OBČINA CERKLJE
NA GORENJSKEM

Trg Davorina Jenka 13, 4207 Cerklje
e-mail:obcinacerklje@siol.net
04/28 15 820 04/ 28 15 800

Številka: 032-04/2022-401
Datum: 9.10.2026

OBČINSKI SVET
OBČINE CERKLJE na Gorenjskem

ZADEVA:	**PREDLOG SKLEPA O NAČRTU RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE CERKLJE NA GORENJSKEM ZA LETO 2027 – 2. OBRAVNAVA**
PRAVNA PODLAGA:	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) in Statut Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin št. 33/25 – UPB1)
PREDLAGATELJ:	Franc Čebulj, župan
POROČEVALEC:	Nina J. Janežič, višja svetovalka Franc Čebulj, župan
PRIPRAVILA:	Nina J. Janežič, višja svetovalka
NAMEN:	Sprejem načrta pomeni pravno podlago za ravnanje z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme predlog Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027, v predloženem besedilu v drugi obravnavi.

OBRAZLOŽITEV:

Ravnanje z nepremičnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja. Postopki ravnanja so urejeni v Zakonu 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 Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: Uredba).

ZSPDSLS-1 v IV. poglavju ureja področje načrtovanja ravnanja s stvarnim premoženjem. 2. odstavek 24. člena ZSPDSLS-1 določa, da načrt ravnanja z nepremičnim 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. Vsebino in podrobnejši postopek sprejemanja načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem ureja Uredba.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč v skladu s 1. odstavkom 26. člena ZSPDSLS-1 le na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalnih pogodb. Izjeme v zvezi s pridobivanjem in razpolaganjem z nepremičnim premoženjem od navedenih pravil so določene v drugem odst. 27. člena zakona.

Prav tako se v skladu z 2. odst. 27. člena ZSPDSLS-1 postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Postopki pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, začeti v letu 2026 na podlagi veljavnega načrta ravnanja za leto 2026, katerih realizacija v letu 2026 še ni zaključena, se lahko nadaljujejo v letu 2027. Pogodba o pravnem poslu mora biti na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najpozneje do 31. marca 2027. V načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2027 so ponovno vključene tudi nepremičnine, ki so bile uvrščene že v načrt za leto 2026 ali prej, vendar njihova prodaja oziroma pridobitev zaradi različnih razlogov še ni bila realizirana.

Skladno s prvim odstavkom 27. člena ZSPDSLS-1 lahko občinski svet zaradi spremenjenih prostorskih potreb in drugih potreb upravljavcev, ki jih ob pripravi načrta ni bilo mogoče določiti, ter zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu dopolni letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem.
Dopolnitve načrta so predvidene zlasti v primeru naknadno sklenjenih dogovorov glede pridobitve oziroma prodaje nepremičnin, povezanih z izvedbo občinskih investicij, dejanskimi odmerami cest ali interesom posameznikov, ob upoštevanju zagotovljenih sredstev v proračunu.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027 je sestavljen iz:

1. **Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja**, ki na podlagi 2. člena Uredbe zajema 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 letu 2027 Občina Cerklje na Gorenjskem sistematično nadaljuje z urejanjem zemljiškoknjižnega stanja na občinskih cestah. V načrt pridobivanja so tako vključene nepremičnine v zasebni lasti, ki v naravi predstavljajo odseke občinskih lokalnih cest in javnih poti ter drugo javno infrastrukturo.

Priloga 1 vsebuje nepremičnine, ki so predvidene za pridobitev v letu 2027. Vrednost nepremičnin je ocenjena na podlagi Sklepa o cenah odkupa zemljišč, preko katerih že poteka ali bo potekala komunalna infrastruktura (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/26), po katerem se odkupuje:
- zazidana in nezazidana stavbna zemljišča in območja namenske rabe P in O v naseljih 42,00 EUR/m2;
- kmetijska zemljišča (K1, K2) in območja namenske rabe P in O izven naselij, katera so bila prvotno kmetijska zemljišča, v nižinskem delu občine 20,00 EUR/m2;
- kmetijska zemljišča (K1, K2) in območja namenske rabe P in O izven naselij, katera so bila prvotno kmetijska zemljišča, v višinskem delu občine 13,00 EUR/m2;
- gozdna zemljišča in območja namenske rabe P in O izven naselij, katera so bila prvotno gozdna zemljišča, 4,00 EUR/m2.

Skupna ocenjena vrednost nepremičnin, ki so vključene v načrt pridobivanja, znaša **578.913,98 EUR**. Načrt pridobivanja bo realiziran v okviru zagotovljenih proračunskih sredstev.

2. <u>Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem</u> v lasti Občine Cerklje na Gorenjskem, ki skladno s 3. členom Uredbe vključuje zemljišča, stavbe, dele stavb in zemljišča s stavbo.

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem zajema naslednje 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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18; v nadaljnjem besedilu: zakon).

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 zakona.

V načrt so vključene nepremičnine, ki jih občina ne potrebuje za izvajanje svojih nalog oziroma zagotavljanje javne koristi in so na podlagi vlog strank, aktivne zemljiške politike ali potrebe po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja namenjene prodaji oziroma menjavi.

Nepremičnine se bodo prodajale na podlagi javnega zbiranja ponudb ali javne dražbe, kadar bo vrednost nepremičnine višja kot 20.000,00 EUR. Manjše površine, ki v naravi predstavljajo zemljišča, namenjena zaokrožitvi funkcionalnih zemljišč, se lahko, kadar so izpolnjeni zakonski pogoji, prodajo na podlagi neposredne pogodbe po predhodni objavi namere o

sklenitvi neposredne pogodbe na spletni strani Občine Cerklje na Gorenjskem in po poteku 20 dni od dneva objave namere.

Vrednosti nepremičnin v načrtu razpolaganja so posplošene vrednosti, ki so objavljene na državnem portalu E-Prostor: https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-in-vrednosti-nepremicnin/posplosene-vrednosti/. Navedene vrednosti so orientacijske in niso nujno enake dejanski oziroma končni pogodbeni vrednosti nepremičnine. Če občina pred sklenitvijo pravnega posla razpolaga s podatki, iz katerih izhaja, da je vrednost posamezne nepremičnine oziroma vrednost m² bistveno višja ali nižja od njene posplošene vrednosti, se pred sklenitvijo pravnega posla naroči cenitev nepremičnine. Vrednost nepremičnine oceni pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec, v skladu z veljavno zakonodajo.

Skupna orientacijska vrednost nepremičnin, vključenih v načrt razpolaganja, znaša **1.268.587,44 EUR.**

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se Občinskemu svetu predloži v sprejem skupaj s predlogom proračuna za leto 2027 v drugi obravnavi.

Skladno z 25. členom ZSPDSLS-1 Načrt ravnanja s premičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 eurov in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov. V letu 2027 občina ne načrtuje nakupa ali prodaje premičnega premoženja nad navedeno vrednostjo, zato Načrt ravnanja s premičnim premoženjem ne bo pripravljen.

Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem predlagamo, da sprejme naslednji

SKLEP:
Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme predlog Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027, v predloženem besedilu v drugi obravnavi.

Občina Cerklje na Gorenjskem
Franc Čebulj, župan

Priloga:
- Predlog Sklepa o Načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027 – druga obravnava,
- Priloga 1 – Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027,
- Priloga 2 - Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerklje na Gorenjskem za leto 2027.