

LETNI NAČRT
ravnanja s stvarnim premoženjem
Občine Hrpelje - Kozina za leto 2027

UVODNA POJASNILA**1. Ravnanje s stvarnim premoženjem**

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in istoimenska Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju USPDSLS-1), ki natančneje ureja vsebino letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kot tudi postopek ravnanja s premoženjem. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za lokalne samoupravne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti (občinski svet) na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti (župana). Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna. Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja. Občinskemu svetu predlagamo v obravnavo in sprejem:

- Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Hrpelje - Kozina za leto 2027,
- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2027 in
- Načrt pridobivanja premoženja za leto 2027.

Dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem, pod vrednostjo 10.000,00 evrov, in načrta ravnanja s premoženjem med letom sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

O pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan), ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

ZSPDSLS-1 določa metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem:

- 1) javna dražba
- 2) javno zbiranje ponudb
- 3) neposredna pogodba

Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 evrov se opravi cenitev premoženja (36. člen ZSPDSLS-1). Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

Predvideni postopek ravnanja s stvarnim premoženjem je tako odvisen od vrednosti nepremičnine. Za nepremičnine vrednosti do 20.000,00 evrov zakon omogoča metodo neposredne pogodbe, za nepremičnine vrednosti nad 20.000,00 evrov pa predpisuje izvedbo postopka javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb ali javne dražbe.

Pri premoženjih je mejna vrednost za metodo neposredne pogodbe 4.000 evrov, nad to vrednostjo pa je predpisana izvedba postopka javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb ali javne dražbe.

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

Postopek prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov poteka skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o gozdovih.

Pravne podlage za razpolaganje z nepremičnim premoženjem:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18);
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1 in 39/25; v nadaljevanju ZJF);
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16 in 78/23 – ZUNPEOVE);
- Statut Občine Hrpelje - Kozina (Uradni list RS, št. 51/15, 73/25) in druga zakonodaja.

Kupnina, najemnina in odškodnina za občinsko stvarno premoženje se skladno z 80. členom ZJF uporabijo samo za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja občine. S tem je določen namen uporabe teh prihodkov proračuna. Stvarno premoženje občine je pri tem mišljeno v najširšem smislu, to je stvarno premoženje, ki je v upravljanju pri neposrednih in posrednih uporabnikih občinskega proračuna ali drugih pravnih oziroma fizičnih osebah. S tem je preprečeno, da bi občina zmanjševala svoje stvarno premoženje in porabila sredstva za druge namene.

Skladno z določbo 24. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Predlagana mejna vrednost je do 10.000,00 evrov za posamezno vrednost nepremičnine.

Letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem se tekom leta dopolnjujejo, saj je realizacija pravnega posla tako za nepremičnine pogojena z vključitvijo nepremičnine v opisane načrte ter z njihovo potrditvijo s strani pristojnega organa.

Skladno z določbo drugega odstavka 25. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Predlaga se, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti.

Na podlagi 26. člena ZSPDSLS-1 mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem občine, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, sklenjena najpozneje do 31.3. prihodnjega leta.

Po določbi 27. člena ZSPDSLS-1 lahko občina v primeru spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv, sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem. Skupna vrednost poslov lahko

znaša največ 20 % skupne vrednosti načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem in načrtov ravnanja s premičnim premoženjem.

Predlaga se, da znaša odstotek od skupne vrednosti razpolaganja in pridobivanja nepremičnin 10 %, in sicer za razpolaganje do največ 650.000,00 evrov in za pridobivanje do največ 4.860,00 evrov.

Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem predloži župan občinskemu svetu v tekočem letu za preteklo leto, vendar najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna.

I. NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE HRPELJE - KOZINA ZA LETO 2027

1. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Hrpelje – Kozina za leto 2027

V letu 2027 znašajo skupni predvideni kapitalski prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem Občine Hrpelje - Kozina 650.000,00 evrov, in sicer:

- prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč v višini 650.000,00 evrov.

Postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem se lahko izvede le v primeru, da je posamezen predmet razpolaganja vključen v sprejeti načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine.

Načrt razpolaganja z zemljišči obsega podatke o:

- upravljavcu,
- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja zemljišče,
- šifri in imenu katastrske občine, v kateri se nahaja zemljišče,
- parcelni številki zemljišča,
- površini parcele, izraženi v kvadratnih metrih, in
- posplošeni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb obsega podatke o:

- upravljavcu,
- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri se nahaja stavba ali del stavbe,
- točnem naslovu dela stavbe,
- identifikacijski oznaki, ki obsega šifro katastrske občine, številko stavbe in dela stavbe,
- površini dela stavbe, izraženi v kvadratnih metrih, in
- posplošeni vrednosti, ki jo določi organ, pristojen za geodetske evidence, ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

V načrt za leto 2027 se vključijo vse še neizvedene prodaje iz preteklih let.

2. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2027

Predvideni odhodki iz naslova pridobivanja nepremičnega stvarnega premoženja v letu 2027 znašajo 48.600,00 evrov in predstavljajo odhodke iz naslova nakupa zemljišč. Pridobivanje

stvarnega premoženja države in samoupravne lokalne skupnosti je, v skladu z ZSPDSLS-1, vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnost ali drugo osebo javnega prava.

Pridobivanje nepremičnega premoženja obsega nakup zemljišč z namenom ohranjanja in povečanja stvarnega premoženja Občine Hrpelje – Kozina, z namenom realizacije investicij, urejanja premoženjsko pravnih razmerij na nepremičninah v zasebni lasti, na katerih je zgrajena javna infrastruktura, v lasti Občine Hrpelje – Kozina, zaradi uresničevanja lokalnih zadev oziroma nalog, itd. Tudi pridobivanje nepremičnega premoženja temelji na predhodno sprejetem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajemati podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti nepremičnine, ki je lahko zemljišče, stavba, del stavbe ali zemljišče s stavbo,
- samoupravni lokalni skupnosti, v kateri upravljavec načrtuje nakup,
- okvirni površini nepremičnine, izraženi v kvadratnih metrih, in
- načrtovanih sredstvih v proračunu za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

V načrt za leto 2027 se vključijo vsi še neizvedeni nakupi iz preteklih let.

II. NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE HRPELJE - KOZINA ZA LETO 2027

V prilogi se nahaja Načrt pridobivanja premičnega premoženja za leto 2027 s predlogom sklepa. V predlogu sklepa se poleg potrditve načrta predlaga, da med letom dopolnitve načrta ravnanja s premičnim premoženjem sprejme župan. Priloga in sestavni del sklepa je vse premično premoženje, katerega nakup predvidevajo tako občina kot posredni in neposredni porabniki proračuna.

3. Načrt pridobivanja premičnega premoženja za leto 2027

Načrtovani odhodki iz naslova pridobivanja premičnega premoženja za leto 2027 znašajo 362.720,00 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja obsega podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti premičnega premoženja, pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo in drugo premično premoženje,
- količini premičnega premoženja, izraženi v številu posameznih premičnin in
- načrtovanih sredstvih v proračunu za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

Pripravila:

Maja Korošec

Saša Likavec Svetelšek
Županja