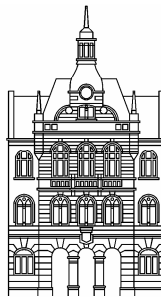




**Mestna občina Novo mesto**



**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: 478-49/2007-19(2009)  
Datum: 12.10.2007

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- Zadeva: **Prodaja dela nepremičnine parc. št. 507/2, travnik, v izmeri 339 m<sup>2</sup> in dela nepremičnine parc. št. 507/8, dvorišče, v izmeri 155 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba, v izmeri 69 m<sup>2</sup>, vse k. o. Bršljin**
- 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 del nepremičnine parc. št. 507/2, travnik, v izmeri 339 m<sup>2</sup> in del nepremičnine parc. št. 507/8, dvorišče, v izmeri 155 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba, v izmeri 69 m<sup>2</sup>, vse k. o. Bršljin.**  
**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 Bučna vas.

- 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: 478-49/2007-19(2009)  
Datum: 12.10.2007

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA:** **Obrazložitev k predlogu sklepa o prodaji dela nepremičnine parc. št. 507/2, travnik, v izmeri 339 m<sup>2</sup> in dela nepremičnine parc. št. 507/8, dvorišče, v izmeri 155 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba, v izmeri 69 m<sup>2</sup>, vse k. o. Bršljin**

### **1. Uvod**

Mestna občina Novo mesto je zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin parc.št. 507/2, travnik, v izmeri 339 m<sup>2</sup> in parc.št. 507/8, dvorišče, v izmeri 155 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba, v izmeri 69 m<sup>2</sup>, k.o. Bršljin, ki sta razvidni v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

Nepremičnini parc.št. 507/2 in 507/8, k.o. Bršljin sta v zemljiški knjigi vpisani pri vložku št. 162, pri katerem je vpisana lastninska na ime Mestna občina Novo mesto. Pred tem je bila pri vložku vpisana lastninska pravica na agrarno skupnost Muhaber. Agrarna skupnost Muhaber v seznam registriranih agrarnih skupnosti na področju Upravne enote Novo mesto ni vpisana, kar pomeni, da ni bila ponovno vzpostavljena, posledično pa tudi ni bil vložen zahtevek za vračilo premoženja. Zato je do navedenih nepremičnin upravičena občina.

S Pogodbo o prenosu kmetijskih zemljišč in gozdov in ureditvi drugih premoženjskih razmerij za katastrske občine Gorenja Straža, Ragovo in del katastrske občine Bršljin«, sklenjeno s Skladom kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, sta zemljišči parc.št. 507/2, 507/8, k.o. Bršljin ostali v lasti Mestne občine Novo mesto.

Zemljišči parc.št. 507/2 in 507/8, k.o. Bršljin sta na podlagi planskih aktov opredeljeni kot stavbni zemljišči, ki se urejata v skladu z določili Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča (Uradni list RS, št. 7/92, 32/93, 22/95, 37/95, 41/95, 35/97, 40/98, 38/99, 60/99, 69/00, 49/01, 69/02, 92/02, 49/05, 109/06-obvezna razlaga in 132/06-popravek) ter sta namenjeni terciarnim dejavnostim, bivanju; proizvodnja v bivalnem okolju.

Predpisan tip GE: vzdollžna GE II.

Predpisan tip glavne stavbe: suburbana stavba.

Pomožne stavbe so lahko le pritlične.

Za nakup zemljišča parc. št. 507/8, k.o. Bršljin je zainteresiran Milan Cesar iz Novega mesta, Muhaber 21, ki ima po delu občinske parcele tudi urejen dostop do svojega stanovanjskega objekta, ter zgrajen objekt, ki služi kot garaža.

Za nakup zemljišča parc. št. 507/2, k. o. Bršljin sta zainteresirana Jožica in Leopold Longar iz Novega mesta, Zobčeva ulica 3, ki imata ravno tako preko občinske parcele urejen dostop do stanovanjskega objekta zgrajenega na zemljišču parc. št. 504/7, k. o. Bršljin.

Občinski zemljišči parc. št. 507/2 in 507/8, k.o. Bršljin občina ne potrebuje. Ker pa se nahajata neposredno ob občinski cesti, kategorizirani kot javna pot JP 799510/4, jih je pred prodajo potrebno razparcelirati in njuna dela zadržati za kasnejšo eventualno gradnjo javne infrastrukture. Navedeno izhaja tudi iz mnenja Krajevne skupnosti Bučna vas (priloga 4).

## 2. Obrazložitev postopkov prodaje

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. Dela nepremičnin parc. št. 507/2 in 507/8, k.o. Bršljin sta bila vključena v drugo dopolnitev letnega načrta pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2007, katerega je Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejel na 8. seji dne 27. 9. 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 stvarnopravnih 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 zamenjavo 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 znižano izključno ceno za največ 15%, v tem primeru je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 15% od objavljene (izključne) 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 dela nepremičnine parc.št. 507/2, travnik, v izmeri 339 m<sup>2</sup> in dela nepremičnine parc.št. 507/8, dvorišče, v izmeri 155 m<sup>2</sup>, stanovanjska stavba, v izmeri 69 m<sup>2</sup>, k.o. Bršljin.

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.

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