

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TOLMIN ZA LETO 2022

II. NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TOLMIN ZA LETO 2022

Občinskemu svetu ob sprejemanju proračuna za leto 2022 na 18. seji 22. decembra 2020 ni bil predlagan načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022. V letu 2020 namreč še nismo mogli predvideti katere nepremičnine bodo lahko predmet prodaje v letu 2022. V nadaljevanju predlagamo občinskemu svetu v sprejem tudi omenjeni načrt, pri čemer prodajo nekaterih nepremičnin predlagamo, ker se omenjena prodaja iz različnih razlogov ni realizirala v lanskem letu, poleg tega pa predvidevamo tudi prodajo oziroma zamenjavo nekaj dodatnih nepremičnin.

1. Kmetijska zemljišča (Prihodki; kto. 722000)

Prodaj kmetijskih zemljišč, pri katerih bi vrednost posameznega posla presegala 5.000,00 EUR, v letu 2022 ne načrtujemo.

2. Gozdovi (Prihodki, kto. 722001)

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.1.1.	2248 - Podmelec	384/5	34.120 m ²	okvirna	v teku	7.885,32 EUR
2.1.2.	2242 – Podbrdo	776/8	39.738 m ²	po cenitvi	v teku	18.279,48 EUR

Na pobudo občanov predlagamo v prodajo gozdne parcele na območju k. o. Podmelec in k. o. Podbrdo.

Parcela v k. o. Podmelec je po namenski rabi pretežno gozdno zemljišče, ter v zelo majhnih merah kmetijsko in stavbno zemljišče. Parcela je del naravne vrednote potoka Lojščka, z dodatnimi značilnostmi, da je na erozijskem območju, plazljivem območju in da je na njej evidentiran vodotok. V postopku bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.

Parcela št. 776/8 k. o. Podbrdo je po namenski rabi v območju gozdnih zemljišč. Parcela je del območja Nature 2000 Porezen, del ekološko pomembnega območja Porezen – Cimprovka, v erozijskem območju in je na njej evidentiran vodotok. V postopku bo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode.

VREDNOST GOZDNIH ZEMLJIŠČ SKUPAJ	26.164,80 EUR
----------------------------------	---------------

3. Stavbna zemljišča (Prihodki; kto. 722100)

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.1.1.	2236 – Žabče	15/1 15/7	892 m ² 90 m ²	orientacijska	v teku	10.000,00 EUR

Stavbni zemljišči sta prišli v občinsko last po potresu v letu 1976, zdaj v naravi predstavljata stanovanjsko stavbo z zemljiščem. Nepremičnine bi občina prodala lastnikom stavbe.

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.2.1.	2244 – Grahovo	37/14	74 m ²	po cenitvi	v teku	1.202,50 EUR
3.2.2.	2244 – Grahovo	37/2	88 m ²	po cenitvi	v teku	1.430,00 EUR

Zemljišče predstavlja stavbišče pod večstanovanjsko hišo št. 23 na naslovu Grahovo ob Bači 32, ki jo namerava Občina odsvojiti kot je navedeno v nadaljevanju. Glej tudi obrazložitev pod točko 5.1.1 Stanovanjske zgradbe in stanovanja.

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.3.1.	2248 – Tolmin	1118/1 (sorazmerni del)	462 m ²	orientacijska	v teku	5.000,00 EUR

Stavbno zemljišče, na katerem stoji stavba Ul. Petra Skalarja 4, št. stavbe ID 2248 599. Občina je v letu 2018 zaključila oblikovanje etažne lastnine na tej stavbi. Lastnik največjega stanovanja v drugi etaži stavbe je predlagal, da mu Občina Tolmin proda svoj solastninski delež navedene nepremičnine. Delež zakonite etažne lastnine Občine Tolmin v celi stavbi in tudi na tem zemljišču je 53,35 %. Po celoviti ureditvi evidenc glede posameznega dela stavbe bo pridobljena ocena vrednosti posameznega dela stavbe.

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.4.1.	2248 – Tolmin	1114 (del)	140 m ²	orientacijska	v teku	6.300,00 EUR

Stavbno zemljišče ob Dijaški ulici, katerega del Občina Tolmin predlaga v zameno za pridobitev parcele št. 609/2 k. o. Tolmin, ki je v območju stadiona v Športnem parku Brajda.

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.5.1.	2249 - Volče	126/4 (sorazmerni del)	208 m ²	orientacijska	predlog	6.240,00 EUR

Navedeno stavbno zemljišče v Volčah se nahaja znotraj meja zasebne parcele in ga Občina Tolmin ne potrebuje. Za odkup je zaprosila dosedanja uporabnica – lastnica sosednje parcele št. 126/2 k. o. Volče. Krajevna skupnost Volče in neposredni sosed ne nasprotujeta prodaji parcele predlagateljici. Občina je uredila zemljiškoknjžno stanje in interesentki poslala ponudbo o prodajnih pogojih.

Zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.6.1.	2248 - Tolmin	480/8	1.647 m ²	orientacijska	predlog	92.000,00 EUR
3.6.2.	2248 – Tolmin	534/181	1.253 m ²	orientacijska	predlog	70.000,00 EUR

Zgoraj navedeni parceli se nahajata v poslovni coni Na logu, tik nad nogometnim igriščem. Kot je znano si Občina Tolmin že vrsto let prizadeva za preselitev policijske postaje iz stavbe na Trgu 1. maja 4, Tolmin, torej iz starega mestnega jedra. Deloma iz razloga, ker je omenjena lokacija policijske postaje neprimerna in ovira nadaljnje urejanje starega mestnega jedra Tolmina, poleg tega pa se za stavbo policijske postaje nahaja tudi večje dvorišče (parc. št. 1049/1 in 1048 k.o. Tolmin), ki bi ga bilo možno urediti kot parkirišče predvsem za prebivalce, lahko pa tudi obiskovalce starega mestnega jedra. Z Ministrstvom za notranje zadeve je občina v zadnjem času morda vendarle uspela narediti korak naprej pri omenjenem dogovarjanju, saj ministrstvo soglaša, da bi policijsko postajo lahko preselili v poslovno cono Na logu in sicer nad nogometno igrišče. Ministrstvo želi za gradnjo policijske postaje in funkcionalno zemljišče ob njej zemljišče v približni izmeri 3.000 m², zgoraj navedeni parceli merita 2.900 m². Zemljišči sta bili odmerjeni pred kratkim in še nista bili vneseni v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Predvideva se zamenjava teh zemljišč last občine za del stavbe na Trgu maršala Tita 11 v Tolminu (znane kot bivši SDK). Več o omenjeni stavbi je navedeno v obrazložitvi načrta pridobivanja nepremičnin, pod točko 1.1 »Poslovni prostori«. Pogoj za zamenjavo je seveda, da bo s tem soglašal občinski svet in pristojni organ na strani ministrstva. Poleg tega morajo biti v skladu z Zakonom o premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti nepremičnine, ki so predmet zamenjave tudi enakovredne (odstopanje v vrednosti ne sme biti večje od 20 %). Za ministrstvo je zgoraj navedeni del stavbe že ocenila cenilka, zemljišče Na logu še ni ocenjeno. Menimo, da je opisana zamenjava smiselna in utemeljena, saj bi občina pridobila del stavbe v samem centru Tolmina, ki sicer propada, Ministrstvo za notranje zadeve pa bi pridobilo zemljišče, za katerega meni, da je ustrezno za gradnjo stavbe za policijsko postajo in bi na ta način v primernem času lahko prišlo do selitve policijske postaje na novo, primernejšo lokacijo.

VREDNOST STAVBNIH ZEMLJIŠČ SKUPAJ	192.172,50 EUR
--	-----------------------

4. Stanovanjske stavbe in deli stavb (Prihodki; kto. 720001)

zap.št.	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.1.	2244 - Grahovo	Grahovo ob Bači 32 ID oznake: 2244 -23 - 1 2244 - 23 - 2 2244 - 23 - 3	67,90 m ² 38,30 m ² 21,30 m ²	po cenitvi	v teku	22.367,50 EUR
<p>Objekt na naslovu Grahovo ob Bači 32 je montažna hiša iz leta 1976, v kateri so dejansko tri stanovanja - dve ima v najemu šestčlanska družina, eno je po smrti najemnice prazno. Najemnica dveh stanovanj (št. 1 in 3) je izrazila željo po odkupu celotne hiše, vendar se Občina zaradi varstva interesov druge najemnice s prodajo ni strinjala. Po smrti najemnice je Občina Tolmin pripravljena prodati hišo v celoti. V letu 2018 je Občina dokončala oblikovanje etažne lastnine na tej stavbi. Glej tudi obrazložitev pod točko 1.3., zaporedna št. 003.</p>						
zap.št.	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.2.	2248 - Tolmin	Ulica Petra Skalarja 4, Tolmin ID oznaka: 2242 -10 - 3	80,00 m ²	orientacijska	predlog	15.801,00 EUR
<p>Občina Tolmin je v letu 2018 zaključila oblikovanje etažne lastnine na stavbi 2248 599 na naslovu Tolmin, Ulica Petra Skalarja 4. Sedaj potekajo postopki vknjižbe lastninske pravice na tistih posameznih delih stavbe, ki so bili prodani do dneva priprave tega načrta. Tako je Občina Tolmin v letu 1995 prodala v skladu s Stanovanjskim zakonom dela stavbe 2248 599 3 in 2248 599 13 tedanji imetnici stanovanjske pravice, ter v letu 1998 po sodbah sodišč in po Stanovanjskem zakonu dela stavbe 2248 599 4 in 2248 599 12, razen dela stavbe 2248 599 6, tožnikoma. Slednja sta v letu 2007 od občine kupljena dela stavbe prodala angleškima zakoncema, vsakemu do 1/2. Angleška zakonca, oziroma po smrti žene, njen vdovec odkupljena dela stavbe oddaja v turistične namene. V postopku oblikovanja etažne lastnine se je izkazalo, da so lastniki oziroma uporabniki delov stavbe, z izjemo ge. Berlot, izvršili posege v podstrešje stavbe brez soglasja vseh etažnih lastnikov. Tako je bila na račun skupnih prostorov povečana uporabna površina stanovanj. Občina je v postopku oblikovanja etažne lastnine novo nastale prostore obravnavala kot skupne prostore, s tem, da je zlasti državljanu VB dala vedeti, da mora, če želi pridobiti zasedeni del podstrešja, ki ima po oblikovanju etažne lastnine ID 2248 599 8 v izmeri 80 m², odkupiti vse deleže solastnikov. Vrednost predmetnega dela stavbe še ni bila ocenjena, zato je navedba v tem načrtu le okvirna. Delež zakonite etažne lastnine Občine Tolmin v celi stavbi in tudi na obravnavanem posameznem delu je 53,35 %. O izvzemu posameznega dela stavbe iz skupne rabe in o prodaji deleža Občine bo s posebnim sklepom odločil Občinski svet. Glede posameznega dela stavbe bodo v katastru stavb urejene ustrezne evidence, nato pa bo stekel postopek ocenjevanja.</p>						

zap.št.	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.3.	2248 – Tolmin	Gregorčičeva ulica 16, Tolmin ID oznaka: 2248 – 721 - 104	dejanska izmera 62,9 m ²	po ceni	predlog	67.400,00 EUR

Najemnica stanovanja s št. dela stavbe 104, ki se nahaja v 3. etaži večstanovanjske stavbe na Gregorčičevi ulici 16, Tolmin je podala vlogo za odkup navedenega stanovanja. V zemljiški knjigi je sicer navedena velikost stanovanja 68,05 m², sodni izvedenec in cenilec je ob ogledu stanovanja le – to tudi v celoti izmeril in ugotovil, da neto tlorisna površina znaša 62,9 m². V katastru stavb in posledično v zemljiški knjigi so po njegovem mnenju navedene napačne izmere kleti in shrambe. Cenilec je vrednost stanovanja ocenil na 67.4000,00 EUR, kar bo tudi izklicna cena na dražbi. Glede na to, da gre za vrednost, ki presega 20.000,00 EUR je namreč potrebno v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti stanovanje prodati na dražbi ali z zbiranjem ponudb. Sredstva, ki bi jih pridobili s prodajo stanovanja bodo v skladu s 154. členom Stanovanjskega zakona uporabljena za pridobitev novih ali vlaganje v stanovanja.

zap.št.	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.4.	2248 – Tolmin	Ulica Prekomorskih brigad 14, Tolmin ID oznaka: 2248 – 242 - 52	79,2 m ²	orientacijska	predlog	90.000,00 EUR

Najemnica stanovanja s št. dela stavbe 51, ki se nahaja v 2. etaži večstanovanjske stavbe na Ulici Prekomorskih brigad 14, Tolmin je podala vlogo za odkup navedenega stanovanja. V zemljiški knjigi je navedena velikost stanovanja 79,2 m². Stanovanje še ni bilo ocenjeno ter je zato zgoraj navedena vrednost orientacijska. Glede na to, da gre za vrednost, ki presega 20.000,00 EUR je namreč potrebno v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti stanovanje oceniti in prodati na dražbi ali z zbiranjem ponudb. Sredstva, ki bi jih pridobili s prodajo stanovanja bodo v skladu s 154. členom Stanovanjskega zakona uporabljena za pridobitev novih ali vlaganje v stanovanja.

zap.št.	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.5.	2248 – Tolmin	Žagarjeva ulica 1, Tolmin ID oznaka: 2248 – 736 - 24	35,3 m ²	po ceni	predlog	1.250,00 EUR

V okviru prodaje solastniškega deleža Občine Tolmin do 1344/10000 na posameznem delu stavbe ID del stavbe 2248 736 24 predlagamo najprej sklenitev sporazuma o izvzemu navedenega dela stavbe iz skupne etažne lastnine stavbe 2248 736 na naslovu, Tolmin, Žagarjeva 1, hkrati sklenitev dogovora o oblikovanju solastnine in končno začetek postopka za sklenitev prodajne pogodbe za prodajo obravnavanega posameznega dela stavbe. Solastninski delež Občine Tolmin je 1344/10000. Za nakup opisanega solastniškega deleža Občine Tolmin je zainteresirana predlagateljica Katarina Jenko. Vrednost posameznega dela stavbe je ocenil sodni cenilec Radivoj Erzetič iz Nove Gorice, ki je v cenilnem poročilu z dne julij 2020 ocenil, da znaša skupna vrednost

prostora ki je naprodaj 9300 EUR, kar pomeni, da vrednost deleža občine, skupaj s pripadajočim deležem na zemljišču znaša 1.250,00 EUR. Pri prodaji deleža imajo etažni lastniki stavbe predkupno pravico. Občina bo po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja objavila namero o prodaji svojega solastninskega deleža.

VREDNOST STANOVANJSKIH STAVB IN DELOV STAVB SKUPAJ	196.818,50 EUR
--	----------------

5. Poslovni prostori (Prihodki; kto. 720000)

Nakupov poslovnih prostorov, pri čemer bi vrednost posameznega posla presegala 5.000,00 EUR, v letu 2022 ne načrtujemo.

VREDNOST RAZPOLAGANJ Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM SKUPAJ	415.155,80 EUR
---	----------------