infrastrukture v Slavini	1.000,00
	16106	Ravnanje z nepremičninami - nakup zemljišč in stavb	259.535,00
	16120	Dozidava mrliške vežice na Razdrtem	5.000,00
	16199	Poslovilni objekt Landol	12.000,00

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 2027 z obrazložitvami ter predlog sklepa.