



**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Oddelek za razvoj  
in premoženjske zadeve**

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 206, faks: 07 / 39 39 208  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 478-264/2009

Datum: 9. 12. 2009

## **OBČINSKEMU SVETU MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: Prodaja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v romskih naseljih in sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin**

### 1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 25. seji, dne 29.10.2009 pod točko 15.1. obravnaval gradivo z naslovom »Prodaja zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh« in po obravnavi sprejel predlagani »Sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh«.

Župan je v skladu z določili 31. člena Statuta Mestne občine Novo mesto ( Uradni list RS št. 96/2008- UPB2) zadržal izvajanje odločitve občinskega sveta, ki se nanaša na obročno plačevanje kupnine v postopkih prodaj nepremičnin le v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh in zaradi bolj enake obravnave Občinskemu svetu predlaga sprejetje novega sklepa o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje zemljišč za individualno gradnjo v vseh romskih naseljih na območju Mestne občine Novo mesto.

Navedena odločitev je v povezavi z dopisom Regijske civilne iniciative za reševanje romske problematike, Dolenje Kamence 3, 8000 Novo mesto, z dne 17.11.2009, ki jo je naslovila na župana Mestne občine Novo mesto po sprejetju navedenega sklepa.

V dopisu je Regijska civilna iniciativa navedla razloge za nezadovoljstvo in občini očitala, da je v nasprotju z zakonom že izpeljala postopke, ki so potrebni za prodajo nepremičnin v romskih naseljih Šmihel in Ruperč vrh, brez odločitve Občinskega sveta o prodaji predmetnih nepremičnin in da namerava prodajo oziroma pravni posel izpeljati zgolj na sklepu o obročnem odplačilu kupnine, ki sploh ne ureja razmerij med prodajalcem in kupcem, brez odločitve občinskega sveta o odtujitvi predmetnih nepremičnin. Po njihovih navedbah zakon določa, da se lahko premoženje proda le na javnem natečaju, ki ga občina ni izvedla,...

Občina te navedbe Regijske civilne iniciative v celoti zavrača, kot neutemeljene, saj vsi postopki prodaje v skladu z zakonodajo še niso bili izvedeni, o odtujitvi nepremičnine v romskem naselju Šmihel in Ruperč vrh pa je Občinski svet Mestne občine Novo mesto odločal na 21. seji, dne 26.2.2009, s sprejetjem sklepa o odtujitvi nepremičnin, vključenih v letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem sočasno s sprejetjem proračuna



MONM za leto 2009 in letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2009.

Ne držijo tudi navedbe, da zakon določa, da se lahko premoženje proda le na javnem natečaju, ki ga občina ni izvedla,..., saj zakonodaja ( 19. člen Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin ( Ur. l. RS št. 14/2007) predpisuje naslednje metode razpolaganja z nepremičnim: javna dražba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba.

Iz navedenega izhaja, da občina ne bo nepremičnin v romskih naseljih Šmihel in Ruprč vrh MONM prodala brez odločitve OSMONM o prodaji in da ne namerava pravni posel izpeljati zgolj na sklepu o obročnem odplačilu kupnine, ki sploh ne ureja razmerij med prodajalcem in kupcem, saj to v praksi sploh ni izvedljivo. Pač pa s sklenitvijo pogodbe na podlagi predhodno izpeljanega postopka v skladu z zakonodajo, kar med drugim izhaja tudi iz sklepa o obročnem plačevanju kupnine, kjer je navedeno, da bo prodaja izvedena s sklenitvijo prodajne pogodbe, katere vsebina dovoljuje obročno odplačevanje.

## 2. OBRAZLOŽITEV NOVEGA PREDLOGA PRODAJE ZEMLJIŠČ ZA INDIVIDUALNO STANOVANJSKO GRADNJO V ROMSKIH NASELJIH IN SKLEPA O OBROČNEM PLAČEVANJU KUPNINE V POSTOPKU PRODAJE NEPREMIČNIN

Izhodišče za pripravo tega gradiva temelji na navedbah Regijske civilne iniciative, v delu, ki se nanaša na neenako obravnavo Romov pri nakupu oziroma prodaji občinskega premoženja.

Po mnenju Regijske civilne iniciative bo predlagana prodaja povzročila nezadovoljstvo, diskriminacijo in razkol v romski skupnosti, saj je prodajo zemljišč pod tako ugodnimi pogoji možno razumeti kot darilo občine pri nakupu zemlje, ki ga vsi ne bodo deležni.

Zato v obravnavo občinskemu svetu posredujemo nov sklep o obročnem plačevanju pri prodaji nepremičnin, ki velja za vsa romska naselja na območju Mestne občine Novo mesto, sprejeti sklep, ki se je nanašal le na prodajo nepremičnin v romskem naselju Šmihel in romskem naselju Ruperč vrh pa predlagamo, da se razveljavi.

Vsi postopki razpolaganja s stvarnim premoženjem občine morajo biti vodeni na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/2007) in določili Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/07). V postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem je treba izbrati metodo, s katero se zagotavlja javnost in preglednost postopkov ter upoštevajo cilji ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem, hkrati pa omogočajo najugodnejši izidi ravnanja s stvarnim premoženjem za lokalno skupnost.

Pripravljeni novi sklep o prodaji se bo lahko uporabljal pri vseh postopkih prodaje občinskih nepremičnin na območju romskih naselij na območju Mestne občine Novo mesto, zato ga je bilo potrebno ustrezno preoblikovati.

## 3. PREDLOG SKLEPA ZA ODLOČANJE

Glede na navedeno Občinskemu svetu MONM posredujemo v sprejem nov »Sklep o obročnem plačevanju kupnine v postopku prodaje nepremičnin v romskih naseljih na območju Mestne občine Novo mesto«, s katerim bo zagotovljena enaka obravnava vseh Romov pri odkupih zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo v romskih naseljih na območju Mestne občine Novo mesto glede možnosti obročnega plačevanja kupnine po zaključenem postopku razpolaganja v skladu z zakonodajo.

V primeru sprejetja predlaganega sklepa, bo prenehal veljati sklep o obročnem plačevanju kupnine, št. 478-238/2009, ki ga je Občinski svet sprejel na 25. seji, dne 29.10.2009.

Sklep bo stopil v veljavo z dnem sprejetja in po objavi na spletnih straneh Mestne občine Novo mesto.

Po pooblastilu župana št. 100-69 /2009,  
z dne 27.11.2009

Darja Plantan, univ. dipl. inž. grad.

VODJA ODDELKA ZA RAZVOJ  
IN PREMOŽENJSKE ZADEVE

**mag. Jože Kobe**

**v.d. DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE**

Na podlagi 29. in 51. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – ZLS-UPB-1,21/06 – odločba US RS in 14/07 – ZSPDPO) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 100/2005 –ZLS – UPB 1) je Občinski svet na ....seji, dne ..... sprejel

**SKLEP O OBROČNEM PLAČEVANJU KUPNINE  
V POSTOPKU PRODAJE NEPREMIČNIN  
V ROMSKEM NASELJU ŠMIHEL IN ROMSKEM NASELJU RUPERČ VRH**

1.

Z vlagatelji vlog za nakup zemljišč v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh, ki bodo pogodbeno vrednost nepremičnin poravnali v skladu z načrtom odplačil, se sklene prodajna pogodba v notarski obliki, katere vsebina dovoljuje obročno odplačevanje. Zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo vpisa lastninske pravice bo od sklenitve prodajne pogodbe dalje deponirano pri pristojnem notarju in bo vlagateljem vlog za nakup nepremičnin v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh izročeno po plačilu celotne kupnine.

2.

Prodajna vrednost zazidanega stavbnega zemljišča v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh in vrednost za prodajo zemljišč, na katerih je v skladu s predpisi dopustna gradnja objektov (nezazidana stavbna zemljišča) bo določena s posamičnim programom razpolaganja oziroma bo za vsak posamezni primer znana po zaključenem postopku razpolaganja .

Breme plačila davka na dodano vrednost prevzame vlagatelj vloge za nakup nepremičnine.

3.

Najnižji znesek obroka je 200 EUR na mesec.

Obroki se poravnava mesečno. Število obrokov je odvisno od višine posameznega obroka in velikosti nepremičnine. Celotna kupnina mora biti plačana najkasneje v roku petih let.

Obrestna mera odobrenega obročnega plačevanja je fiksna in znaša 4 % letno.

Davek na dodano vrednost na pogodbene obresti iz prejšnjega odstavka tega člena je breme kupca nepremičnine.

4.

V skladu z določbo 5. člena Zakona o romski skupnosti v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 33/07) se dovoli brezplačna obremenitev nepremičnine s služnostjo v korist Mestne občine Novo mesto in pristojnih upravljalcev komunalnih vodov z namenom gradnje *in upravljanja s komunalnino in frsaturkturo v času obratovanja* , pridobitve ustreznih dovoljenj za gradnjo oziroma legalizacijo objektov v Romskem naselju Šmihel in Romskem naselju Ruperč vrh, pod pogojem, da so bili vsi obroki kupnine tekoče poravnani.

5.

S sprejetjem tega sklepa preneha veljati sklep o obročnem plačevanju kupnine.....št.\_\_\_\_\_, ki ga je Občinski svet sprejel na 25. seji dne št.\_\_\_\_\_, dne 23.11.2009.

Ta Sklep velja z dnem sprejetja.

Številka: 478-238/2009

Datum:

Župan  
Alojzij Muhič