



ŽUPAN

Številka: 478-21/2018/3(206)

Datum: 10. 1. 2019

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TRŽIČ ZA LETO 2019

Četrty odstavek 11. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO, 76/15 in 11/18 – ZSPDSLS-1 – v nadaljevanju: ZSPDSLS) določa da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, to je župana. V skladu z isto določbo ZSPDSLS Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18) v 6. členu določa, da je odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in nadalje, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti 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 2019 zajemata nakupe in prodaje nepremičnega premoženja, ki jih namerava občina izvesti v letu 2019. Na načrt razpolaganja so sicer uvrščene nepremičnine v skupni vrednosti 1.033.822,31 EUR, vendar na podlagi dejstva, da je realizacija odvisna tudi od volje strank, in na podlagi preteklih izkušenj ocenjujemo, da bodo v letu 2019 realizirani posli v skupni vrednosti 377.460,43 EUR. Enako so na načrt pridobivanja uvrščene nepremičnine v skupni vrednosti 410.145,36 EUR, vendar ocenjujemo, da bodo v letu 2019 realizirani posli v skupni vrednosti 230.018,04 EUR. V proračunu se sredstva zagotovijo v višini ocenjene realizacije. Poleg podatkov o nepremičnini zajemata načrta tudi orientacijsko vrednost posamezne nepremičnine, ki predstavlja predviden odhodek oziroma predviden prihodek za Občino Tržič v letu 2019. V skladu s tretjim odstavkom 19. člena Uredbe je orientacijska vrednost, ki jo določi upravljavec stvarnega premoženja na podlagi cenitve premoženja, na podlagi vrednosti nepremičnin, ki jo določa geodetska uprava, na podlagi predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin, oziroma izkustveno na podlagi primerjave prodaj primerljivega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih podatkov, s katerimi se določa cena stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. 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



OBČINSKA UPRAVA

neposredne pogodbe oziroma bo dosežena v postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb.

Predvideni nakupi in prodaje nepremičnega premoženja v letu 2019 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 2019 predvideva:

- nakupe v vrednosti 230.018,04 EUR,
- prodaje v vrednosti 377.460,43 EUR.

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.

Četrty odstavek 11. člena ZSPDSLS nadalje določa tudi, da svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen 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. Poleg tega peti odstavek 11. člena ZSPDSLS določa, da se načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem predloži v sprejem svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna, kar posledično pomeni, da se načrt lahko spremeni samo ob sprejemanju proračuna, oz. ob spremembah odloka o proračunu, torej z rebalansom, kar pomeni, da je z nakupom ali prodajo nepremičnine, ki ni uvrščena na načrt, treba počakati do sprejemanja odloka o proračunu oz. do sprejemanja rebalansa proračuna.

Zaradi v prejšnjem odstavku navedene nefleksibilnosti v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem občine predlagamo, da Občinski svet Občine Tržič sprejme sklep, in sicer, da na podlagi četrtega odstavka 11. člena ZSPDSLS, 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 2019, 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, v posameznem letu 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 2019, 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



OBČINSKA UPRAVA

razpolaganja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Tržič, v posameznem letu lahko dosega največ 20.000 EUR.

Nadalje ZSPDSLS v 12. členu določa, da v primeru spremenjenih prostorskih potreb upravljavcev nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem iz prvega odstavka 11. člena ZSPDSLS ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, lahko upravljavci nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti sklepajo pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem. V skladu z drugim odstavkom istega člena lahko skupna vrednost takih poslov znaša največ 20% skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka prejšnjega člena. Skupno vrednost pravnih poslov v skladu s tem odstavkom vsako leto določi vlada oziroma svet samoupravne lokalne skupnosti v roku 30 dni po sprejemu proračuna.

Skupna vrednost Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Tržič za leto 2019 pa 410.145,36 EUR, skupna vrednost Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2019 pa 1.033.822,31 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 2019, kar znaša 41.014,54 EUR, oziroma največ 4% skupne vrednosti Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2019, kar znaša 41.352,89 EUR.

V vseh primerih, torej bodisi nakupa bodisi prodaje, mora župan o tem obvestiti občinski svet, in sicer na podlagi 15. člena ZSPDSLS v poročilu o realizaciji načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki ga župan občinskemu svetu predloži skupaj z zaključnim računom proračuna.

Priloge:

- TABELA 1 - Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2019,
- TABELA 2 - Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Tržič za leto 2019.

Pripravila:

Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.,
vodja Urada za okolje in prostor

Dr. Metka Knific Zaletelj
DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,
višji svetovalec III