



Mestna občina  
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Župan**

T: 07 39 39 244  
mestna.obcina@novomesto.si  
evrocanje@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 478-103/2022-42  
Datum: 5. 7. 2023

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: PREDLOG 3. DOPOLNITVE NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2023**

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)**

**15. člen Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 – UPB1)**

Pripravljavec gradiva: **Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženske zadeve**

Poročevalci: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj  
Tina Hadžič, vodja Oddelka za premoženske zadeve po pooblastilu  
Luka Rems, višji svetovalec za premožensko pravne zadeve**

Predlog sklepa: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme 3. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023, in sicer 3. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023.**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.  
župan**

Priloga:  
- obrazložitev.

## **OBRAZLOŽITEV: PREDLOG 3. DOPOLNITVE NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2023 – 3. DOPOLNITEV NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2023**

### **1. UVOD**

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na svoji 28. redni seji 26. 5. 2022 sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (v nadaljevanju Načrt ravnanja 2023), katerega sestavni deli so:

- Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023,
- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2023,
- Načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za leto 2023.

Na svoji 30. redni seji 6. 10. 2022 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto obravnaval in sprejel Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (čistopis), ki vključujejo:

- Dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (čistopis),
- Spremembe in dopolnitve Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja Mestne občine Novo mesto za leto 2023 (čistopis),
- Spremembe Načrta pridobivanja premičnega premoženja Mestne občine Novo mesto v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za leto 2023 (čistopis).

Na svoji 5. redni seji 20. 4. 2023 je Občinski svet Mestne občine Novo mesto obravnaval in sprejel 2. spremembo in 2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023, ki vključuje spremembo in 2. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) v 27. členu ureja dopolnitev načrta ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti in izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti. Občinski svet 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.

Glede na izkazane potrebe je bil pripravljen predlog 3. dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2023, ki vključuje 3. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023.

### **2. OBRAZLOŽITEV 3. DOPOLNITVE NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2023**

#### **2. 1. Nepremičnina katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 395**

Nepremičnina katastrska občina 1456 parcela 395 se nahaja na Loki in v naravi predstavlja zaraščen breg med železnico in pešpotjo oziroma parkovnimi površinami. Občina je lastnica nepremičnine do manjšega deleža 41/934. Ker občina predmetne nepremičnine ne potrebuje in ne uporablja, je smiselno njen solastniški delež zamenjati za nepremičnino katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 473/2, ki predstavlja del občinske javne ceste.



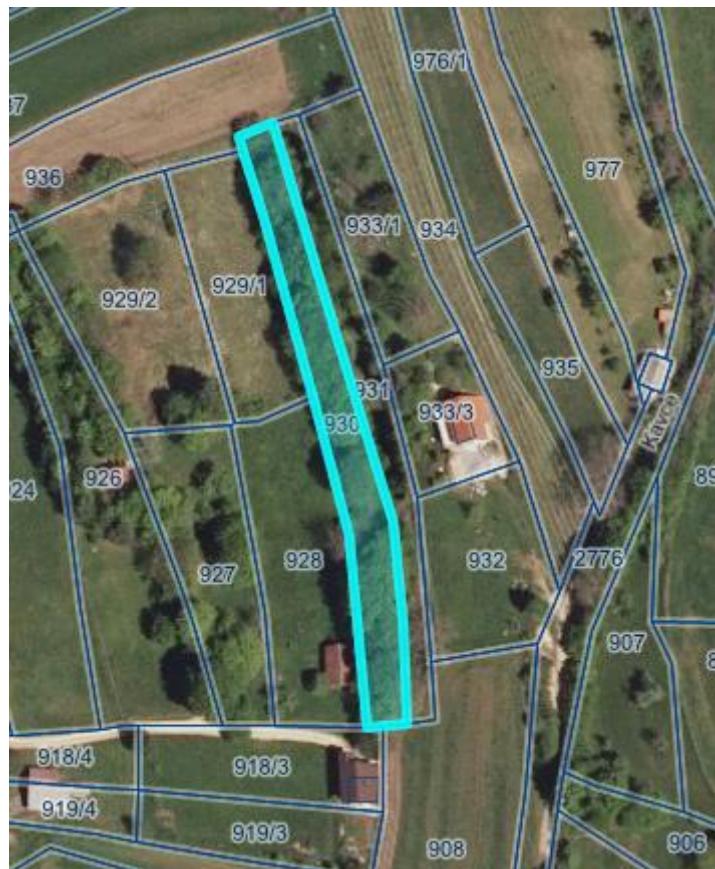
## 2. 2. Nepremičnina katastrska občina 1457 Ždinja vas parcela 1082/4

Nepremičnina katastrska občina 1457 Ždinja vas parcela 1082/4 se nahaja na območju naselja Ždinja vas. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, temveč del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Ker občina predmetne nepremičnine ne potrebuje in ne uporablja, jo je smiselno zamenjati za nepremičnino katastrska občina 1457 Ždinja vas parcela 1081/2, ki v naravi predstavlja površine, namenjene javni rabi, med drugim so na delu navedene nepremičnine postavljeni zabojniki za odpadke.



## 2. 3. Nepremičnina katastrska občina 1478 Gabrje parcela 930

Nepremičnina katastrska občina 1478 Gabrje parcela 930 se nahaja na območju naselja Kavce, v Gabrju. Nepremičnina je po namenski rabi opredeljena kot kmetijske površine, v naravi pa predstavlja z drevjem zarašcene površine. Občina predmetne nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



## 2. 4. Nepremičnina katastrska občina 1485 Gotna vas parcela 1200/6

Nepremičnina katastrska občina 1485 Gotna vas parcela 1200/6 se nahaja na območju Ulice Ivana Roba. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, temveč del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Občina predmetne nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



## 2. 5. Nepremičnina katastrska občina 1478 Gabrje parcela 2784/7

Nepremičnina katastrska občina 1478 Gabrje parcela 2784/7 se nahaja v Gabrju. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, ampak del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Občina nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



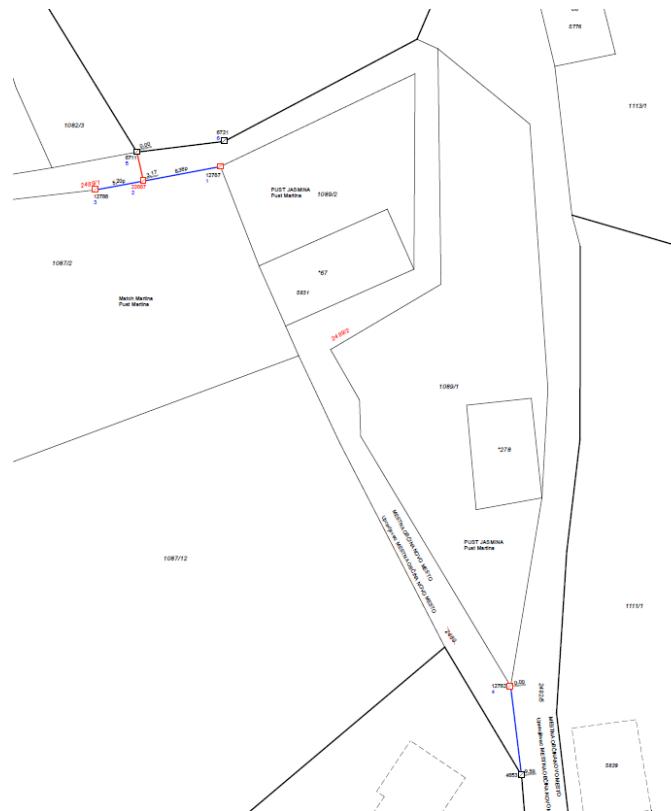
## 2. 6. Nepremičnina katastrska občina 1489 Cerovec parcela 2003/63

Nepremičnina katastrska občina 1489 Cerovec parcela 2003/63 se nahaja v Dolžu. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, ampak del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Občina nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



2. 7. Nepremičnina katastrska občina 1457 Ždinja vas parcela 2489 del (nova 2489/2)

Nepremičnina katastrska občina 1457 Ždinja vas parcela 2489-del se nahaja v Ždinji vasi. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, ampak del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Občina nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato po pravnomočnosti parcelacije ni ovire za prodajo.



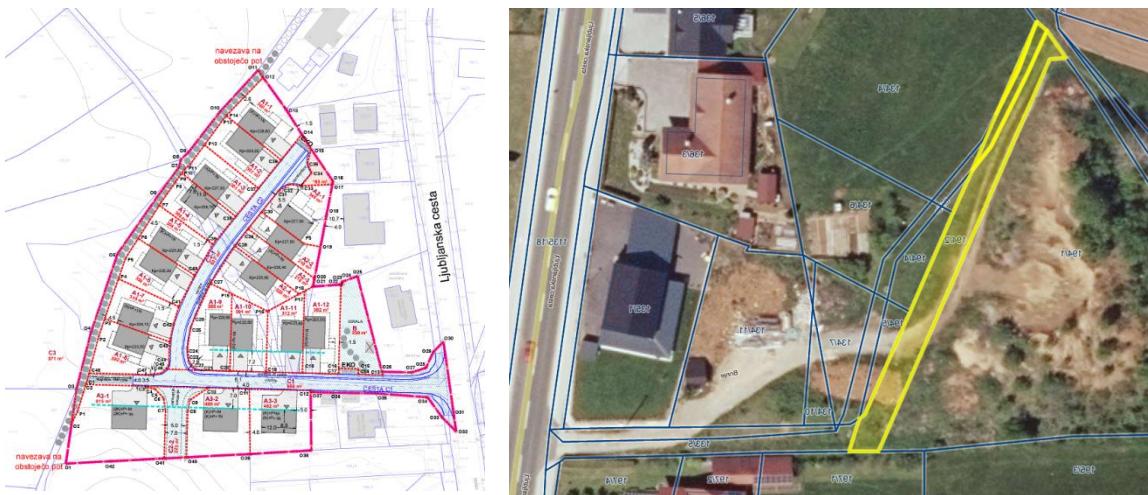
## 2. 8. Nepremičnina katastrska občina 1485 Gotna vas parcela 1384

Nepremičnina katastrska občina 1485 Gotna vas parcela 1384 se nahaja v Šmihelu. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste oziroma javnih površin, ampak del funkcionalnega zemljišča sosednjega objekta. Občina nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za njeno prodajo. Od predvidenega kupca občina za potrebe realizacije investicije rekonstrukcije Šmihelske ceste (2. faza) pridobiva nepremičnino katastrska občina 1485 Gotna vas parcela 1383/2.



## 2. 9. Nepremičnine katastrska občina 1454 Daljni vrh parcele 194/2 (del), 134/5 in 133/1 (del)

Nepremičnine katastrska občina 1454 Daljni vrh parcele 194/2, 134/5 in 133/1 se nahajajo ob Ljubljanski cesti in sicer v območju urejanja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Bučna vas – zahod/1 (OPPN Bučna vas – zahod/1, Dolenjski uradni list, št. 9/22). Nepremičnine ne predstavljajo javne ceste oziroma javnih površin in bodo upoštevajoč predvidene ureditve na podlagi OPPN Bučna vas – zahod/1 namenjene prodaji oziroma menjavi v sklopu urejanja premoženskih razmerij. Predmet prodaje oziroma menjave bosta dela nepremičnin katastrska občina 1454 Daljni vrh parcela 194/2, v približni izmeri 268 m<sup>2</sup>, in parcela 133/1, v približni izmeri 44 m<sup>2</sup>, in sicer v tistem delu, kjer ni predvidena izgradnja javne infrastrukture ter parcela 134/5. Bodoči kupec bo za potrebe nakupa/menjave izvedel parcelacijo skladno z OPPN Bučna vas - zahod/1. Z bodočim kupcem bo sklenjena tudi pogodba o opremljanju, s katero bo podrobnejše dogovorjena gradnja javne infrastrukture.



### 3. MNENJE KRAJEVNIH SKUPNOSTI GLEDE 3. DOPOLNITVE NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2023

Občina je predlog 3. dopolnitve Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023 poslala v mnenje oziroma pripombe krajevnim skupnostim. Občina je prejela prošno Krajevne skupnosti Center za dodatne informacije glede odsvojitve deleža na nepremičnini katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 395.

#### 3. 1. Krajevna skupnost Center

Krajevna skupnost Center je zaprosila za dodatne informacije glede odsvojitve deleža na nepremičnini katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 395.

#### Odgovor občinske uprave Mestne občine Novo mesto:

V konkretnem primeru je predvidena odsvojitev idealnega deleža 41/934 na nepremičnini katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 395. Predmetna nepremičnina, ki se nahaja v Krajevni skupnosti Center, predstavlja strmo z gozdom poraščeno brežino pod Ljubljansko cesto oziroma železniškim predorom. Občini ni v interesu, da ohranja manjšinski solastniški delež na predmetni nepremičnini, saj je ne uporablja za opravljanje svojih nalog.



Predvideno je, da bo občina idealni delež na tej nepremičnini zamenjala za nepremičnino katastrska občina 1456 Novo mesto parcela 473/2, ki v naravi predstavlja del občinske javne ceste, kategorizirane kot JP 799402 na podlagi Odloka o kategorizaciji občinskih cest in kolesarskih poti v Mestni občini Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 9/18 in 20/21).



#### 4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Orientacijska vrednost nepremičnin, ki so predmet 3. dopolnitve načrta razpolaganja, lahko bistveno odstopa od načrtovanih prihodkov iz naslova prodaj, vendar je potrebno upoštevati, da je veliko dejavnikov, ki vplivajo na odločitev zainteresiranih strank, ali se bodo odločile za nakup, najpoglavitnejši dejavnik pa je zagotovo cena. Glede na to, da smo s ceno omejeni in le ta ne sme biti nižja od ocenjene vrednosti (določi se jo izkustveno, oziroma jo določi cenilec), razen v zakonsko določenih primerih, se veliko postopkov zaključi še preden pride do sklenitve pravnega posla. Višina prihodkov iz naslova razpolaganja z nepremičnim premoženjem na podlagi 3. dopolnitve za leto 2023, kot je razvidna iz tabele, je ocenjena na cca. 51.252,00 EUR.

**Pripravili:**

**Vanja Aš, I.r.**

**višja svetovalka za premoženske zadeve**

**Mirjana Vardijan, I.r.**

**višja svetovalka za premoženske zadeve**

**Luka Rems, I.r.**  
**višji svetovalec za premožensko pravne**  
**zadeve**

**dr. Iztok Kovačič, I.r.**  
**vodja Urada za prostor in razvoj**

**Tina Hadžič, I.r.**  
**višja svetovalka za premoženske zadeve**  
**vodja Oddelka za premoženske zadeve**  
**po pooblastilu, št. 100-9/2019-61**  
**z dne 30. 8. 2022**

**dr. Jana Bolta Saje, I.r.**  
**direktorica občinske uprave**

## MESTNA OBČINA NOVO MESTO

### 3. DOPOLNITEV NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2023

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 3. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) v povezavi s 15. členom Statuta Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 14/19 - UPB1) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_. \_\_ seji \_\_. \_\_. 2023 sprejel 3. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2023

#### **NAČRT RAZPOLAGANJA Z ZEMLJIŠČI**

Zap. št.	Lastnik in upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m <sup>2</sup>	Nam. raba	Ocenjena, posplošena tržna ali orientacijska vrednost nepremičnine (v EUR)	Opombe
			<b>1456 Novo mesto</b>					
1.	MONM, OU	MONM		395	1868	ZD, PC, PŽ, G	100,00	menjava solastniškega deleža 41/934 za nepremičnino parc. št. 473/2 k.o. Novo mesto
			<b>1457 Ždinja vas</b>					
2.	MONM, OU	MONM		1082/4	31	SK	930,00	menjava za nepremičnino parc. št. 1081/2 k.o. Ždinja vas
3.	MONM, OU	MONM		2489 del	3068 (prodaja se 366)	SK	10.980,00	nova parcela 2489/2 po parcelaciji
			<b>1478 Gabrje</b>					
4.	MONM, OU	MONM		930	1396	K	2.792,00	
5.	MONM, OU	MONM		2784/7	96	SK	2.880,00	
			<b>1485 Gotna vas</b>					

6.	MONM, OU	MONM		1200/6	40	SK	2.000,00	
7.	MONM, OU	MONM		1384	76	SS	3.800,00	realizacija projekta Šmihelska cesta 2. faza
			<b>1489 Cerovec</b>					
8.	MONM,OU	MONM		2003/63	186	PC	5.580,00	
			<b>1454 Daljni Vrh</b>					
9.	MONM, OU	MONM		194/2	368 (prodaja cca. 268	SS	18.760,00	prodaja/menjava dela nepremičnine, cca. 268 $m^2$
10.	MONM, OU	MONM		134/5	5	SS	350,00	
11.	MONM, OU	MONM		133/1	49 (prodaja se cca. 44)	SS	3.080,00	prodaja/menjava dela nepremičnine, cca. 44 $m^2$

**SKUPAJ:** **51.252,00**

Številka: 478-103/2022-  
Datum:

mag. Gregor Macedoni  
župan