



Bazoviška cesta 14, 6250 Ilirska Bistrica  
TEL.: +386 (0)5 41 361  
E-MAIL: [obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si](mailto:obcina.ilirska-bistrica@ilirska-bistrica.si)  
URL: [www.ilirska-bistrica.si](http://www.ilirska-bistrica.si)

Številka: 478-202/2024

Datum: 15. 11. 2024

**ZADEVA:** Letni načrt ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem občine Ilirska Bistrica za leto 2025

**PRAVNA PODLAGA:**

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),

**OBRAZLOŽITEV:**

**I. Uvodna pojasnila**

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018; v nadaljevanju ZSPDSL-1) in istoimenska Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju USPDSL-1), ki natančneje ureja vsebino letnega načrta ravnanja z nepremičnim in premičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kot tudi postopek ravnanja s premičnim premoženjem.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem za samoupravne lokalne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti, v rokih, določenih za sprejetje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti je mogoče dopolnjevati tudi med letom. V kolikor se sprejme rebalans proračuna, mora biti v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem uvrščen celotni načrt ravnanja in ne samo spremembe, saj se le tako lahko zagotovi načelo celovitosti in transparentnosti proračuna, postopkovno pa se zadeva sklada z načinom sprejemanja rebalansa proračuna. Gre namreč za enako analogijo kot dejstvo, da se v bilance rebalansa vključijo tudi proračunske postavke, ki pa se z rebalansom sicer ne spreminjajo. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem je sestavni del gradiva za rebalans proračuna. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem velja skupaj veljavnostjo rebalansa proračuna.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje premoženja.

24. in 25. člen ZSPDSLS-1 določata, da načrt ravnanja s stvarnim premoženjem vsebuje:

- načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (za zemljišča, stavbe in dele stavb ter zemljišča s stavbo),

- načrt ravnanja s premičnim premoženjem.

- načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Skladno s 29. členom ZSPDSLS-1 o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan). Ne glede na navedeno je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla.

Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem občine občinski svet obravnava in sprejema kot samostojni dokument poleg občinskega proračuna oz. rebalansa proračuna. Svet samoupravne lokalne skupnosti lahko zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem in zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem. V navedenih dveh primerih lahko občinska uprava, sklepa tudi pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem. Skupna vrednost poslov lahko znaša največ 20 odstotkov skupne vrednosti načrtov iz prvega odstavka 24. člena in prvega odstavka 25. člena ZSPDSLS-1.

Podrobnejšo vsebino letnih načrtov razpolaganja in pridobivanja nepremičnega ter premičnega premoženja določa Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V načrtih so navedene orientacijske vrednosti stvarnega premoženja.

V letna načrta pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2025 so preneseni nakupi in prodaje nepremičnega premoženja iz leta 2024. Nerealizirani postopki ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2025 se prenesejo v prihodnje letne načrte ravnanja z nepremičnim premoženjem. 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.

## **II. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem**

### **a) Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem**

Razpolaganje s stvarnim premoženjem države in samoupravne lokalne skupnosti je v skladu z ZSPDSLS-1 vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo. Prodaja nepremičnin se izvede po metodah in postopkih določenih v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakonu o kmetijskih zemljiščih in Zakonu o gozdovih. Vse stroške, ki nastanejo v postopku prodaje nepremičnin nosijo interesenti za nakup zemljišč oz. uspeli kupec zemljišča. Župan lahko v posameznih primerih določi, da stroške nosi občina.

Postopek prodaje posamezne nepremičnine se prične na podlagi uvrstitve le tega v načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem in potrditvi načrta s strani občinskega sveta (razen v primeru prodaje nepremičnin ki niso zajeta v načrtu in se prodajo zaradi spremenjenih potreb občine oz. nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv). Sprejeti načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem predstavlja potrditev prodaje nepremičnin navedenih v načrtu razpolaganja s strani Občinskega sveta Občine Ilirska Bistrica (v nadaljevanju OS), zato potrditev prodaje posamične nepremičnine s strani OS ni potrebna - prodaje posamezne nepremičnine se izvede na podlagi potrditve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V postopku prodaje zemljišč pristojna služba občinske uprave pridobi tudi neobvezujoče mnenje pristojne krajevne skupnosti.

Za zemljišča, ki so namenjena prodaji in so vpisana pod javno dobro se po morebitnih izvedenih geodetskih postopkih sklepi za izvzem posameznih zemljišč iz javnega dobra, posredujejo v potrditev Občinskemu svetu Občine Ilirska Bistrica. Na podlagi potrjenega sklepa o izvzemu zemljišča iz javnega dobra se zemljišče proda skladno z navedenimi predpisi.

Vrednost nepremičnin oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev, katerega skladno z zakonodajo, ki ureja področje javnih naročil izbere pristojna služba občinske uprave. Stroške za cenitev je dolžan plačati interesent za nakup nepremičnine oz. uspeli kupec. S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati, ga oddati v najem ali na njem ustanavljati stvarnih pravic pod ocenjeno vrednostjo, razen če je pridobitelj pravna oseba javnega prava, ki ne opravlja gospodarske dejavnosti, in pogodbeni vrednost ni več kot 20 odstotkov nižja od ocenjene vrednosti ali gre za prodajo ali menjavo za potrebe prenove posameznih delov stavb, ki so v razvojnih dokumentih države ali samoupravnih lokalnih skupnosti predvideni za prenovo in so v mešani lasti pravnih in fizičnih oseb ter so s predpisi opredeljeni kot kulturni spomenik ali so na območju, razglašenem za kulturni spomenik. Nepremično premoženje se lahko brezplačno odsvoji le, če je pridobitelj oseba javnega prava in je izražen javni interes, in sicer za graditev javnih objektov ali za uporabo že zgrajenih javnih objektov.

ZSPDSLS-1 določa naslednje metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem:

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

Nepremičnine, za katere je bil izražen interes za nakup le s strani enega interesenta in je njihova vrednost manjša od 20.000 EUR, se prodajo po metodi neposredne pogodbe. V kolikor je vrednost nepremičnin večja od 20.000 EUR ali se kadarkoli v postopku prodaje nepremičnine do podpisa pogodbe izkaže, da je interesentov za nakup posameznega zemljišča več, se prodaja nepremičnine po postopku neposredne pogodbe ustavi in se prične postopek prodaje z javno dražbo razen pri prodaji kmetijskih in gozdnih zemljišč, kjer pristojna služba občinske uprave izvede pogajanja za pridobitev najvišje cene zemljišč.

Kmetijska in gozdna zemljišča se prodajo po postopku določenim v Zakonu o kmetijskih zemljiščih in Zakonu o gozdovih, po predhodni objavi namere o prodaji zemljišč in v primeru večih prijav na namero pogajanj za ceno zemljišč. Po navedenih izvedenih postopkih nato postopek izbire kupca kmetijskega oz. gozdnega zemljišča vodi Upravna enota Ilirska Bistrica. Po določitvi kupca zemljišča s strani Upravne enote, se z izbranim kupcem sklene kupoprodajna pogodba. V primeru, da ponudbo za nakup zemljišča sprejme več interesentov-prednostnih upravičencev ali interesentov, ki niso prednostni upravičenci, izenačenih po kriterijih navedenih v Zakonu o kmetijskih zemljiščih oz. Zakonu o gozdovih, se zemljišče proda interesentu, ki je pri Občini Ilirska Bistrica prvi podal predlog oz. vložil vlogo za nakup zemljišča in ki je sprejel ponudbo pravočasno in na predpisan način. V primeru, da nihče od interesentov-prednostnih upravičencev ali interesentov, ki niso prednostni upravičenci ni podal predloga oz. vloge za nakup pri Občini Ilirska Bistrica in obstaja izenačenost interesentov, se zemljišče proda tistemu interesentu, ki je prvi dostavil izjavo o sprejemu ponudbe Upravni enoti Ilirska Bistrica.

Po izvedbi navedenih postopkov, se s kupcem nepremičnine sklene kupoprodajna pogodba, po plačilu kupnine pa se kupcu izda še zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

#### **b) Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja**

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 nepremičnin z namenom realizacije investicij, urejanja premoženjsko pravnih razmerij na nepremičninah v zasebni lasti, na katerih je zgrajena javna infrastruktura, zaradi uresničevanja lokalnih zadev oziroma nalog, itd. Tudi pridobivanje nepremičnega premoženja temelji na predhodno sprejetem načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja. (razen v primeru prodaje nepremičnin, ki niso zajeta v načrtu in se prodajo zaradi spremenjenih potreb občine oz. nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv).

Nepremično premoženje, katerega lastnik postane samoupravna lokalna skupnost, se lahko pridobiva v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljata najboljše pogoje za izvrševanje nalog samoupravne lokalne skupnosti. Nepremičnega premoženja se ne pridobiva na zalogo. Nepremično premoženje se lahko pridobi brezplačno, razen če bi taka pridobitev povzročila večje stroške ali če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti za državo ali samoupravno lokalno skupnost glede na koristi brezplačne pridobitve.

Občina Ilirska Bistrica je v načrt pridobivanja vključila vse nepremičnine, ki so potrebne za njeno delovanje oz. so potrebne pri izgradnji lokalne gospodarske infrastrukture. V načrt pridobivanja so vključeni vsi deli nepremičnin, po kateri poteka cestna ali druga gospodarska infrastruktura in so fizične osebe podale zahtevek za ureditev zemljiškoknjižnega stanja. Pod splošno rubriko kmetijskih zemljišč so dodane tudi vse nepremičnine, ki v naravi predstavljajo ceste in poti. Odkupi teh nepremičnin se izvršujejo delno vsako leto po odsekih in sicer postopoma v skladu z geodetskimi odmerami. Prav tako so pod splošno rubriko dodana vsa zemljišča navedena v Odloku o območju predkupne pravice Občine Ilirska Bistrica. Predkupne pravice se uveljavljajo v skladu z veljavno zakonodajo.

Sprejeti načrt pridobivanja nepremičnega premoženja predstavlja potrditev nakupa zemljišč navedenih v načrtu razpolaganja s strani OS, zato potrditev nakupa posamične nepremičnine s strani OS ni potrebna - nakup posamezne nepremičnine se izvede na podlagi potrditve načrta pridobivanja nepremičnega premoženja.

Občina odkupuje nepremičnine na podlagi cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki je imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev, katerega skladno z zakonodajo, ki ureja področje javnih naročil izbere pristojna služba občinske uprave. Vse stroške povezane z odkupom posameznega zemljišča krije občina. Župan lahko v posameznih primerih določi, da stroške nosi prodajalec zemljišča.

### **III. Načrt ravnanja s premožnim premoženjem**

Načrt ravnanja s premožnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premožnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 eurov in načrt razpolaganja s premožnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov. Za postopke ravnanja s premožnim premoženjem se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem.

#### **a. Načrt razpolaganja s premožnim premoženjem**

Načrt razpolaganja s premožnim premoženjem obsega podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti premožnega premoženja, pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo in drugo premožno premoženje,
- količini premožnega premoženja, izraženi v številu posameznih premožnin, in
- ocenjeni ali orientacijski vrednosti v skladu z 18. in 20. točko 3. člena ZSPDSLS-1.

Postopek razpolaganja s premožnim premoženjem se lahko izvede po metodi neposredne pogodbe, če:

- je knjigovodska vrednost nič ali je premožnina izločena iz uporabe in bi bili ocenjeni stroški razpolaganja na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb višji od predvidene kupnine,
- je posamezna vrednost premožnine nižja od 4.000 eurov,

- gre za razpolaganje s premočninno v skladu s pravicami in obveznostmi države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki izhajajo iz sklenjene zavarovalne pogodbe, ob nastanku zavarovanega škodnega dogodka, ali

V vseh drugih primeri se izvede postopek javne dražbe.

#### **b. Načrt pridobivanja premočnega premoženja**

Načrt pridobivanja premočnega premoženja obsega podatke o:

- upravljavcu,
- vrsti premočnega premoženja, pri čemer se ta razvrsti na motorna vozila, informacijsko-komunikacijsko strojno opremo in drugo premočno premoženje,
- količini premočnega premoženja, izraženi v številu posameznih premočnin in
- načrtovanih sredstvih v proračunu oz. rebalansu proračuna za leto, na katero se nanaša načrt pridobivanja.

Občina Ilirska Bistrica  
Župan  
Dr. Gregor Kovačič

Priloge:

- predloga sklepov
- Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ilirska Bistrica za leto 2025