Številka: 478-83/2022-1

Datum: 1. 9. 2022

**OBČINSKEMU SVETU**

**OBČINE TRŽIČ**

**ZADEVA: OBRAZLOŽITEV NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TRŽIČ ZA LETO 2023**

Drugi odstavek 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto. V skladu s prvim odstavkom istega člena načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V skladu s 26. členom ZSPDSLS-1 je odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem pa se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2023 zajemata nakupe in prodaje nepremičnega premoženja, ki jih namerava občina izvesti v naslednjem letu. Na načrt razpolaganja so sicer uvrščene nepremičnine v skupni vrednosti 883.869,27 EUR, vendar na podlagi dejstva, da je realizacija odvisna tudi od volje strank, in na podlagi preteklih izkušenj ocenjujemo, da bodo v letu 2023 realizirani posli v skupni vrednosti 220.000,00 EUR. Enako so na načrt pridobivanja uvrščene nepremičnine v skupni vrednosti 348.347,79 EUR, vendar ocenjujemo, da bodo v letu 2023 realizirani posli v skupni vrednosti 140.000,00 EUR. V proračunu se sredstva zagotovijo v višini ocenjene realizacije. Poleg podatkov o nepremičnini zajemata načrta tudi ocenjeno posplošeno ali orientacijsko vrednost posamezne nepremičnine, ki predstavlja predviden odhodek oziroma predviden prihodek za Občino Tržič v letu 2023. V skladu z 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1 je orientacijska vrednost tista vrednost, ki jo določi upravljavec na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Ocenjena posplošena vrednost je ocena tržne vrednosti nepremičnine, izračunane z modeli množičnega vrednotenja in podatki o nepremičnini, ki so na dan pripisa posplošene vrednosti evidentirani v evidenci vrednotenja. Ocenjena posplošena oziroma orientacijska vrednost ne predstavlja končne kupnine, saj bo le-ta določena na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca in/ali na podlagi pogajanj o ceni v primeru neposredne pogodbe oziroma bo dosežena v postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.

Predvideni nakupi in prodaje nepremičnega premoženja v letu 2023 ter orientacijske vrednosti posameznih nepremičnin so navedeni v tabeli 1 in tabeli 2, ki sta sestavni del predloga sklepa.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v letu 2023 predvideva:

* nakupe v vrednosti 140.000,00 EUR v letu 2023,
* prodaje v vrednosti 220.000,00 EUR v letu 2023.

Vsi nakupi in prodaje nepremičnega premoženja se izvedejo v skladu z veljavnima Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Drugi odstavek 24. člena ZSPDSLS-1 določa tudi, da svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

Občina pogosto pride v situacijo, ko določenih nepremičnin, ki bi jih bilo v najkrajšem možnem času bodisi treba odkupiti ali pa bi jih bilo zaradi ugodnih razmer na trgu gospodarno v tistem trenutku prodati, da takšnega nakupa ali prodaje ne more izvesti, ker nepremičnina ni uvrščena na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za tisto leto.

Zaradi v prejšnjem odstavku navedene nefleksibilnosti v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem občine predlagamo, da Občinski svet Občine Tržič sprejme sklep, da na podlagi drugega odstavka 24. člena ZSPDSLS-1 sme načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejeti župan sam.

Na tej osnovi predlagamo, da sme župan sprejeti načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2023, pod pogojem, da je vrednost nepremičnine, ki se uvrsti na načrt, nižja od 20.000 EUR ter da jo Občina Tržič potrebuje za opravljanje svojih nalog. Skupna vrednost nepremičnin, ki jih župan uvrsti na načrt pridobivanja nepremičnega premoženja lahko dosega največ 20.000 EUR. Sredstva za nakup nepremičnin se zagotovijo v okviru razpoložljivih sredstev na posamezni proračunski postavki 60225 (Odškodnine) ali 61000 (Nakup nepremičnin in ostali odhodki v zvezi z nepremičninami) ali pa z županovim sprejemom sklepa o prerazporeditvi sredstev v proračunu.

Enako predlagamo tudi v zvezi z prodajo nepremičnin Občine Tržič, torej, da sme župan sprejeti načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Tržič za leto 2023 pod pogojem, da je vrednost nepremičnine, ki se uvrsti na načrt, nižja od 20.000 EUR ter da je Občina Tržič ne potrebuje. Skupna vrednost nepremičnin, ki jih župan uvrsti na načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Tržič lahko dosega največ 20.000 EUR.

Nadalje ZSPDSLS-1 v drugem odstavku 27. člena določa, da upravljavci lahko v primeru spremenjenih prostorskih potreb in 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 ZSPDSLS-1, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem. Skupna vrednost poslov lahko znaša največ 20 odstotkov skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka 24. člena in prvega odstavka 25. člena ZSPDSLS-1. Skupno vrednost pravnih poslov lahko vsako leto določi svet samoupravne lokalne skupnosti v 30 dneh po sprejetju proračuna.

Skupna vrednost Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Tržič za leto 2023 znaša 348.347,79 EUR, skupna vrednost Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2023 pa 883.869,27 EUR. V skladu z navedenim predlagamo, da skupna vrednost poslov, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem lahko znaša največ 10 % skupne vrednosti Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Tržič za leto 2023, kar znaša 34.834,78 EUR, oziroma največ 4% skupne vrednosti Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2023, kar znaša 35.354,77 EUR.

V vseh primerih, torej bodisi nakupa bodisi prodaje, mora župan o tem obvestiti občinski svet, in sicer na podlagi 28. člena ZSPDSLS-1 v poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki ga župan občinskemu svetu predloži najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

Priloge:

* TABELA 1 - Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2023,
* TABELA 2 - Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Tržič za leto 2023.

Pripravila:

Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad., Klemen Srna

vodja Urada za okolje in prostor DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,

višji svetovalec II