

# Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gorje za leto 2021

## I. UVOD

Pravno podlago ravnanja s stvarnim premoženjem občine predstavlja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)– v nadaljevanju Uredba SPDSLS.

ZSPDSLS v 24. členu določa, da načrt ravnanja s stvarnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, kot ju določa 2. in 3. člen Uredbe SPDSLS. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna – to je na predlog župana. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem državnemu zboru oziroma svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna. Šesti odstavek 11. člena določa, da vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

V predlog načrta pridobivanja kot tudi načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine so vključena tudi nekatera zemljišča, ki zaradi izvedbe postopkov geodetske odmere ali iz drugih razlogov tudi na strani vlagateljev še niso bila kupljena oziroma prodana v letu 2019 in letu 2020.

ZSPDSLS v 25. členu določa, da načrt ravnanja s stvarnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem države oziroma samoupravne lokalne skupnosti, kot ju določa 4. člen Uredbe SPDSLS. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem iz drugega odstavka 24. člena ali drugega odstavka 25. člena tega zakona, in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.

## **II. Načrt pridobivanja premoženja**

Postopek pridobivanja se prične bodisi zaradi potreb občine bodisi na pobudo lastnika. Potrebe občine so vezane na zakonsko obveznost npr. po odkupu javnih cest ali na uresničevanje posameznih projektov (npr. novogradnja ali širitev ceste). Cena nakupa se določi izkustveno, na podlagi ponudbe prodajalca, primerljivih cenitvenih poročil, GURS-ove ocenjene vrednosti nepremičnine, končna cena je odvisna od uspešnosti pogajanj za čim nižjo kupnino.

V načrt pridobivanja zemljišč so vključena tudi zemljišča, za katerih neodplačni prenos je podlaga v Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije (ZSKZ-UPB2).

Vse nepremičnine iz seznama se nahajajo v Občini Gorje.

Zap. št.	Okvirna lokacija	Okvirna velikost	Vrsta nepremičnine	Ekonomska utemeljenost in posplošena tržna vrednost
1.	Del zemljišča s parc. št. 687/1 k.o. Spodnje Gorje, po predhodno odobreni odmeri s strani Sklada	V obsegu površin namenjenih športnim dejavnostim cca. 4.500 m <sup>2</sup>		Podlaga za prenos dela zemljišča s parc. št. 687/1 k.o. Spodnje Gorje (2185) s Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS na Občino Gorje je v nerealizaciji neodplačnega prenosa določenega v prvem odstavku 64. člena Zakona o športu (ZSpo – Ur. l. RS, št. 22/98), na podlagi katerega je občina postala izvenknjižni lastnik dela zemljišča na datum veljavnosti zakona 04.04. 1998. Površine so še vedno namenjene športu.
2.	115/3 k.o. Zgornje Gorje (pri križu)	390 m <sup>2</sup>	Kmetijsko zemljišče	Cca. 2.730 EUR
3.	Odkup dela zemljišča s parc. št. 268/3 k.o. Spodnje Gorje	Zemljišče v velikosti cca 75 m <sup>2</sup> , ki vodi po zasebnem zemljišču do objektov	Zemljišča ob cesti oziroma v naravi občinska cesta	Cca 3.750 EUR
4.	518/12 k.o. Zgornje Gorje	1303 m <sup>2</sup>	Zemljišče na Zatrniku stavbno zemljišče na presečni datum iz zakona ter delno (5%) kmetijsko	Neodplačni prenos zemljišča od Sklada kmetijskih zemljišč na podlagi zakona- odmere je bila že narejena v obsegu stavbnega zemljišča
5.	Cesta v Mevkuž	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	Zemljišča ob cesti oziroma v naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo del ceste 3.000 EUR

6.	Cesta na Poljšico iz smeri Zgornjih Gorij do križišča cest Poljšica, Zatrata, Zabošt	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	V naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo kategorizirano občinsko cesto v skladu z Odlokom o kategorizaciji občinskih cest in ureditev javnih poti cca. 3.500 EUR
7.	Cesta na Poljšico iz smeri Rečica do hišne številke Poljšica 3	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	V naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo kategorizirano občinsko cesto v skladu z Odlokom kategorizaciji občinskih cest in ureditev javnih poti Cca 2.500 EUR
8.	Cesta na Poljšici od hišne številke 3 do križišča Zatrata, Zabošt, Poljšica (celotna I. in II. faza) ter krak od hišne številke 34 do križišča Zatrata, Zabošt, Poljšica	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	V naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo kategorizirano občinsko cesto v skladu z Odlokom kategorizaciji občinskih cest in ureditev javnih poti Cca. 20.000 EUR
9.	Del ceste od Fortune do soteske Vintgar (od križišča s hišno številko Spodnje Gorje 129 do hišne številke Podhom 55A)	Potrebne velikosti zemljišč so že ugotovljene z geodetsko odmero	V naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo kategorizirano občinsko cesto v skladu z Odlokom kategorizaciji občinskih cest in ureditev javnih poti Cca. 3.000 EUR
10.	Cesta Spodnje Laze		Zemljišča ob cesti oziroma v naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo del ceste Cca. 6.000 EUR

11.	K.o. Spodnje Gorje, več delov parcel na lokaciji Spodnje Gorje – Fortuna za potrebe ureditve pločnika in kanalizacije	Na podlagi projektne dokumentacije	Del občinske ceste	Odkup na podlagi projektne dokumentacije Cca. 5.000 EUR
12.	Ceste v Podhomu- k.o. Podhom	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	Zemljišča ob cesti, oziroma v naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo del ceste cca. 3.000 EUR
13.	518/11, k.o. Zgornje Gorje	Cca 360 m <sup>2</sup>	Zemljišče na Zatrniku	Neodplačni prenos zemljišča od Sklada kmetijskih zemljišč na podlagi zakona - odmera je bila že narejena v obsegu stavbnega zemljišča
14.	Oporni zid Mevkuž	Potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene z geodetsko odmero	Zemljišča ob cesti, oziroma v naravi občinska cesta	Odkup zemljišč, ki v naravi predstavljajo del ceste 3.000 EUR
15.	121 k.o. Zgornje Gorje	1800 m <sup>2</sup>	Kmetijsko zemljišče	Odkup zemljišča, ki v naravi predstavlja kmetijsko zemljišče za potrebe raztežilnika 590 Cca. 15.000,00 EUR

Okvirna ocenjena vrednost nepremičnin, katerih pridobitev se načrtuje in se predvideva, da bodo v letu 2021 pridobljena, znaša okvirno 67.000,00 EUR.

### **III. Načrt razpolaganja z nepremičninami**

Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave stvarnega premoženja. Obenem načrt razpolaganja vsebuje namere o oddaji nepremičnega premoženja v najem ali podelitev stavbne pravice na zemljišču. Način, pogoji in postopek prodaje stvarnega premoženja je opredeljen z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Nepremičnine se prodajo po principu javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo. V načrt so vključene nepremičnine, ki se na podlagi oddanih vlog ali lastne strokovne presoje v okviru vodenja aktivne zemljiške politike namenijo za prodajo, zamenjavo ali oddajo nepremičnin, ki jih Občina Gorje ne potrebuje za zagotavljanje javne koristi. Cena prodaje premoženja se določi na podlagi cenitvenega poročila, če je posamična vrednost nepremičnine izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR (1. odstavek 36. člena ZSPDSLS-1). Cena ustanovitve stavbne pravice se določi na podlagi cenitvenega poročila, če višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 5.000,00 EUR (1. odstavek 37. člena ZSPDSLS-1). V primeru nižjih vrednosti se cena prodaje oziroma nadomestila za stavbno pravico določi izkustveno, na podlagi primerljivih cenitvenih poročil, ponudbe stranke, GURS-ove ocenjene vrednosti nepremičnine idr. Vse nepremičnine iz seznama so v upravljanju Občine Gorje in se nahajajo v Občini Gorje.

<b>Zap. št.</b>	<b>Identifikacijska označba nepremičnine</b>	<b>Velikost parcele</b>	<b>Metoda razpolaganja</b>	<b>Posplošena tržna vrednost oz. ocenjena vrednost</b>
1.	560/8, k.o. Spodnje Gorje (kmetijsko zemljišče)	95 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba s kupcem z interesom	Prodaja funkcionalnega zemljišča po prostorskem aktu kmetijsko zemljišče Na podlagi ustrezne ceditve Cca 1.000 EUR
2.	560/7, k.o. Spodnje Gorje	52 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba s kupcem z interesom	Prodaja funkcionalnega zemljišča po prostorskem aktu kmetijsko zemljišče Na podlagi ustrezne ceditve Cca. 500 EUR
3.	858/7 in 147/15, obe k.o. Višelnica I	7 m <sup>2</sup> in 36 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba	Prodaja funkcionalnega zemljišča stavbno zemljišče Cca 2.500 EUR
4.	Del zemljišča s parc. št. 395/23 k.o. Višelnica I	Točne površine bodo ugotovljene na podlagi geodetske odmere in elaborata	Neposredna pogodba	Neodplačni prenos na Sklad kmetijskih in gozdnih zemljišč RS na podlagi zakona
5.	395/40 k.o. Višelnica I	91 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba s kupcem z interesom	Prodaja funkcionalnega zemljišča po prostorskem aktu predstavlja stavbno zemljišče, v naravi dvorišče stavbe s hišno številko Krnica 26 Cca. 4550 EUR
6.	317/3 k.o. Podhom	190 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba s kupcem z interesom	Prodaja stavbnega zemljišča Cca. 10.000 EUR
7.	559/2, k.o. Spodnje Gorje	111 m <sup>2</sup>	Neposredna pogodba s kupcem z interesom	Prodaja funkcionalnega zemljišča po prostorskem aktu kmetijsko zemljišče Na podlagi ustrezne ceditve

				Cca 3.000 EUR
8.	Del 873/1 k.o. Višelnica I	Potrebna geodetska odmera na podlagi odločbe GURS	Neposredna pogodba z menjavo dela zemljišč, ki so del javne ceste	Del funkcionalnega zemljišča ob stanovanjskem objektu Na podlagi menjave in ustrezne cenitve Cca. 5.500 EUR
9.	560/9 k.o. Spodnje Gorje	153 m <sup>2</sup>	V nepravdnem postopku	Postopek teče na sodišču.
10.	518/9 k.o. Zgornje Gorje	290 m <sup>2</sup>	Javna dražba, javno zbiranje ponudb, neposredna pogodba (odvisno od ocenjene vrednosti)	Prodaja stavbnega zemljišča na podlagi ustrezne cenitve Cca. 20.000 EUR

V načrtu razpolaganja za leto 2021 je kar nekaj zemljišč, za katere so se postopki začeli že prej, pa se zaradi različnih razlogov še niso končali.

Planirana vrednost prihodka iz naslova prodaje stvarnega premoženja občine se ocenjuje na skupno vrednost v višini 47.000 EUR in sicer 10.000 EUR za kmetijska in 37.000 EUR za stavbna zemljišča. V primeru dobre realizacije programa je lahko prihodek iz tega naslova še višji. Planirana vrednost je nižja od orientacijskih vrednosti vseh navedenih zemljišč, saj ob posameznih primerih do pravnega posla ne pride, največkrat iz razlogov na strani kupcev ali zaradi nedokončanih geodetskih postopkov.



## IV. Načrt pridobivanja premičnega premoženja

Vrsta premoženja	Količina	Okvirna vrednost
Mini bus na električni pogon	10	340.000,00 EUR

Občina Gorje se je prijavila na javni razpis za pridobitev nepovratnih sredstev Eko sklada, Javni poziv 70UB-PP19 »Nepovratne finančne spodbude občinam za nakup novih vozil za prevoz potnikov«. V okviru načrtovane operacije, naj bi se izvedel nakup 10 električnih minibusov za prevoz turističnih obiskovalcev na relacijah med parkirišči in lokacijami ogledov oz. obiska.

## V. Zaključek

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti omogočata, da se načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine med letom lahko spremeni ali dopolni. Sprememba in dopolnitev načrta ravnanja se sprejmeta po enakem postopku kot velja za njegov sprejem.

Številka: .....

Gorje: .....

Pripravila: Barbara Whitfield

Peter Torkar  
Župan Občine Gorje