



**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številke: 478-1/2007-22(2009)  
Datum: 12.10.2007

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- Zadeva: **Prodaja nepremičnin parc. št. 103/14, pašnik, v izmeri 787 m<sup>2</sup>, parc. št. 103/15, pašnik, v izmeri 817 m<sup>2</sup> in parc. št. 103/16, dvorišče, v izmeri 182 m<sup>2</sup>, vse k. o. Ždinja vas**
- Namen: sprejem sklepa
- Pravna podlaga: Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07);  
Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07);  
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo).
- Poročevalec: Darja Plantan, univ.dipl.ing.gr.
- Predlog sklepa: **Mestna občina Novo mesto proda nepremičnine parc. št. 103/14, pašnik, v izmeri 787 m<sup>2</sup>, parc. št. 103/15, pašnik, v izmeri 817 m<sup>2</sup> in parc. št. 103/16, dvorišče, v izmeri 182 m<sup>2</sup>, vse k. o. Ždinja vas.**  
**V kolikor se bo prodaja nepremičnin izvajala pred delitveno bilanco, med novonastalimi občinami na območju nekdanje Mestne občine Novo mesto, je potrebno k prodaji pridobiti tudi soglasji občinskih svetov novonastalih občin Straža in Šmarješke Toplice.**

Alojzij MUHIČ  
ŽUPAN  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**Priloge:**

- obrazložitev (priloga 1),
- načrt parcele (priloga 2),
- orto-foto posnetek (priloga 3),
- mnenje Krajevne skupnosti Otočec (priloga 4).

**Vročiti:**

- naslovu,
- zbirka dokumentarnega gradiva.



**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Oddelek za razvoj**

Seidlova cesta 1  
8000 Novo mesto  
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282  
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številke: 478-1/2007-22(2009)  
Datum: 12.10.2007

## OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

**ZADEVA:** **Obrazložitev k predlogu sklepa o prodaji nepremičnin parc. št. 103/14, pašnik, v izmeri 787 m<sup>2</sup>, parc. št. 103/15, pašnik, v izmeri 817 m<sup>2</sup> in parc. št. 103/16, dvorišče, v izmeri 182 m<sup>2</sup>, vse k. o. Ždinja vas**

### 1. Uvod

Mestna občina Novo mesto je zemljiškoknjižna lastnica zemljišč parc. št. 103/14, pašnik, v izmeri 787 m<sup>2</sup>, parc.št. 103/15, pašnik, v izmeri 817 m<sup>2</sup> in parc. št. 103/16, dvorišče, v izmeri 182 m<sup>2</sup>, vpisanih pri ZKV 210, k.o. Ždinja vas. Zemljišča so nastala na podlagi parcelacije zemljišča parc.št. 103/5, k.o. Ždinja vas in so razvidna v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

Del občinske nepremičnine parc. št. 103/5, k. o. Ždinja vas je bil obremenjen s cesto, kategorizirano kot javna pot JP 796850/1, zato je bila na predlog krajevne skupnosti, v sodelovanju z občino, izvedena parcelacija nepremičnine. Navedeno je razvidno iz priloženega orto-foto posnetka (priloga 3). Iz parcele 103/5, k.o. Ždinja vas so v postopku parcelacije nastale nove parcele 103/8, 103/9, 103/14, 103/15 in 103/16, parc. št. 103/5 je na podlagi odločbe geodetske uprave ukinjena.

Za nakup zemljišč parc. št. 103/14 in 103/15, k. o. Ždinja vas je zainteresiran gospod Franc Rifelj iz Ždinje vasi 30, p. Novo mesto, lastnik objekta zgrajenega na zemljiški parceli \*390, stanovanjska stavba, v izmeri 25 m<sup>2</sup>, dvorišče, v izmeri 151 m<sup>2</sup>, k. o. Ždinja vas. Objekt je v slabem stanju, zato ga želi nadomestiti z novim objektom, za kar pa nujno potrebuje pridobiti v last občinsko nepremičnino parc. št. 103/15, k. o. Ždinja vas.

Občinska zemljišča parc. št. 103/14 103/15 in 103/16, vse k. o. Ždinja vas so na podlagi planskih aktov opredeljena kot stavbna zemljišča, ki se urejajo v skladu z določili Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za zunajmestni prostor Mestne občine Novo mesto, uradno prečiščeno besedilo (PUP MONM ZMP-UPB-1, Uradni list RS, št. 72/06).

Na podlagi navedenega odloka je zemljišče:

- parc. št. 103/14, k. o. Ždinja vas, oz. njegov del opredeljen kot ureditvena enota »238-Dgd-33«, za katero veljajo pogoji urejanja javnih stavb – gasilski dom. Del zemljišča pa je opredeljen kot »238-R2« kot posebne prostorske ureditve;
- parc. št. 103/15, k. o. Ždinja vas opredeljeno kot ureditvena enota »238-Bo-36«, za katero veljajo pogoji urejanja za GE domačija znotraj naselja;
- parc. št. 103/16, k. o. Ždinja vas opredeljen kot ureditvena enota »238-Ao-35«, za katero veljajo pogoji urejanja za GE domačija okoli notranjega dvorišča.

Zemljišče parc. št. 103/5, k.o. Ždinja vas (pred parcelacijo) je ostalo v lasti Mestne občine Novo mesto na podlagi Pogodbe o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih premoženjskih razmerij za katastrske občine Dalnji vrh, Črešnjice, Ždinja vas in del katastrske občine Bršljin«, sklenjene med Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije in Mestno občino Novo mesto.

Občina zemljišč parc. št. 103/14, 103/15 in 103/16, vse k.o. Ždinja vas ne potrebuje, zato jih je smiselno prodati v skladu z veljavno zakonodajo.

## 2. Obrazložitev postopkov prodaje

V skladu s sprejetim sklepom 3. seje Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, z dne 27. 3. 2003, je Mestna občina Novo mesto pridobila mnenje Krajevne skupnosti Otočec k prodaji zemljišča. Kot izhaja iz priloženega mnenja krajevna skupnost soglaša s prodajo zemljišč parc. št. 103/14, 103/15 in 103/16, k. o. Ždinja vas. (priloga 4).

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je dne, 27. 3. 2003, sprejel tudi sklep, da mora gradivo, ki bo predloženo Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto za odločanje o odtujitvi posamezne nepremičnine, vsebovati izčrpno obrazložitev vseh postopkov prodaje.

Občina ravna (pridobiva, razpolaga, upravlja in najem tega premoženja) s stvarnim premoženjem v skladu z zakonodajo.

Državni zbor Republike Slovenije je na seji 2. 2. 2007 sprejel **Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07; ZSPDPO), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in samoupravnih lokalnih skupnosti** (v nadaljevanju: občin), ureja tudi evidence nepremičnega premoženja ter interni trg nepremičnin.

**ZSPDPO je stopil v uporabo 3.9.2007.** Od 19. 9. 2007 dalje pa podrobneje ravnanje s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin ureja **Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/2007, 94/07 - v nadaljevanju: Uredba)**, ki jo je vlada izdala na podlagi 39. člena zakona, z dnem uveljavitve le-te pa je prenehala veljati Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03 in 77/03) ter določbe 25., 78., 79., prvega odstavka 80.e člena ter 80.i člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št.-79/77, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU in 110/02-ZDT-B, 127/06-ZJZP).

Na podlagi Uredbe se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine lahko izvede le, če je nepremično premoženje vključeno v letni načrt pridobivanja in letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine in zanj sprejet posamični program prodaje. Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2007, katerega sestavni del je tudi del nepremičnine parc. št. 103/5, k.o. Ždinja vas (zemljišče pred parcelacijo), je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel skupaj s proračunom Mestne občine Novo mesto za leto 2007, na 7. seji dne 12. 7. 2007.

Z Uredbo je določeno, da se ravnanje s stvarnim premoženjem občine lahko izvaja na podlagi sprejetega posamičnega programa ravnanja s stvarnim premoženjem, s katerim se določi zlasti ekonomska utemeljenost ravnanja, predmet, obseg in metoda ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem ter njegova ocenjena vrednost.

Ekonomska utemeljenost ravnanja pomeni jasen in realen prikaz pričakovanih pozitivnih ekonomskih posledic predvidenega ravnanja s stvarnim premoženjem.

V posamičnemu programu ravnanja z nepremičnim premoženjem morajo biti nepremičnine opredeljene z vsemi bistvenimi podatki, zlasti s podatki o lastništvu oziroma morebitnem solastniškem deležu, s podatki, ki omogočajo identifikacijo nepremičnine, o vrsti dejanske rabe nepremičnine, o morebitni obremenjenosti nepremičnine s stvarnimi ali obligacijskimi pravicami ter njihovem trajanju in drugimi podatki, ki so pomembni za izvedbo posameznega ravnanja s stvarnim premoženjem. V posamičnem programu je treba navesti pravne podlage za sklenitev pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem. Uredba določa tudi pravni pregled stvarnega premoženja, ki zajema pregled z vidika urejenosti lastništva, posesti in morebitnih obligacijskih in stvarnopравnih pravic na premoženju ter obveznosti občine do tretjih oziroma tretjih do občine.

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.

Postopke razpolaganja z nepremičnim premoženjem se praviloma izvede z javno dražbo, razen, če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje ugodnejši učinek razpolaganja, pri čemer je prvi cilj prodaje čim višja kupnina.

Metoda razpolaganja se izbere s sprejetjem sklepa, ki je sestavni del posameznega programa prodaje. Posamični program prodaje sprejme župan.

Nepremično premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti se lahko proda ali zamenja na podlagi neposredne pogodbe, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši od 50% ali
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih ali
- gre za menjavo nepremičnin, pod pogojem, da se vrednost državnega premoženja in premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti z menjavo ne zmanjša ter da razlika med zamenjanima nepremičninama ni večja od 20% vendar največ 80.000,00 EUR ali
- se sklepa neposredna pogodba v roku treh mesecev od dneva, ko se je izkazalo, da sta bili neuspešni izbrana metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona in ponovno izvedena metoda razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona z znižano izklicno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izklicne) cene ponovno izvedene metode razpolaganja iz 1. ali 2. točke prvega odstavka 19. člena tega zakona, pred sklenitvijo neposredne pogodbe pa je v tem primeru potrebno izvesti postopek pogajanj z vsemi zainteresiranimi ponudniki ali
- je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava, razen javnega podjetja ali
- gre za doseg javne koristi skladno s pogoji iz soglasij dobaviteljev komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih storitev.

Občina le pod navedenimi pogoji nepremičnino lahko proda s sklenitvijo neposredne pogodbe.

### **3. Zaključek**

Pristojnost Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto je, da v skladu s Statutom Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo) odloči o odtujitvi nepremičnin parc. št. 103/14, pašnik, v izmeri 787 m<sup>2</sup>, parc. št. 103/15, pašnik, v izmeri 817 m<sup>2</sup> in parc. št. 103/16, dvorišče, v izmeri 182 m<sup>2</sup>, k. o. Ždinja vas.

V kolikor se bo prodaja nepremičnin izvajala pred delitveno bilanco, med novonastalimi občinami na območju nekdanje Mestne občine Novo mešto, je potrebno k prodaji pridobiti tudi soglasji občinskih svetov novonastalih občin Straža in Šmarješke Toplice.

Pripravila

Tatjana Kužnik, koordinator IV

Darja PLANTAN

Po pooblastilu župana,  
št. 103-34/95-1202, z dne 3.1.2007

Mag. Sašo Murtič

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE