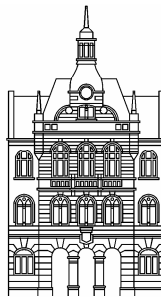




**Mestna občina Novo mesto**



**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: 478-159/2006-\_\_ (2009)  
Datum: 14.11.2007

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

Zadeva: **Prodaja dela nepremičnine parc. št. 1050/3, njiva, v izmeri 2854 m<sup>2</sup> in nepremičnine parc.št. 1051/1, travnik, v izmeri 1727 m<sup>2</sup>, k.o. Gotna 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 del nepremičnine parc. št. 1050/3, njiva, v izmeri 2854 m<sup>2</sup>, k.o. Gotna vas. Prodaja se izvede po izdelani idejni zasnovi »južne zbirne mestne ceste« in idejni zasnovi rekonstrukcije nove Ljubenske ceste. Idejni zasnovi bosta osnova za parcelacijo zemljišča parc. št. 1050/3, k.o. Gotna vas, sočasno z odkupom dela zemljišča parc.št. 1050/2, iste k.o. za potrebe rekonstrukcije regionalne ceste R3-664, odsek 2501, zaradi izgradnje pločnika in kolesarske ceste.**

**Mestna občina Novo mesto proda nepremičnino parc.št. 1051/1, travnik, v izmeri 1727 m<sup>2</sup>, k.o. Gotna 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),
- kopija zasnove prostorske ureditve območja v Zazidalnem načrtu Regrške košenice, vključno s prikazom situacije že takrat predvidene južne obvoznice (priloga 3),
- izsek iz Urbanistične zasnove Novega mesta (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: 478-159/2006-\_\_(2009)  
Datum: 14.11.2007

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

**ZADEVA:    **Obrazložitev k predlogu sklepa o prodaji dela nepremičnine parc. št. 1050/3 in nepremičnine parc.št. 1051/1, obe k. o. Gotna vas****

### **1. Uvod**

Mestna občina Novo mesto je lastnica zemljišč parc. št. 1050/3, njiva, v izmeri 2854 m<sup>2</sup> in parc.št. 1051/1, travnik, v izmeri 1727 m<sup>2</sup>, k.o. Gotna vas, ki sta vpisani pri ZKV 516. Zemljišči sta razvidni v priloženem načrtu parcele (priloga 2).

Navedeni zemljišči je občina pridobila na podlagi odločbe komiteja za urbanizem in varstvo okolja občine Novo mesto za namen realizacije Zazidalnega načrta Regrške košenice. Zazidalni načrt Regrške košenice, ki je bil uveljavljen leta 1981, je na tem območju načrtoval pretežno lokacije za individualno stanovanjsko gradnjo ter delno lokacije za storitveno in manjšo proizvodno obrt. Na določenih zemljiščih, med katere sodi tudi parc.št. 1050/3, k.o. Gotna vas, je zazidalni načrt določil koridor za gradnjo jugozahodne mestne obvoznice.

S sprejetjem Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za Novo mesto (izven mestnega jedra) in predmestna središča, (v nadaljevanju: PUP), ki je bil dne 18.5.2005 objavljen v Uradnem listu RS, št. 49/2005, so prenehale veljati določbe Odloka o sprejetju zazidalnega načrta Regrške košenice.

Načrtovani koridor se v prostorskih aktih ohranja vse do danes. Zemljišči parc.št. 1050/3 in 1051/1, k.o. Gotna vas sta opredeljeni kot območje stavbnih zemljišč in po določitvah PUP opredeljeni kot ureditvena enota »IV/P6« - Regrške košenice, za katero so predpisana naslednja merila posegov:

- ohraniti kvalitetno današnjo rabo prostora (npr. kmetijsko proizvodnjo) do sprejetja prostorsko izvedbenega načrta;
- ohraniti kvalitetna izhodišča za novo pozidavo oziroma preureditev ureditvenega območja v parkovne ureditve, z oblikovanimi infrastrukturnimi koridorji ter za kvalitetno integracijo teh ureditvenega območja v urbani prostor.

Omejitve posegov, ki veljajo na navedenem območju:

- ni dovoljena sprememba namembnosti zemljišč, razen preureditev stavbnega ali drugega zemljišča v obdelovalne površine ali parkovne ureditve.
- prepovedani so vsi gradbeni posegi, razen vzdrževalnih in rušitvenih del na stavbah ter napeljav podzemnih infrastrukturnih vodov v pasu 1 m vzdolž glavnih cest.
- na manj kvalitetnih zemljiščih se lahko organizirajo rekreativne površine z začasno opremo in brez trajnih (tlakovanih) ureditev.

Na podlagi veljavnih prostorskih aktov na zemljiščih parc.št. 1050/3 in 1051/1, k.o. Gotna vas ni pravne podlage za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zato je Mestna občina Novo mesto za predmetni parceli že podala pobudo za spremembo podrobnejše namenske rabe.

Proučitev v okviru priprave Občinskega prostorskega načrta, ki bo predvidoma sprejet septembra 2008, kaže, da bo predlagana trasa »južne obvoznice« proučevana kot trasa »južne zbirne ceste«, ki bo prevzela več prometa kot je bilo pričakovano prvotno. Računska hitrost se bo zmanjšala na 50 km/h, ostaja prečkanje železnice in Šmihelske ceste v nadvozu in izven nivojsko priključevanje Šmihelske ceste. Zaradi sklenitve mreže mestnih kolesarskih in pešpoti bo predvidoma izbran profil oznake B1, torej vozni pas širine 2 x 3,25 m, pločnik 2 x 1,50 m, kolesarska steza 2 x 1,00 m, bankina/berma 2 x 0,50 m in v kolikor prostorske možnosti dopuščajo drevored 2 x 2,00 m.

Skupna širina profila ceste, brez brežin in priključnih ramp znaša 16,50 m, oziroma variantno brez drevoreda ali z enostransko kolesarsko potjo in pločnikom minimalno 13,00 m.

Podjetje Ključavničarstvo Šmajdek d.o.o., Krallova ulica 49, Novo mesto je izkazalo interes za nakup predmetnih občinskih nepremičnin že v preteklih letih. Na občino pa je ponovno naslovilo vlogo dne 18.10.2007. K vlogi so priložili zazidalno situacijo, v kateri so podrobneje predstavili načrte za dejavnost. Zgraditi nameravajo zunanji razstavni prostor, podaljšati obstoječo halo in urediti parkirni prostor za zaposlene in stranke. Varianti zazidalne situacije je priložena kopija zasnove prostorske ureditve območja v Zazidalnem načrtu Regrške košenice, vključno s prikazom situacije že takrat predvidene južne obvoznice (priloga 3).

V smislu rešitve najbolj nujnega programa zaokrožitve gospodarske dejavnosti, ki v prostoru že obstaja, je bilo ugotovljeno, da bo del zemljišča parc. št. 1050/3, k.o. Gotna vas (pas širine cca. 15 m vzporedno z zemljiščem parc.št. 1050/2, iste k.o.), možno prodati, vendar je smiselno, da se prodaja izvede po izdelani idejni zasnovi »južne zbirne mestne ceste«, ki bo osnova za odmero zemljišča.

Ravno tako je možno prodati tudi zemljišče parc.št. 1051/1, k. o. Gotna vas, ki ga je pred prodajo smiselno razparcelirati, v podaljšku obstoječe parcelne meje med zemljiščem parc.št. 1050/2 (Šmajdek) in zemljiščem parc.št. 1051/2 (Peric), obe k.o. Gotna vas. S tem bo omogočen nakup občinskega zemljišča obema podjetnikoma.

V preteklem obdobju je interes za nakup zemljišča parc.št. 1051/1, k. o. Gotna vas izkazal lastnik zemljišč parc.št. 1041/3, 1041/2, iste k.o..

Pri rešitvi »južne obvoznice«, ki naj bi ob sprejemu Občinskega prostorskega načrta bila načrtovana kot »južna zbirna mestna cesta«, bo potrebno sočasno načrtovati tudi rekonstrukcijo Šmihelske ceste, ki bo na tem delu morala pridobiti prostor namenjen pešcem in kolesarjem. Zaradi navedenega je neposredno ob Šmihelski cesti potrebno zadržati del zemljišča parc.št. 1050/3, k.o. Gotna vas. Hkrati pa ocenjujemo, da bo od lastnikov zemljišča parc.št. 1050/2, k.o. Gotna vas (Šmajdek) potrebno pridobiti tudi del, ki je predviden za širitev Šmihelske ceste zaradi izgradnje pločnika in kolesarske steze. Za ta namen bo s strani občine naročena idejna zasnova projekta za rekonstrukcijo regionalne ceste R3-664/2501 oziroma nove Ljubenske ceste, ki bo osnova tudi za odmero zemljišča parc.št. 1050/2.

Postopke odkupa dela zemljišča parc.št. 1050/2, k.o. Gotna vas in prodaje delov občinskih zemljišč parc.št. 1050/3 in 1051/1, iste k.o. je zato smiselno reševati sočasno.

## **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 pristojno krajevno skupnost Šmihel zaprosila za mnenje k prodaji dela nepremičnine zemljišč parc.št. 1050/3 in nepremičnine parc.št. 1051/1, k.o. Gotna vas. Mnenje krajevne skupnosti bo priloženo naknadno.

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. Del nepremičnine parc.št. 1050/3 in nepremičnina parc.št. 1051/1, obe k.o. Gotna vas bosta vključeni Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2008.

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 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. Vpliv na proračun

Pred izvedbo postopkov prodaje dela zemljišča parc.št. 1050/3, je potrebno izdelati idejno zasnovo »južne zbirne mestne ceste« in idejno zasnovo rekonstrukcije nove Ljubenske ceste, ki bosta osnova za parcelacijo zemljišč. Glede na to bo parcelacijo zemljišč in ostale postopke v zvezi s prodajo nepremičnin parc.št. 1050/3 in 1051/1, k.o. Gotna vas možno izpeljati šele koncem leta 2008.

V primeru zaključenega postopka prodaje s sklenitvijo pogodbe in plačilom kupnine v letu 2008, bo realiziran del načrtovanih prihodkov od prodaje stvarnega premoženja Mestne občine Novo mesto, vključenega v letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem za leto 2008.

Prav tako pa bo z odkupom dela zemljišča parc.št. 1050/2, k.o. Gotna vas zaradi načrtovane rekonstrukcije nove Ljubenske ceste realiziran del letnega načrta pridobivanja stvarnega premoženja za leto 2008, za kar morajo biti v proračunu zagotovljena sredstva na določeni proračunski postavki.

Prodaja navedenih občinskih nepremičnin oziroma sprememba lastništva, bo v prihodnjih letih vplivala tudi na ostale prihodke občine (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča oz. davek od premoženja,...). V primeru novogradenj pa tudi na vplive iz naslova odmere komunalnega prispevka.

### 4. 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 nepremičnin dela nepremičnine parc.št. 1050/3 in nepremičnine parc.št. 1051/1, k.o. Gotna 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.

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