

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2012

Priloga k proračunu občine za leto 2012

I. UVOD

Pravno podlago ravnanja s stvarnim premoženjem občine predstavlja **Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti – ZSPDSLS** (Ur. l. RS, št. 86/2010) in na podlagi tega zakona sprejeta **Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti** (Ur. l. RS, št. 34/2011) – v nadaljevanju Uredba SPDSLS.

ZSPDSLS v 11. členu določa, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem vsebuje načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem in načrt najema nepremičnega premoženja. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravne lokalne skupnosti svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna. Vsebino načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem predpiše vlada z uredbo.

Uredba SPDSLS v 7. členu določa, da je načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja,
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem,
- načrta oddaje nepremičnega premoženja v najem in
- načrta najemov nepremičnega premoženja.

V naslednjih členih uredba natančno opredeljuje vsebino načrta pridobivanja nepremičnega premoženja, vsebino načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, vsebino načrta oddaje nepremičnega premoženja v najem in vsebino načrta najema nepremičnega premoženja.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja zajema podatke o okvirni lokaciji, okvirni velikosti, vrsti nepremičnine (poslovni prostor, stanovanje, stanovanjska hiša, garaža, drugi objekti, zemljišče), predvidenih sredstvih in ekonomski utemeljenosti načrtovanega pridobivanja.

V načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem so vključena zemljišča, stavbe, deli stavb in ter zemljišča s stavbami. Načrt razpolaganja zajema podatke o identifikacijski oznaki nepremičnine, orientacijski vrednosti nepremičnine, predvideni metodi razpolaganja in obrazložitvi ekonomske utemeljenosti razpolaganja s posamezno nepremičnino.

Načrt oddaje nepremičnega premoženja v najem zajema podatke o identifikacijski oznaki nepremičnine, predvideni metodi oddaje v najem, predvideni mesečni najemnini in obrazložitvi ekonomske utemeljenosti oddaje nepremičnega premoženja v najem.

Načrt najema nepremičnega premoženja zajema podatke o okvirni lokaciji nepremičnin, okvirni velikosti, vrsti nepremičnine (poslovni prostor, stanovanje, stanovanjska hiša, garaža, drugi objekti, zemljišče), predvidenih sredstvih, predvidenem trajanju najemnega razmerja in ekonomski utemeljenosti najema.

Izkupiček od razpolaganja in upravljanja stvarnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti je prihodek proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Kupnina, najemnina, odškodnina in drugi prihodki samoupravne lokalne skupnosti, pridobljeni iz upravljanja stvarnega premoženja in ravnanja z njim, se uporabijo za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja ter pravno urejenost stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti na način, določen s predpisom, ki ureja izvrševanje proračuna (25. člen uredbe).

V skladu z navedenimi določbami ZSPDSLS in Uredbe SPDSLS smo v nadaljevanju za proračunsko leto 2012 pripravili predlog:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja občine,
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine,
- načrta oddaje nepremičnega premoženja v najem in
- načrta najema nepremičnega premoženja.

V predlog načrta pridobivanja kot tudi načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine so vključena tudi nekatera zemljišča, ki zaradi izvedbe postopkov geodetske odmere ali iz drugih razlogov še niso bila kupljena oziroma prodana v letu 2011.

II. NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNIN

Okvirna lokacija	Okvirna velikost	Vrsta nepremičnine	Ekonomska utemeljenost
2167 - k.o. RATEČE, parc. št.			
1346/27, del	400 – 500 m ²	zemljišče	zemljišče, potrebno za izgradnjo vodohrana Planica
2169 - k.o. KRANJSKA GORA, parc. št.			
231/1, del in 232, del 231/2, del	v fazi geodetske odmere	zemljišče	zemljišče, v preteklosti uporabljeno za občinsko cesto
803/61 803/64	pot 832 m ² pot 617 m ²	zemljišče	zemljišče, v preteklosti uporabljeno za občinske ceste v Jasni (lastnik se na našo ponudbo še ni odzval)
675/7, del	predhodno potrebna geodetska odmera	zemljišče	zemljišče uporabljeno za že obstoječi vodohran in gradnjo novega vodohrana Železnica – Kranjska Gora
442/3 446/3 446/4	47 m ² 31 m ² 12 m ²	zemljišče	odkup poti, ki vodi k Športnemu parku Rutč
2170 - k.o. GOZD, parc. št.			
več delov parcel	potrebne velikosti zemljišč so bile ocenjene (tabela), natančna velikost bo ugotovljena z geodetsko odmero	zemljišče	odkup še nekaterih zemljišč za potrebe gradnje pločnika in avtobusnih postajališč ob državni cesti v Gozdu Martuljku, v sodelovanju z RS, Ministrstvom za promet (sofinanciranje)
171/4, 171/5, del	potrebna velikost bo ugotovljena z geodetsko odmero	zemljišče	zemljišče, v preteklosti uporabljeno za občinsko cesto in dodatno zemljišče za razširitev te ceste
2171 - k.o. DOVJE, parc. št.			

več delov zemljišč (parc. št. 228/2, 229/2, 230/2, 231/2, 232/2, 233, 234, 235, 1001/1, 1001/2)	potrebne velikosti zemljišč bodo ugotovljene po izgradnji pločnika z geodetsko odmero	zemljišče	odkup zemljišč za potrebe gradnje pločnika ob občinski cesti JP 690421, na lokaciji od avtobusne postaje Dovje do mostu v Mojstrani (po domače »Mojstranška Gobela«)
874/1 876/1 876/3	travnik 347 m ² njiva 488 m ² travnik 614 m ²	zemljišče	odkup zemljišč za potrebe ureditve parkirišča za obiskovalce mrliških vežic na Dovjem in Kulturnega doma na Dovjem
1031/7	797 m ²	zemljišče	del funkcionalnega zemljišča, ki je znotraj ograje obrata Lip Bled (možnost menjave z zemljiščem parc. št. 1030/2 k.o. Dovje, last LIPa, po katerem poteka kolesarska pot
1489, del	travnik, gozd, pašnik	zemljišče	vodno zajetje in zbiralnik v Zgornji Radovni (odkup, stavbna pravica ali dolgoročni najem)
1455/340, del 1493/1, del		zemljišče	rezervoar za vodo v Zgornji Radovni črpališče in vrtina v Zgornji Radovni (odkup, stavbna pravica ali dolgoročni najem)
1655/5 1658/9 1659/5 1659/6	pot 24 m ² pot 669 m ² pot 136 m ² pot 444 m ²	zemljišče	zemljišče za del kategorizirane občinske ceste v Mojstrani (Mlačca)

Ocenjena vrednost nepremičnin, ki se predvidevajo, da bodo v letu 2012 pridobljene, znaša 50.000,00 EUR. Pri tem vrednost vseh v načrtu navedenih nepremičnin ni upoštevana, ker zaradi nedokončanih postopkov geodetskih odmer večkrat ni mogoče izvesti sklenitve pravnega posla v proračunskem letu, za katerega se načrt sprejema, včasih pa tudi posamezne stranke – prodajalci nočejo skleniti pravnih poslov – prodajnih pogodb.

III. NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINAMI

Identifikacijska oznaka nepremičnine	Velikost parcele – po stanju zemlj. katastra	Predvidena metoda razpol.	Ekonomski temeljenost razpolaganja
2168 k.o. PODKOREN parc. št.			
822/5	dvorišče 486 m ²	neposredna pogodba oz. javno zbiranje ponudb	funkcionalno zemljišče pri bivši čuvajnici Podkoren 82, parc. št. 823 (objekt last fizične osebe)
2169 k.o. KRANJSKA GORA parc. št.			
198/2 198/3 843/2, del	potrebna geodetska odmera	javna dražba ali javno zbiranje ponudb	po statusu stavbno zemljišče, gre za parkirišče za potrebe hotela Lek v Kranjski Gori
885/37 885/145 885/151	dvorišče 94 m ² dvorišče 128 m ² dvorišče 39 m ²	Javno zbiranje ponudb	funkcionalno zaokroženo stavbno zemljišče pri stanovanjski stavbi Vršiška cesta 8 v Kranjski Gori
834/8, del 545/1, del	v postopku geodetske odmere	neposredna pogodba	po sklepu OS odločeno, da se izvede odmera dela zemljišča in uredi odkup za spodnjo postajo in uvoz po izgradnji nove štirisedežnice v Kr. Gori
885/155	njiva 174 m ² , travnik 141 m ²	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb	gre za funkcionalno zaokroženo stavbno parcelo pri stanovanjski hiši Log 18a, sklep OS o prodaji že sprejet, ni pa realiziran zaradi razlogov na strani kupca
891/83 891/84	neplodno 149 m ² odkup v deležu 1/3 garaža 58 m ² neplodno 169 m ² odkup v deležu 1/5	neposredna pogodba	funkcionalno stavbno zemljišče pri objektu Koroška ulica 13 v Kranjski Gori (bivša železniška postaja v Kranjski Gori)
397/2, del približno 30 m²	v postopku geodetske odmere	neposredna pogodba	zemljišče, na katerem stoji trafo postaja (na lokaciji ob domu strejših v Kr. gori). Objekt je last podjetja Elektro Kranj, ki želi odkupiti tudi zemljišče.

891/95	zemljišče pod stavbo 29 m2,	neposredna pogodba	del zemljišča, na katerem stoji stanovanjska hiša in funkcionalno zemljišče k tej hiši (možnost menjave z zemljiščem parc. št. 728/5 k.o. Kranjska Gora, v izmeri 76 m2 (poseg občinske ceste na njihovo zemljišče).
891/96	dvorišče 89 m2,		
891/97	dvorišče 83 m2		
891/98	dvorišče 89 m2 (skupaj 211 m2)		
2170 k.o. GOZD parc. št.			
636/13 636/14 636/15 636/6	v izmeri 57 m2	neposredna pogodba	zaokrožitev funkcionalnega stavbnega zemljišča pri stanovanjskih stavbah Na Trati 7, 8, 9, Gozd Martuljek, z možnostjo menjave z zemljišči potrebnimi za ureditev poti.
508/17	v izmeri 387 m2	javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba	vloga Cestnega podjetja Kranj za ureditev dostopa – poti za načrtovano cestno bazo v Gozdu Martuljku
2171 k.o. DOVJE parc. št.			
1275/8, del	v postopku geodetske odmere	neposredna pogodba	zemljišče, na katerem so postavljene garaže v Mojstrani, ob blokih Delavska ulica 20, last fizičnih oseb
1293/2	v postopku geodetske odmere	neposredna pogodba	zemljišče, na katerem so postavljene garaže v Mojstrani, ob blokih Alojza Rabiča v Mojstrani, last fizičnih oseb
2073/38	zemlj. pod stavbo 6m2 + 30 m2 + 134 m2, funkc.objekt 14 m2 dvorišče 183 m2	neposredna pogodba	funkcionalno zemljišče pri bivši čuvajnici v Kamnah, na naslovu Dovje 5 (stavbno zemljišče)
1029/1, del	travnik 2120 m2, potrebna geodetska odmera	javno zbiranje ponudb	del funkcionalnega stavbnega zemljišča pri objektu bivšega gostišča »Pod Kepo«, predhodno se mora opraviti prenos po ZJS od RS

1375/100, del	v postopku geodetske odmere	javno zbiranje ponudb	zemljišče za funkcionalno zaokrožitev stavbne parcele pri stanovanjski hiši Alojza Rabiča 30 in Veliki breg 7, Mojstrana
2073/41, del	približno 250m ²	neposredna pogodba	funkcionalno zemljišče pri bivšem skladišču poleg objekta Lipa
68	Stavba na naslovu Dovje 41, p. Mojstrana (stara šola na Dovjem) večstanovanjska stavba	neposredna pogodba	prodaja posameznih delov v objektu Dovje 41
k.o. VIŠELNICA II parc. št.			
902/2, del	pot 6431 m ² (opušena, v naravi več ne poteka)	neposredna pogodba	vloga za zamenjavo z delom zemljišča parc. št. 758/1 iste k.o., ki je bil uporabljen za gradnjo kategorizirane občinske poti
905/1	pot 370 m ² (opuščena, v naravi več ne poteka)		
788/1, del	neplodno 9916 m ²	neposredna pogodba	vloga za odkup in možnost delne menjave z delom zemljišča parc. št. 758/2 iste k.o., ki je bil uporabljen za gradnjo kategorizirane občinske poti

Planirana vrednost prihodka iz naslova prodaje stvarnega nepremičnega premoženja občine se ocenjuje na vrednost 50.000,00 EUR. V primeru prodaje vseh nepremičnin, ki so navedene v tem načrtu, pa bo prihodek iz tega naslova višji, kot je planiran v postavki proračuna.

Planirana vrednost za zemljišča je nižja od orientacijske vrednosti vseh navedenih zemljišč v tem načrtu, ker v vseh primerih do odkupa ne pride, bodisi iz razlogov, ki so na strani kupcev ali pa zaradi nedokončanih postopkov odmere v proračunskem letu.

IV. NAČRT ODDAJE NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V NAJEM

Identifikacijska oznaka nepremičnine	Okvirna velikost	Predvidena metoda oddaje v najem	Ekonomska utemeljenost
1368/2 k.o. Dovje	zemljišče v velikosti približno 16 m ²	neposredna pogodba	uporaba dela zemljišča za potrebe podzemne kleti – shrambe
478/4 k.o. Kranjska Gora	zemljišče v velikosti približno 50 m ²	neposredna pogodba	uporaba dela zemljišča ob lastniški stavbni parceli za potrebe objekta
1403/1 k.o. Rateče	zemljišče v velikosti približno 25 m ²	neposredna pogodba	del zemljišča za parkiranje osebnega vozila

Poleg oddaje v tabeli navedenih zemljišč v najem, ocenjujemo, da bo na sejah občinskega sveta v letu 2012 ta načrt potrebno še dopolniti, saj bomo v zvezi z nepremičnim premoženjem občine izvršili ogled na terenu, kjer predvidevamo, da bodo ugotovljene še druge uporabe občinskih zemljišč, za katero bo potrebo skleniti najemne pogodbe.

V. NAČRT NAJEMA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Okvirna lokacija nepremičnine	Okvirna velikost	Vrsta nepremičnine	Predvideno trajanje najema in ekonomska utemeljenost najema
156/22 k.o. Gozd	del zemljišča v velikosti 1330 m ²	zemljišče	za potrebe začasnega parkiranja vozil obiskovalcev kolesarske poti in Martuljških slapov

Ker se čas zakupa za to zemljišče izteče z 31.12.2011, to zemljišče pa še vedno potrebujemo za parkiranje, se predlaga sklenitev aneksa k zakupni pogodbi še za leto 2012. Ocenjena vrednost letnega zakupa tega zemljišča znaša približno 600,00 EUR.

Pripravila:
Egidija Košir Mrovlje, univ.dipl.prav.
višja svetovalka I

ŽUPAN
Jure Žerjav, prof.