

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TOLMIN ZA LETO 2021

I. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

NAČRTA PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE TOLMIN ZA LETO 2021

Občinski svet Občine Tolmin je na 18. seji, 22. decembra 2020 sprejel Odlok o proračunu Občine Tolmin za leto 2021 in hkrati z njim tudi načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2021, ki ga sestavljata Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V zvezi z rebalansom proračuna za leto 2021 v nadaljevanju navajamo kateri predvideni posli v letu 2021 so bili oziroma bodo izvedeni do konca leta 2021. Pri posameznih poslih so zaradi preglednosti zaporedne številke enake, kot so bile v osnovnem planu. V nadaljevanju so navedeni le posli, ki so bili predvideni v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja, ki ga je sprejel občinski svet. Poleg tega je bilo sklenjenih tudi veliko pogodb za vrednosti manjše od 5.000,00 EUR, ki jih lahko, na podlagi določbe 17. člena Odloka o proračunu Občine Tolmin za leto 2021 sklene župan in so sredstva za to v proračunu predvidena poleg sredstev za pridobivanje nepremičnin, na podlagi načrta, ki ga sprejeme občinski svet.

1. Kmetijska zemljišča (odhodki; PP 041614 »Nakup kmetijskih zemljišč in gozdov, kto. 420600)

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
1.1.1.	2242 - Podbrdo	469/5 (delež 32/33)	219 m ² (delež 32/33)	po ceni	posel sklenjen	839,40 EUR
1.1.2.	2242 - Podbrdo	416/24 (delež 32/33)	756 m ² (delež 32/33)	po ceni	posel sklenjen	
1.1.3.	2242 - Podbrdo	del 512/9 (delež 32/33)	33 m ² (delež 32/33)	po ceni	posel sklenjen	

Zemljišča se nahajajo v naselju Podbrdo oziroma njegovi neposredni bližini, zadnje se nahaja neposredno ob državni cesti. V primeru realizacije dotičnega predloga pridobitve bi Občina prvi dve zemljišči prodala. Zemljišča so lastniško urejena kot skupna lastnina Agrarne skupnosti Trtnik, Občina Tolmin pa ima status enega izmed 33 skupnih lastnikov. Glede na to je AS Trtnik predlagala delitev skupne lastnine tako, da bi nekatera zemljišča v izključno last pridobila Občina Tolmin, nekatera pa AS Trtnik; Občina Tolmin bi na ta način izgubila status skupnega lastnika v AS. Gre za obsežnejši, povezan pravni posel, katerega predmet so, kot omenjeno, tudi druga zemljišča, in sicer bi Občina do celote pridobila tudi zemljišča pod točko 2. in točko 3. od zap št. 3.2.1 do 3.2.9 .3., prodala pa bi svoj delež pri zemljiščih, ki so v Načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem navedena pod točko 1.1.1 in 1.1.2 ter pod točkami od 2.1.1 do 2.1.32. V tej zadevi je bila dne 19. 7. 2018 sklenjena Pogodba o razdelitvi skupne lastnine in pogodba namesto razlastitve. Upravna enota Tolmin je dne 27. 11. 2018 izdala odločbo št. 330-

1547/2018, da odobritev pravnega posla ni potrebna, ker gre za pridobitev lastninske pravice na kmetijskem zemljišču in gozdnem zemljišču v lasti vseh solastnikov oziroma skupnih lastnikov, ki so sklenili pravni posel. Postopek je dolgotrajnejši zaradi njegove kompleksnosti, razen tega pa so trije člani AS Trtnik pred kratkim umrli, zapuščinski postopki so zaključeni tako, da so vstopili trije novi člani. Dne 1. 10. 2020 je bil sklenjen dodatek št. 1 k osnovni pogodbi. Upravna enota Tolmin je izdala pravnomočno odločbo, da odobritev ni potrebna, ker gre za posle z nepremičninami med solastniki. Zadeva je v davčnem postopku.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
1.2.1.	2234 – Zatoľmin	174/12	1.408 m ²	cena primerljivih zemljišč	posel sklenjen	13.000,00 EUR
1.2.2.	2234 – Zatoľmin	197/4	448 m ²	cena primerljivih zemljišč	posel sklenjen	
1.2.3.	2234 – Zatoľmin	205/6	192 m ²	cena primerljivih zemljišč	posel sklenjen	

Gre za zemljišča v k.o. Zatoľmin prek katerih je bila zgrajena nova pešpot s parkirišča Štrklepce v smeri proti Tolminskim koritom. Ta zemljišča so bila vnesena v načrt pridobivanja nepremičnin namesto zemljišč navedenih pod 1.1., 1.2. in 1.3., torej na podlagi sklepa, ki ga je sprejel občinski svet na 22. dopisni seji 22. 06. 2021. Iz razlogov navedenih pri omenjenih zemljiščih namreč ta v letošnjem letu niso mogla biti odkupljena, so pa bila odkupljena zgoraj navedena zemljišča. Za odkup teh zemljišč so bile v času sestavljanja tega predloga že sklenjene pogodbe z lastniki, v teku je postopek odobritve pravnega posla v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, po zaključku omenjenega postopka in potrditve pogodb na FURS sledi overitev podpisov lastnikov na pogodbi pri notarju, plačilo odškodnin in vknjižba lastninske pravice na nepremičninah v korist občine.

REALIZIRANI NAKUPI KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ VEČJE VREDNOSTI

13.839,40 EUR

2. Gozdovi (Odhodki; PP 041614 »Nakup kmetijskih zemljišč in gozdov«, kto. 420601)

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
2.1.1.	2242 - Podbrdo	416/3 (delež 32/33)	295 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.2.	2242 - Podbrdo	416/4 (delež 32/33)	3.086 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.3.	2242 - Podbrdo	512/1 (delež 32/33)	861 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.4.	2242 - Podbrdo	del 512/4 (delež 32/33)	1.522 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.5.	2242 - Podbrdo	818/2 (delež 32/33)	180 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.6.	2242 - Podbrdo	818/5 (delež 32/33)	3.020 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.7.	2242 - Podbrdo	818/6 (delež 32/33)	1.660 m ²	po ceni	posel sklenjen	

2.1.8.	2242 - Podbrdo	818/7 (delež 32/33)	240 m ²	po ceni	posel sklenjen	11.874,80 EUR
2.1.9.	2242 - Podbrdo	886/58 (delež 32/33)	17.084 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.10.	2242 - Podbrdo	886/59 (delež 32/33)	1.795 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.11.	2242 - Podbrdo	886/61 (delež 32/33)	11 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.12.	2242 - Podbrdo	886/80 (delež 32/33)	431 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.13.	2242 - Podbrdo	886/83 (delež 32/33)	207 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.14.	2242 - Podbrdo	886/113 (delež 32/33)	116 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.15.	2242 - Podbrdo	846/8 (delež 32/33)	180 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.16.	2242 - Podbrdo	886/53 (delež 32/33)	332 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.17.	2242 - Podbrdo	818/29 (delež 32/33)	6.122 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.18.	2242 - Podbrdo	818/31 (delež 32/33)	1.384 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.19.	2242 - Podbrdo	818/33 (delež 32/33)	156 m ²	po ceni	posel sklenjen	
2.1.20.	2242 - Podbrdo	818/36 (delež 32/33)	9 m ²	po ceni	posel sklenjen	
SKUPAJ (izmera)			1.175 m ²	SKUPAJ (načrtovana sredstva)		
Zemljišča, ki so skupna lastnina AS Trtnik, v naravi predstavljajo gozdna zemljišča v bližini naselja Podbrdo, po nekaterih so zgrajene ceste. Glej obrazložitev pod točko 1.4.3.						

PREDVIDENI IN REALIZIRANI NAKUPI GOZDNIH ZEMLJIŠČ VEČJE VREDNOSTI	11.874,80 EUR
---	---------------

3. Stavbna zemljišča (Odhodki; PP 041615 »Nakup stavbnih zemljišč«, kto 420600)

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
3.1.1.	2248 – Tolmin	1215	1.553 m ²	ocenjena	posel sklenjen	62.475,00 EUR
3.1.2.	2248 – Tolmin	1218	5.710 m ²	ocenjena	posel sklenjen	232.864,00 EUR
3.1.3.	2248 – Tolmin	1219	251 m ²	ocenjena	posel sklenjen	11.902,00 EUR
<p>Občinski svet Občine Tolmin je na 15. (dopisni) seji sklenil, da Občina Tolmin pristopi na 4. javno dražbo za prodajo nepremičnega premoženja stečajnega dolžnika – družbe Ecomaf d.o.o.. Na dražbi se je prodajala stavba v Dijaški ulici 18, Tolmin (v kateri je nazadnje deloval hotel Paradiso) s pripadajočimi zemljišči in še eno pomožno stavbo. Hkrati se je občinski svet zavezal, da bo v primeru, da občina uspe na navedeni javni dražbi v proračun uvrstil sredstva, ki bodo potrebna za plačilo celotne kupnine. Občina je pred dražbo vplačala varščino v znesku 61.982,00 EUR, njen pooblaščenec se je udeležil dražbe in nepremičnine kupil po izklicni ceni 619.820,00 EUR. Na dražbi je bil s stečajnim upraviteljem dogovorjen maksimalni rok za plačilo kupnine, torej tri mesece od dneva podpisa pogodbe (pogodba naj bi bila podpisana v roku 3. dni od dneva javne dražbe). Zgoraj navedeni rok za plačilo se bo torej iztekel v prihodnjem letu, v dneh med 20. in 30. januarjem 2021. V načrtu pridobivanja je predviden znesek razlike, ki ga je potrebno poravnati (torej zmanjšan za znesek varščine, ki je bila izplačana iz proračuna za leto</p>						

2020), povečan za znesek davka na nepremičnine (2 % od celotne kupnine) in znesek preveč odbitega davka na dodano vrednost. Plačilo obeh davščin je bilo predvideno v razpisu javne dražbe. Skupen znesek, ki ga je potrebno poravnati v zvezi z nakupom teh nepremičnin tako znaša 581.258,00 EUR. Omenjeni znesek je v načrtu pridobivanja nepremičnin razdeljen na vse tri parcele zemljišč in na obe stavbi, navedeni pod točko 5.1. tega načrta.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
3.2.1.	2242 - Podbrdo	467/4 (delež 32/33)	687 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	9.627,35 EUR
3.2.2.	2242 - Podbrdo	512/4 (delež 32/33)	1.552 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.3.	2242 - Podbrdo	854/0 (delež 32/33)	65 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.4.	2242 - Podbrdo	855/3 (delež 32/33)	36 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.5.	2242 - Podbrdo	818/19 (delež 32/33)	5.686 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.6.	2242 - Podbrdo	886/45 (delež 32/33)	25 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.7.	2242 - Podbrdo	416/25 (delež 32/33)	572 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.8.	2242 - Podbrdo	825/3 (delež 32/33)	85 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
3.2.9.	2242 - Podbrdo	512/9 (delež 32/33)	33 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	
				SKUPAJ (načrtovana sredstva)		

Zemljišča, ki so skupna lastnina AS Trtnik, v naravi predstavljajo gozdna zemljišča v bližini naselja Podbrdo, po nekaterih so zgrajene ceste. Glej obrazložitev pod točko 1.4.3.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
3.3.1.	2231- Kamno	1289	158 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	6.156,00 EUR
3.3.2.	2231- Kamno	1290	36 m ²	po cenitvi	posel sklenjen	1.444,00 EUR

Občina Tolmin bi navedeni parceli pridobila vzporedno s postopkom prodaje parc. št. 145/1 k.o. Kamno. Navedeni parceli sta v naravi stavbišči z dotrajanim objektom. Pridobljena je cenitev, vrednost obeh parcel s komunalno opremo je 7.600,00 EUR, objekt pa nima gradbene vrednosti, ID objekta je 2231 99.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	posel sklenjen	porabljena sredstva
3.4.1.	2246 – Most na Soči	79/1	1.107 m ²	po ceni	posel sklenjen	11.800,00 EUR
3.4.2.	2246 – Most na Soči	72/1	187 m ²	po ceni	posel sklenjen	
3.4.3.	2246 – Most na Soči	84/1	37 m ²	po ceni	posel sklenjen	
3.4.4.	2246 – Most na Soči	89/1	16 m ²	po ceni	posel sklenjen	

Gre za zemljišča v k.o. Most na Soči prek katerih bo v bodoče zgrajena (dokončana) kolesarska povezava med Tolminom in Mostom na Soči. V letošnjem letu naj bi se namreč pričelo z gradnjo kolesarske poti med Tolminom in Modrejem, ta pot pa naj bi se v bodoče nadaljevala tudi še do Mosta na Soči. Projekt je že pripravljen in pot naj bi potekala (med drugim) prav prek omenjenih parcel. Ta zemljišča so bila vnesena v načrt pridobivanja nepremičnin namesto zemljišč navedenih pod 1.1., 1.2. in 1.3., torej na podlagi sklepa, ki ga je sprejel občinski svet na 22. dopisni seji 22. 06. 2021. Iz razlogov navedenih pri omenjenih zemljiščih namreč ta v letošnjem letu niso mogla biti odkupljena, so pa bila odkupljena zgoraj navedena zemljišča. Za odkup teh zemljišč so bile v času sestavljanja tega predloga že sklenjene pogodbe z lastniki, v teku je postopek odobritve pravnega posla v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, po zaključku omenjenega postopka in potrditve pogodb na FURS sledi overitev podpisov lastnikov na pogodbi pri notarju, plačilo odškodnin in vknjižba lastninske pravice na nepremičninah v korist občine.

REALIZIRANI NAKUPI STAVBNIH ZEMLJIŠČ VEČJE VREDNOSTI	336.268,35 EUR
--	----------------

4. Stanovanjske stavbe in deli stavb (Odhodki; PP 041608 »Gradnja, nakup in investicijsko vzdrževanje stanovanj«, kto. 420001)

Zaradi smrti enega izmed solastnikov edini predvideni odkup stanovanjske stavbe t.j. stanovanjske stavbe na Šentviški Gori 37 ni bil izveden.

5. Poslovni prostori (Odhodki; PP 040405; PP 420000 »Investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov«)

zap.št.	katastrska občina	stavba / del stavbe	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
5.1.1.	2248 – Tolmin	stavba št. 131 (stoječa na parc. št. 1215)	7.514 m ²	ocenjena	posel sklenjen	254.836,00 EUR
5.1.2.	2248 – Tolmin	stavba št. 186 (stoječa na parc. št. 1219)	522 m ²	ocenjena	posel sklenjen	19.181,00 EUR

Stavba in pomožna stavba v Dijaški ulici 18, Tolmin, kupljeni v stečajnem postopku Ecomaf d.o.o. – glej obrazložitev pod točko 3.2. .

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	porabljena sredstva
5.2.1.	2248	2248-411-1	112,90 m ²	orientacijska	posel sklenjen	129.540,00 EUR

Poslovni prostori v pritličju poslovno – stanovanjske stavbe na Trgu 1. maja 5, Tolmin. V starem mestnem jedru Tolmina smo se z lastnico dogovorili za možnost nakupa dveh poslovnih prostorov v pritličju zgoraj navedenega objekta (gre za poslovna prostora v katerih je posloval m servis in frizerski salon). Etažna lastnina za stavbo je urejena. Prostore bi lahko uporabili za turistično informacijski center, ki zdaj deluje v majhnih in tudi glede na lego neprimernih prostorih na v Ulici Petra Skalarja. S preselitvijo bi prispevali tudi k oživiljanju starega mestnega jedra. Kupnina je določena orientacijsko, prostori bodo predmet cenitve in pogajanj o ceni z lastnico.

PREDVIDENA VREDNOST NAKUPOV POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH DELOV STAVB SKUPAJ	403.557,00 EUR
---	----------------

REALIZIRANA VREDNOST PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA SKUPAJ	765.539,55 EUR
--	----------------