

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TOLMIN ZA LETO 2022

I. DOPOLNITVE NAČRTA PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE TOLMIN ZA LETO 2022

Občinski svet je ob sprejemanju proračuna za leto 2022 na 18. seji 22. decembra 2020 sprejel tudi načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2022.

V načrtu ni bilo predvideno pridobivanje kmetijskih zemljišč in gozdov, temveč le:

- pridobivanje stavbnih zemljišč (gre za zemljišča s parc. št. 1242/3, 1083/21 in 1080/5, vse k.o. Podbrdo) na katerih je zgrajeno igrišče v Podbrdu,
- dveh stanovanj v stavbi v Poljubinj 68a.

Poleg zgoraj navedenih predvidenih nakupov načrt dopolnjujemo tako, da se glasi, kot je navedeno v nadaljevanju.

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

Vse tri nepremičnine, katerih nakup se predlaga so last iste lastnice, ki živi v Italiji. Pridobitev teh nepremičnin je bila načrtovana že v načrtu pridobivanja za lansko leto, vendar je lastnica na žalost umrla. Pridobitev teh nepremičnin predlagamo ponovno v letošnjem letu, pri čemer je seveda predpogoj za pridobitev nepremičnin, da bo predhodno izveden zapuščinski postopek.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
1.1.1.	2250 - Modrejce	94/1	450 m ²	orientacijska	predlog	4.000,00 EUR
Zemljišče se nahaja v bližini jezera pri Mostu na Soči, pod naseljem Modrejce. V naravi je to manjši parkirni prostor ob jezeru, kjer se nahaja večina privezov za čolne. Do parcele je možen dostop po cesti, zaradi česar parkirišče uporabljajo obiskovalci jezera, kot tudi lastniki čolnov. Zaradi ureditve parkirnega prostora je smiselno, da to zemljišče pridobi v last občina. Lastnica nepremičnine je že starejša gospa, ki živi v Bergamu (Italija), zaradi česar bo postopek za pridobitev tega zemljišča kar zapleten in dolgotrajen.						
zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
1.2.1.	2250 - Modrejce	94/2	2.650 m ²	orientacijska	predlog	19.000,00 EUR

Zemljišče meji na nepremičnino navedeno pod 1.1., tudi lastnica zemljišča je ista tako, da tudi glede pridobitve tega zemljišča velja vse navedeno pod zgornjo točko. V naravi je sicer to manjši travnik, ki pa se, zlasti v poletnih mesecih uporablja v zvezi z dejavnostmi na jezeru. Na zemljišču iz tega razloga ostajajo razni odpadki in ga ni možno uporabljati za kmetijsko dejavnost. Zemljišče je zato smiselno pridobiti in ga urediti za turistično dejavnost, ali v kolikor to ni mogoče ustrezno ograditi, da bo na njem mogoče opravljati kmetijsko dejavnost.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
1.3.1.	2246 – Most na Soči	936	367 m ²	orientacijska	predlog	1.800,00 EUR

Zemljišče je last iste lastnice, kot zemljišči navedeni pod točki 1.1. in 1.2.. V načrt se uvršča predvsem iz razloga, ker bo lastnica, v kolikor bo prodala svoje nepremičnine v Sloveniji, želela prodati vse nepremičnine, torej skupaj z zgoraj navedenima parcelama tudi parcelo navedeno v tej točki. Parcela ni povsem nezanimiva, saj se nahaja tik nad staro potjo, ki z železniške postaje vodi proti Mostu na Soči. To nakup, katerega vrednost sicer ne presega 5.000,00 EUR in bi bil zato lahko uvrščen v t.i. županov plan, navajamo v načrtu pridobivanja iz razloga, ker bo šlo predvidoma za skupen posel nakupa vseh treh zgoraj navedenih nepremičnin, katerega vrednost bo verjetno presežala znesek 20.000,00 EUR.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
1.4.1.	2247 – Poljubinj	179/1	2.588 m ²	orientacijska	predlog	9.343,98 EUR

Zemljišče se nahaja v križišču, v katerem se od glavne ceste Tolmin – Most na Soči odcepi cesta v industrijsko cono Poljubinj ter v samo naselje Poljubinj. Po izgradnji krožišča, ki se nahaja nekaj metrov pred omenjenim (na odcepu za vas Žabče in novo poslovno cono), se namreč načrtuje tudi »sanacija« tega križišča v krožišče. Za izgradnjo krožišča je nujno pridobiti kar velik del parcele št. 179/1 k.o. Poljubinj. Predlagamo odkup celotne parcele, čeprav je za izgradnjo krožišča seveda ne potrebujemo v celoti. Lastnik zemljišča namreč želi, da se odkupi celotna parcela, saj preostanka parcele ne potrebuje. Glede na to, da je pridobitev (dela) parcele nujna za izgradnjo krožišča in ob upoštevanju dejstva, da se bomo z lastnikom kot kaže lahko dogovorili za sprejemljivo ceno, predlagamo odkup celotne parcele.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
1.5.1.	2234 – Zatoľmin	175/12	1.408 m ²	dogovorjena	sklenjena pogodba	10.015,28 EUR

Gre za največje zemljišče v k.o. Zatoľmin prek katerega je bila zgrajena nova pešpot s parkirišča Štrklepce v smeri proti Tolminskim koritom. Ta zemljišča so bila vnesena v načrt pridobivanja nepremičnin namesto zemljišč drugih zemljišč, torej na podlagi sklepa, ki ga je sprejel občinski svet na 22. dopisni seji 22. 06. 2021. V letu 2021 je bil že izveden celoten postopek v zvezi s sklenitvijo pogodbe, vendar je bilo ob vložitvi predloga za vknjižbo lastninske pravice na tej parceli v korist občine ugotovljeno, da je lastnik istočasno s prodajo te parcele na isti dovolil vknjižbo hipoteke v zavarovanje kredita. Postopek vknjižbe in posledično izplačila odškodnine je bil zaustavljen in se bo zaključil, ko bo lastnik poskrbel za izbris hipoteke.

VREDNOST KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ SKUPAJ	44.159,26 EUR
-------------------------------------	----------------------

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

zap. št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	status zadeve	vrednost določena kot	višina planiranih sredstev
2.1.1.	2246 - Most na Soči	90/5	484 m ²	predlog	cenitvi	11.853,16 EUR
		134/2	100 m ²			2.449,00 EUR
2.1.2.	2250 – Modrejce	124/3	98	predlog	cenitvi	1.400,00 EUR

Stavbna zemljišča, ki so predlagana za nakup so v naravi: 1. v k. o. Most na Soči parkirišče ob križišču občinske ceste Modrej - Most na Soči z državno cesto Tolmin – Most na Soči in 2. v k. o. Modrejce brežina ob lokalni poti pod naseljem Modrejce, primerna za širitev lokalne poti. Občina Tolmin želi odkupiti navedene parcele, saj sta parceli v k. o. Most na Soči že uporabljeni za parkirišče in deloma za opisano dostopno pot, parcela v k. o. Modrejce pa bo primerna za širitev bližnje poti. Parceli v k. o. Most na Soči sta že del obstoječega javnega cestnega omrežja Občine Tolmin, zato je nakup ekonomsko utemeljen.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.2.1.	2248 – Tolmin	1154/1	4.405 m ²	orientacijska	predlog	176.200,00 EUR

Zemljišče se nahaja v predelu s krajevnim imenom »Na Cvetju«, na obrobju Tolmina. Občina Tolmin je izključna lastnica zemljišč s parc. št. 1152/1 in 1153 k.o. Tolmin, ki na severu mejita na zgoraj navedeno parcelo in do 2/5 zemljišča s parc. št. 1155/3 k.o. Tolmin, ki na isto parcelo meji na južni strani. Območje kjer se zemljišče nahaja je območje stavbni zemljišč, zato bi v kolikor se uspemo dogovoriti s solastnik parcelo, katere odkup se predlaga odkupil to zemljišče, ki se, kot rečeno nahaja med zemljišči katerih lastnica, oziroma solastnica je občina.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.3.1.	2242 – Podbrdo	1242/3	3.321 m ²	orientacijska	predlog	20.000,00 EUR
2.3.2.	2242 – Podbrdo	1083/21	527 m ²	orientacijska	predlog	
2.3.3.	2242 - Podbrdo	1080/5	77 m ²	orientacijska	predlog	

Zgoraj navedene parcele deloma predstavljajo urejeno igrišče, deloma pa zemljišče ob igrišču v Podbrdu. Igrišče sta uredili občina in krajevna skupnost, zemljiškknjižno stanje pa je neurejeno, saj je zemljišče last Slovenskih železnic. Predvidevamo, da se bomo v naslednjem letu z lastnikom dogovorili za odkup, mogoče je, da bo pred odkupom potrebna parcelacija parc. št. 1242/3 in 1083/21 k.o. Podbrdo na del, na katerem je dejansko igrišče in na del, ki se nahaja izven igrišča. Območje na katerem se nahajajo parcele je v občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot območje zelenih površin, namenjenih za šport in rekreacijo. Zemljišče torej spada med stavbna zemljišča v širšem smislu, čeprav ne gre za tipična stavbna zemljišča, temveč taka, ki so, kot rečeno namenjena športu in rekreaciji. Glede na navedeno menimo, da bi predlagani znesek za nakup, ki je sicer določen le orientacijsko zadostoval.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.4.1.	2248 – Tolmin	494/1	199 m ²	orientacijska	predlog	8.958,60 EUR
2.4.2.	2248 – Tolmin	494/3	38 m ²	orientacijska	predlog	

Zgoraj navedeni parceli se nahajata v bližini poslovne cone Na logu in bi ju zamenjali za parc. št. 495/2 in 493/93, obe k.o. Tolmin, ki sta v lasti Občine Tolmin. Pa lasti fizične osebe in se nahajata med parcelami občine, poleg tega pa je prek parc. št. 494/3 k.o. Tolmin tudi že izvedena nova pešpot iz Tumovega drevored v d

poslovno cono. Ker sta parceli v lasti fizične osebe večji, je tudi njuna vrednost večja in zato v formalnem smislu ne bo šlo za popolno zamenjavo, temveč bo morala občina poravnati tudi razliko med vrednostjo nepremičnin. Pridobitev parc. št. 494/1 in 494/3 k.o. Tolmin je predvidena pod zaporedno št. 3.7. načrta pridobivanja.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.5.1.	2248 – Tolmin	534/85	16 m ²	orientacijska	predlog	640,00 EUR

Nakup te parcele je vezan na prodajo parcele št. 534/85 k. o. Tolmin, kot je obrazloženo v Načrtu razpolaganja 2022. Gre za rešitev starejše zadeve, glasom katere bi se realiziral predlog dogovora iz leta 2000, po katerem Občina Tolmin odkupi od družbe Stavanja d.o.o. parcelo št. 534/84, Občina pa družbi proda parcelo št. 534/85 k. o. Tolmin. Glejte obrazložitev prodaje parcele št. 534/85 k. o. Tolmin.

zap.št.	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
2.6.1.	2248 – Tolmin	1225/3	3.500 m ²	ocenjena	predlog	136.363,50 EUR
2.6.2.	2248 – Tolmin	1220	706 m ²	ocenjena	predlog	28.240,00 EUR
2.6.3.	2248 – Tolmin	1225/4	12 m ²	ocenjena	predlog	480,00 EUR

Pridobitev parc. št. 1225/3 k.o. Tolmin je bila v načrtu že v lanskem letu. Omenjena parcela je bila namreč predmet izvršbe, ki je potekala pri Okrajnem sodišču v Tolminu. Zaradi pritožbe dolžnika se izvršilni postopek ni nadaljeval, se bo pa predvidoma nadaljeval v letu 2021. Poleg tega naj bi bili predmet izvršbe tudi parc. št. 1220 in 1255/4, obe k.o. Tolmin. Parc. št. 1225/3 k.o. Tolmin v naravi predstavlja v majhnem delu stavbno zemljišče, večinoma pa gozd neposredno za stavbo hotela Paradiso (omenjena parcela meji na parc. št. 1215 k.o. Tolmin, katere nakup je predviden in obrazložen pod točko 3.2.), parc. št. 1220 v naravi predstavlja teniško igrišče, ki se nahaja »znotraj« parc. št. 1225/3, parc. št. 1225/4 pa je v naravi manjše zemljišče ob cesti, ki vodi do hotela Paradiso. Dejansko torej ta zemljišča predstavljajo funkcionalna zemljišča na južni strani stavbe bivšega hotela Paradiso. Z nakupom teh zemljišč bi torej zaokrožili lastništvo zemljišč na zgoraj navedenem območju. Vrednost zemljišča s parc. št. 1225/3 je bila opredeljena v lanskoletnem postopku izvršbe, vrednosti preostalih dveh parcel sta določeni ob upoštevanju vrednosti m² prvo navedene parcele. V lanskem letu in tudi v letu 2021 se prodaja v izvršilnem postopku ni izvedla zaradi ugovorov dolžnika in s tem povezanimi sodnimi postopki. Ob pripravi proračuna za drugo branje smo izvedeli, da vendarle kaže, da se bo postopek prodaje nadaljeval. Glede na to, da gre v bistvu za funkcionalno zemljišče bivšega hotela Paradiso (v OPN – ju je opredeljeno kot t.i. zelene površine namenjene za šport in rekreacijo), menimo, da je nakup smiseln v kolikor se bo izkazalo, da je zemljišče brez bremen možno pridobiti.

VREDNOST STAVBNIH ZEMLJIŠČ SKUPAJ	386.584,26 EUR
--	-----------------------

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

zap.št.	katastrska občina	Številka stavbe	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.1.1.	2247 – Poljubinj	Poljubinj 68A, Tolmin (številka stavbe 766 k.o. Poljubinj)	dve stanovanji v novozgrajeni, še nedokončani stavbi v Poljubinju v neto tlorisni površini 97 m ² vsako (skupaj s parkirnim prostorom, kletjo in balkonom)	orientacijska	predlog	250.000,00 EUR

V Poljubinju je bila v letu 2011 zgrajena večstanovanjska stavba s hišno številko 69A. Stavba že v letu 2011 in vse do danes ni bila dokončana, saj je bila zgrajena le do 5. gradbene faze. V stavbi manjkajo notranja vrata, končni tlaki v kopalnicah in bivalnih prostorih. Stavba ima 6 etaž. V njej je 9 stanovanjskih enot površine od 60 m² do 100 m². Vsaki stanovanjski enoti, razen eni, pripadata dve parkirni mesti ter ena shramba. Pokrita parkirna mesta so urejena v kleti in v 6. etaži. Shrambe so urejene v kletnih prostorih in imajo kvadraturu od 5 m² do 25 m². DUTB prodaja omenjeno stavbo v zgoraj opisanem stanju in zgolj kot celoto. Menimo, da je, v primeru, da kupec odkupi stavbo, v njej dokonča gradnjo, pridobi za stavbo uporabno dovoljenje in jo tudi zemljiškoknjižno uredi, utemeljeno, da občina odkupi dve (manjši) stanovanji. Občina bi stanovanja odkupila zgolj v primeru, da bodo izpolnjeni vsi zgoraj navedeni pogoji, kar pa v naslednjem letu ni mogoče pričakovati, temveč najprej v letu 2022, zato je nakup teh stanovanj tudi uvrščen v načrt nabav za omenjeno leto.

VREDNOST STANOVANJSKIH STAVB IN DELOV STAVB SKUPAJ	250.000,00 EUR
---	-----------------------

4. Poslovni prostori (Odhodki; PP 040405 »Investicije in inv. vzdrževanje poslovnih prostorov«, kto. 420000)

zap.št.	katastrska občina	številka stavbe številka dela stavbe ID znak	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.1.	2248 – Tolmin	571 10 2248 – 571 - 10	282,55 m ²	ocenjena	predlog	175.000,00 EUR

Zgoraj navedeni del stavbe predstavlja poslovne prostore na Trgu maršala Tita 11, Tolmin v katerih je nekoč delovala Služba družbenega knjigovodstva (SDK). Odkar je omenjena služba prenehala delovati se teh prostorov nekaj časa ni uporabljalo, nato pa so služili predvsem za različne kulturne prireditve, razstave, sestanke, predavanja, predstavitev in podobno. Prostori obsegajo dve nadstropji, poleg pritličja torej še prvo nadstropje. Temu delu stavbe pripada še neobdelano podstrešje. V pritličju je večji prostor, v prvem nadstropju pa več pisarn. Lastnik tega dela stavbe je Republika Slovenija, upravljalec pa Ministrstvo za notranje zadeve. 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. Glede na to, da Ministrstvo za notranje zadeve za policijsko postajo s funkcionalnim zemljiščem želi zemljišče v približni izmeri 3.000 m² bi lahko bil ta del stavbe vrednostno približno enakovreden omenjenemu zemljišču tako, da bi občina pridobila zgoraj navedeni del stavbe, ministrstvu pa bi izročila omenjeno zemljišče. 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, je pa v postopku pridobivanja cenitve. Menimo, da je smiselno, da občina pridobi del stavbe v samem centru Tolmina, ki sicer propada. Ta del stavbe bi, po prenovi stavbe Zdravstvenega doma Tolmin namenili za delovanje centra za zdravstveno vzgojo in duševno zdravje. Omenjeni projekt prenove bo prijavljen na razpis, ki bo objavljen na podlagi Zakona o zagotavljanju sredstev za naložbe v zdravstvu.

VREDNOST POSLOVNIH PROSTOROV SKUPAJ	175.000,00 EUR
--	-----------------------

VREDNOST PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA SKUPAJ	855.743,52 EUR
---	-----------------------