



NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOBARID ZA LETO 2018

Uvod

- 1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Kobarid za leto 2018**

- 2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2018**
 - 2.1. Načrt razpolaganja z zemljišči**

UVOD

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Podlaga za pripravo Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2018 je Zakon 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 in 76/15 – v nadaljevanju: zakon), ki določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem, podrobnejšo strukturo načrtov pa določa Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16 – v nadaljevanju: uredba).

NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja mora zajemati podatke o:

- vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo;
- samoupravni lokalni skupnosti v kateri upravljavec načrtuje nakup;
- okvirni velikosti izraženi v m² in
- planiranih sredstvih v proračunu izraženih v tisočih za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

Pripravljenemu načrtu pridobivanja je, glede na v preteklosti izraženo pobudo občinskega sveta, dodana tudi »utemeljenost načrta pridobivanja«.

Umestitev v veljavni načrt pridobivanja je predpogoj za odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnini. Kljub temu, da v skladu s 6. členom uredbe v načrt ni potrebno vključiti nepremičnin, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe, so zaradi transparentnosti dela v načrt praviloma vključene tudi menjave oz. je pridobitev nepremičnine na podlagi menjalne pogodbe razvidna iz posamezne obrazložitve v načrtu razpolaganja. Menjalne pogodbe se sklepajo na podlagi pogojev 23. člena zakona, praviloma pa se razlika v vrednosti premoženja poravna v korist ene oz. druge stranke na podlagi ugotovljene vrednosti nepremičnin.

NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

V načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem so vključena zemljišča, stavbe in deli stavb ter zemljišča s stavbo.

Načrt razpolaganja z zemljišči mora zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri nepremičnina leži;
- katastrski občini in šifri katastrske občine;
- parcelni številki zemljišča;
- kvadraturi zemljišča izraženi v m² in
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije oziroma orientacijski vrednosti določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, v primeru da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb mora zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri stavba oziroma del stavbe leži;
- točnem naslovu stavbe oziroma dela stavbe;
- identifikacijski oznaki, ki zajema številko stavbe, številko dela stavbe in šifro katastrske občine;
- kvadraturi stavbe oziroma dela stavbe izraženi v m² ter
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila Geodetska uprava Republike Slovenije oziroma orientacijski vrednosti določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, v primeru da posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo mora zajemati podatke o:

- samoupravni lokalni skupnosti v kateri leži zemljišče s stavbo;
- katastrski občini in šifri katastrske občine, v kateri leži zemljišče s stavbo;

- parcelni številki;
- velikosti parcele;
- točnem naslovu stavbe;
- identifikacijski oznaki, ki zajema šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe;
- velikosti dela stavbe, izraženi v m² ter
- posplošeni tržni vrednosti, ki jo je določila geodetska uprava Republike Slovenije, ali orientacijski vrednosti, določeni v skladu s tretjim odstavkom 19. člena te uredbe, če posplošena tržna vrednost ni določena, vse izraženo v tisočih.

Pripravljenemu načrtu razpolaganja je, glede na v preteklosti izraženo pobudo občinskega sveta, dodana tudi »obrazložitev«. Upoštevati je potrebno, da gre pri razpolaganju vedno za premoženje, ki ga občina trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, za kar ji tudi zakon nalaga, da mora tako premoženje prodati ali kako drugače zagotoviti njegovo gospodarno rabo.

Umestitev v veljavni načrt je predpogoj za izvedbo postopka razpolaganja, pri čemer pa ne pomeni zaveze občine, da bo določen pravni posel tudi sklenila. Sklenitev ustrezne pogodbe je namreč velikokrat odvisna tudi od drugih okoliščin (npr. pravni posel se ne izvede, če se na ogledu ali kako drugače ugotovi, da prek nepremičnine poteka javna infrastruktura, da bi se s prodajo zaprla pot, da je nepremičnina potrebna zaradi razvojnih potreb naselja...). Kjer je predvidena prodaja zgolj dela nepremičnine, se pravni posel sklene po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji.

SPLOŠNO

V načrtih je orientacijska vrednost nepremičnin določena na več načinov:

- orientacijska vrednost stavbnega zemljišča izven Kobarida: 13 EUR/m²
- orientacijska vrednost stavbnega zemljišča v Kobaridu: 30 EUR/m²
- orientacijska vrednost kmetijskega zemljišča = posplošena tržna vrednost, ki jo določi GURS
- s strani sodnega cenilca ocenjena vrednost (razvidno iz posamezne obrazložitve)
- orientacijska vrednost stavbnega zemljišča za namen javne infrastrukture: 3 EUR/m²

Posplošena tržna vrednost oz. orientacijska vrednost ni nujno enaka izhodiščni vrednosti nepremičnine, ki se določi glede na specifične okoliščine pri sklenitvi posameznega pravnega posla. Pri pridobivanju nepremičnega premoženja praviloma prihaja do razhajanj glede na predvidena sredstva, saj se je za odkupno ceno potrebno še dogovoriti.

V načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je zajet nabor vseh nakupov, prodaj in menjav, ki so jih predlagale stranke, kot tudi nabor, ki izhaja iz izkazanih potreb občine, za katere se ocenjuje, da izpolnjujejo osnovne predpogoje za izpeljavo pravnega posla. V izogib nepotrebnim stroškom se parcelacije pri tem ne šteje kot predpogoj, ki mora biti izpolnjen pred umestitvijo v načrt.

V načrt zato **niso zajete** zadeve, kjer **dejansko stanje še ni v zadostni meri razčiščeno**, npr.:

- potreben predhodni odvzem statusa javnega dobra,
- potrebno predhodno mnenje/soglasje krajevne skupnosti,
- potrebno predhodno mnenje/soglasje tangiranih mejašev,
- medsosedski spor,
- izkazan drug občinski interes.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme občinski svet na predlog župana, ki mu ga predloži v sprejem skupaj s predlogom proračuna. Načrt se lahko tekom leta tudi **dopolnjuje in spreminja** (vanj se umešča nove zadeve in zadeve, v katerih se tekom leta izpolnijo osnovni predpogoji za obravnavo), pri čemer take spremembe in dopolnitve obravnava pristojni odbor ter jih sprejme občinski svet.

Predvideno je, da se bodo v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2018 umestile nerealizirane zadeve iz Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2017, vse nove zadeve in zadeve, glede katerih se bo v vmesnem času dejansko stanje v zadostni meri razčistilo.

1. NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE KOBARID ZA LETO 2018

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	OKVIRNA LOKACIJA	OKVIRNA VELIKOST (v m ²)	VRSTA NEPREMIČNINE (zemljišče, stavba, del stavbe, zemljišče s stavbo)	PREDVIDENA SREDSTVA (v EUR); prioritete zadeve osenčene	UTEMELJENOST NAČRTOVANEGA PRIDOBIVANJA
2229 IDRSKO					
1	del 951 del 950 del 955 del 953 del 958/2 del 947 del 962 del 963 del 965/2	750	zemljišče (K)	1.500	Predlaga se odkup zemljišč, v naravi poti , ki vodi do črpališča Mlinsko
2219 KRED					
2	211/2 1261/10 1261/12 1261/11	6 12 40 139	zemljišče (S)	menjava 1.100	Predlaga se pridobitev nepremičnin, ki bi omogočile nujno širitev javne poti v naselju Kred. Čaka se izvzem JD za potrebe menjave in vzpostavitve stikov z lastniki živečimi v tujini.
2215 ROBIDIŠČE					
3	388/3 388/5	121 26	stavba št. 45 (črna kuhinja)	10.000	Predlaga se pridobitev stavbe Robidišče 14 v kateri je črna kuhinja, ki je razglašena za kulturni spomenik, vendar zaradi razdrobljenega lastništva propada in je nevarna za okolico. S pridobitvijo lastništva bi občina zagotovila ohranitev kulturne dediščine.
2217 SEDLO					
4	522	115	zemljišče (K)	500	Predlaga se pridobitev parcele v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. Gre za parcelo, ki je bila občanu izročena iz naslova razlastitve v karavli Podbela, vendar prepis ni bil izpeljan, po prehodu parcele v last sklada pa mu ta lastninske pravice ne priznava. Čaka se izvedba postopka na Skladu.
2222 SVINO					
5	del 1048/1	76	zemljišče (K)	menjava	Predlog za pridobitev nepremičnine po kateri poteka kategorizirana javna pot (menjava). V teku je postopek parcelacije.

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	OKVIRNA LOKACIJA	OKVIRNA VELIKOST (v m ²)	VRSTA NEPREMIČNINE (zemljišče, stavba, del stavbe, zemljišče s stavbo)	PREDVIDENA SREDSTVA (v EUR); prioritete zadeve osenčene	UTEMELJENOST NAČRTOVANEGA PRIDOBIVANJA
2224 TRNOVO					
6	delež 415/2 do 3/40	20	zemljišče (S)	75	Predlog za pridobitev delov kategorizirane občinske ceste Trnovo ob Soči - most čez Sočo. Gre za oreostale nakupe ki v 2015 iz različnih razlogov niso bili realizirani.
	delež 299/2 do 3/40	3			
	delež 446/2 do 3/40	76			
	319/2	4			
	325/2	58		620	

2. NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOBARID ZA LETO 2018

2.1. NAČRT RAZPOLAGANJA Z ZEMLJIŠČI

ZAPOREDNA ŠTEVILKA	PARCELNA ŠTEVILKA ZEMLJIŠČA	KVADRATURA (v m ²)	POSPLOŠENA TRŽNA VREDNOST (po GURS) OZ. ORIENTACIJSKA VREDNOST (v EUR)	OBRAZLOŽITEV
2214 BREGINJ				
1	210/10	421	5.700	Predlaga se prodaja zazidljivih parcel v Breginju. Pred prodajo potrebna nova cenitev.
2	210/14	584	7.900	
2222 SVINO				
3	1728/3	605	menjava	Vloga za menjavo dela nepremičnine s parc. št. 1728/3 in nepremičnine s parc. št. 1728/4 k.o. Svino za del nepremičnine s parc. št. 1048/1 iste k.o., ki je v zasebni lasti in preko katere gre kategorizirana javna pot. Preostanek nepremičnine s parc. št. 1728/3 se v skladu z menjalno pogodbo (sklenjeno na podlagi Načrta razpolaganja iz leta 2011) izroči drugi pogodbeni stranki. Postopek je v teku, parcelacija še ni dokončna.
	1728/4	275		