



Mestna občina **Novo mesto**

Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 244
F: 07 39 39 269

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-314/2020-50 (635)
Datum: 29. 6. 2022

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** PREDLOG 4. DOPOLNITVE NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2022
- 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)
- Pripravljaivec gradiva:** Urad za prostor in razvoj, Oddelek za premoženjske zadeve
- Izdelovalci gradiva:** Luka Rems, Vanja Aš, Mirjana Vardijan
- Poročevalci:** dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj
Pia Svilan, vodja Oddelka za premoženjske zadeve
Luka Rems, svetovalec za premoženjsko pravne zadeve
- Predlog sklepa:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme 4. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022, in sicer 4. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022.

mag. Gregor Macedoni, l.r.
župan

- PRILOGE:**
1. obrazložitev,
2. tabeli,
3. priloga k točki 2. 7. obrazložitve gradiva.



Mestna občina **Novo mesto**

Občinska uprava

Direktorica

Seidlova cesta I
8000 Novo mesto
T: 07 39 39 202
F: 07 39 39 208

mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-314/2020-49 (635)

Datum: 29. 6. 2022

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: OBRAZLOŽITEV PREDLOGA 4. DOPOLNITVE NAČRTA RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA LETO 2022 – 4. DOPOLNITVE NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

1. UVOD

Občinski svet Mestne občine Novo mesto je na 16. redni seji 17. 12. 2020 sprejel Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022 (v nadaljevanju Načrt ravnanja 2022), katerega sestavni deli so:

- Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022,
- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2022,
- Načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za leto 2022.

Na svoji 24. redni seji 16. 12. 2021 je Občinski svet obravnaval in sprejel Spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022, katerega sestavni deli so:

- Spremembe in dopolnitve načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022,
- Spremembe in dopolnitve načrta pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2022,
- Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za leto 2022,
- Spremembe in dopolnitve načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR za leto 2022.

Na svoji 27. redni seji 14. 4. 2022 je Občinski svet obravnaval in sprejel 2. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022, in sicer 2. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022.

Na svoji 28. redni seji 26. 5. 2022 je Občinski svet obravnaval in sprejel 3. dopolnitev Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022, in sicer 3. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022.

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSL-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.

2. OBRAZLOŽITEV 4. DOPOLNITVE NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2022

2. 1. Nepremičnina katastrska občina 1484 Šmihel pri Novem mestu, parcela 1090/19

Nepremičnina katastrska občina 1484 Šmihel pri Novem mestu, parcela 1090/19, se nahaja ob Topliški cesti in je ostala kot odvečna površina po izgradnji pločnika oz. kolesarske steze. Parcela se bo prodala oziroma menjala z zainteresirano stranko, ki je lastnica sosednjih zemljišč in od katere moramo odkupiti zemljišča, po katerih poteka peš oziroma kolesarska površina. Občina predmetne nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



2. 2. Nepremičnina katastrska občina 1489 Cerovec, parcela 1473/4

Nepremičnina katastrska občina 1489 Cerovec, parcela 1473/4, se nahaja na območju naselja Pušče, v Dolžu. Nepremičnina ne predstavlja javne ceste ampak kmetijske površine. Nepremičnina se bo po prenehanju statusa grajenega javnega dobra prodala zainteresirani stranki. Občina predmetne nepremičnine ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



2. 3. Nepremičnine katastrska občina 1485 Gotna vas, parcele 1183/6, 1183/2, 1183/7, 1183/8, 1183/4, 1182/11, 1182/5, 1182/12, 1182/13, 1182/7 in 1182/14

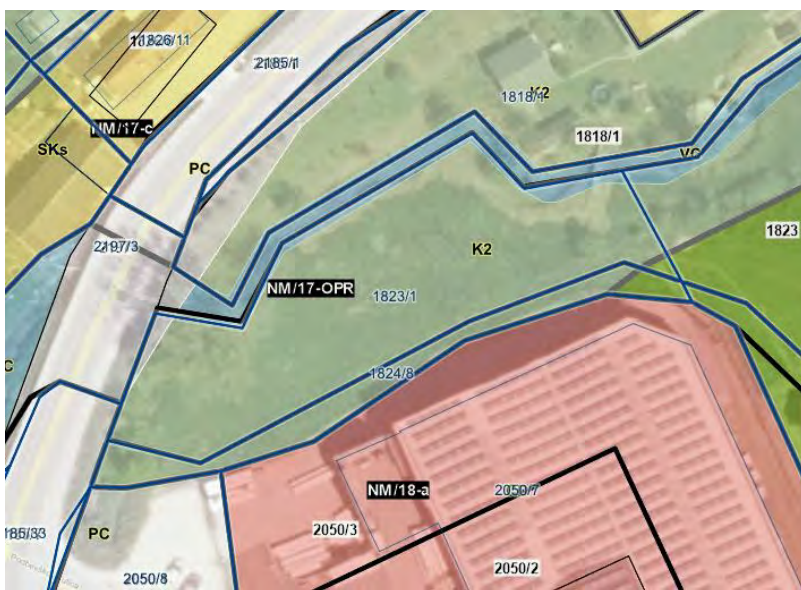
Nepremičnine katastrska občina 1485 Gotna vas, parcele 1183/6, 1183/2, 1183/7, 1183/8, 1183/4, 1182/11, 1182/5, 1182/12, 1182/13, 1182/7 in 1182/14, se nahajajo na območju PIP za poslovno industrijsko cono Cikava in predstavljajo dele bodočih gradbenih parcel. Nepremičnine se bodo po prenehanju statusa grajenega javnega dobra prodale zainteresirani stranki. Občina predmetnih nepremičnin ne uporablja in ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti, zato ni ovire za prodajo.



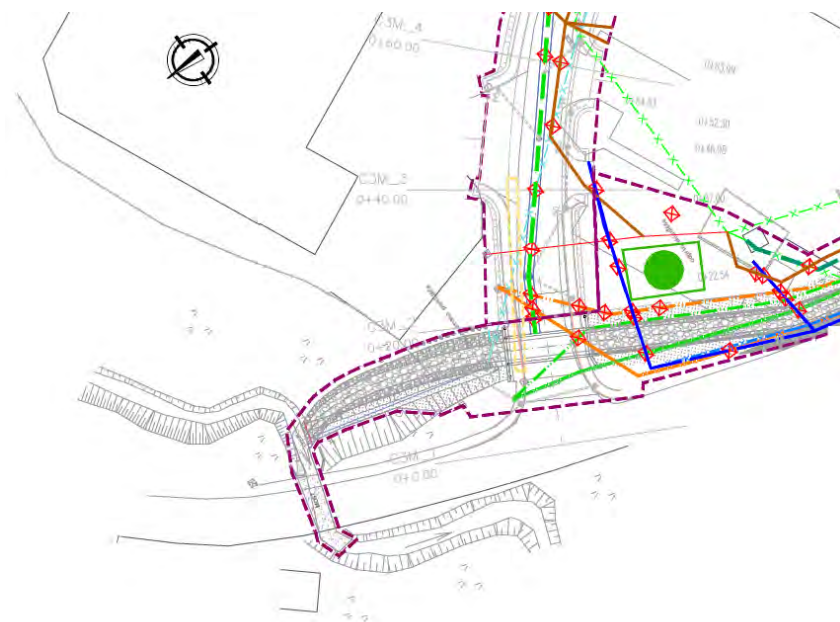
2. 4. Nepremičnini katastrska občina 1481 Smolenja vas, parceli 1823/1 in 1824/8

Nepremičnini se nahajata v neposredni bližini Poslovno industrijske cone Cikava ob potoku Šajser. Predmetni nepremičnini je občina odkupila od fizičnih oseb v letu 2018 za potrebe ureditve gospodarske javne infrastrukture (ureditev ponikovalnega polja padavinskih odpadnih voda). Skladno s projektno dokumentacijo PZI Komunalno opremljanje PIC Cikava - 1. faza (Cesta 2), št. 310/19-A1, november 2019, dopolnjeno po recenziji v februarju 2021, izdelovalca Boson, trajnostno načrtovanje, d.o.o., Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana, je na manjšem delu predmetnih nepremičnin predvidena izgradnja meteornega kanala. Na preostalem delu zemljišč potekajo obstoječi vodi komunalne infrastrukture (javni vodovod, kanalizacija).

Za navedene ureditve zadostuje ustanovitev služnosti, zato namerava občina na podlagi zgoraj navedenih okoliščin predmetni nepremičnini prodati. Z izjemo gospodarske javne infrastrukture občina predmetnih nepremičnin ne potrebuje za opravljanje svoje dejavnosti.

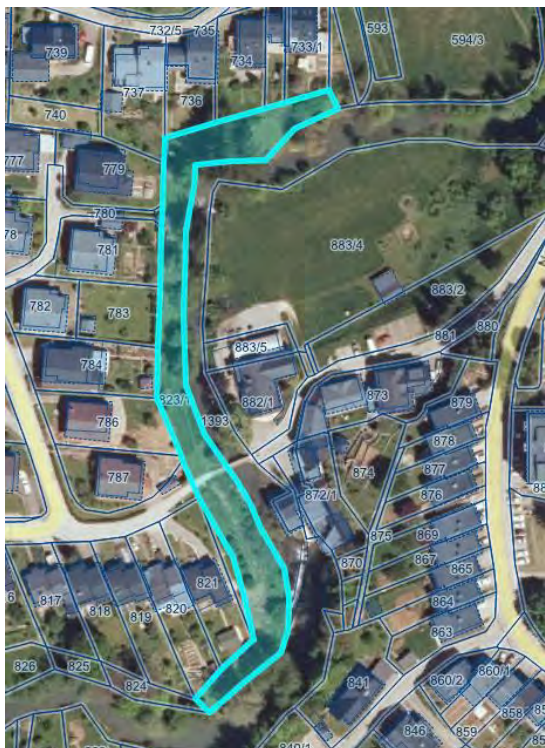


Izsek iz projektne dokumentacije – Zbirnik komunalnih vodov:



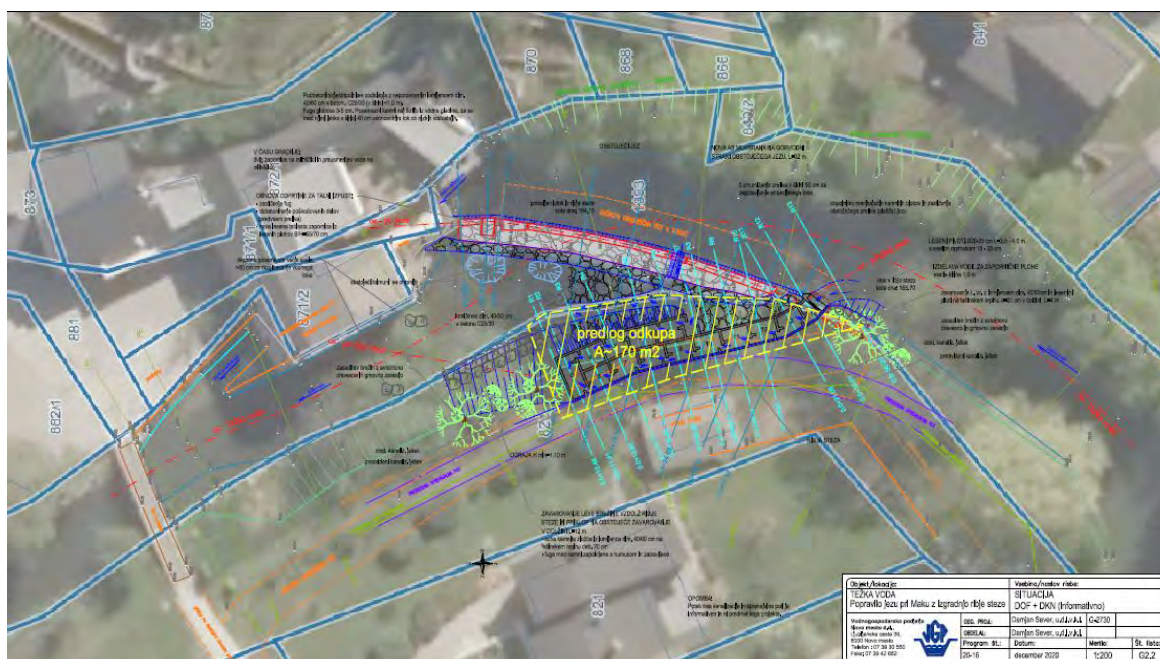
2. 5. Nepremičnina katastrska občina 1483 Kandija, parcela 823/1-del

Nepremičnina katastrska občina 1483 Kandija, parcela 823/1-del, se nahaja pod Lebanovo ulico ob potoku Težka voda in v naravi predstavlja obrečne travnate površine, kjer občina ureja novo večnamensko pot za pešce in kolesarje (1. faza do mostička pri Maku).



Del predmetne nepremičnine v približni izmeri 170 m² je zajet s projektno dokumentacijo Program št. 20-16, december 2020, izdelovalca Vodnogospodarsko podjetje Novo mesto, d.d., Ljubljanska cesta 36, 8000 Novo mesto, za potrebe popravila jezusa in izgradnje ribje steze. Predvidene ureditve ne tangirajo večnamenske poti za pešce in kolesarje. Končna površina bo najverjetneje večja zaradi zajema dodatnih brežin, ki bodo še predmet uskladitve.

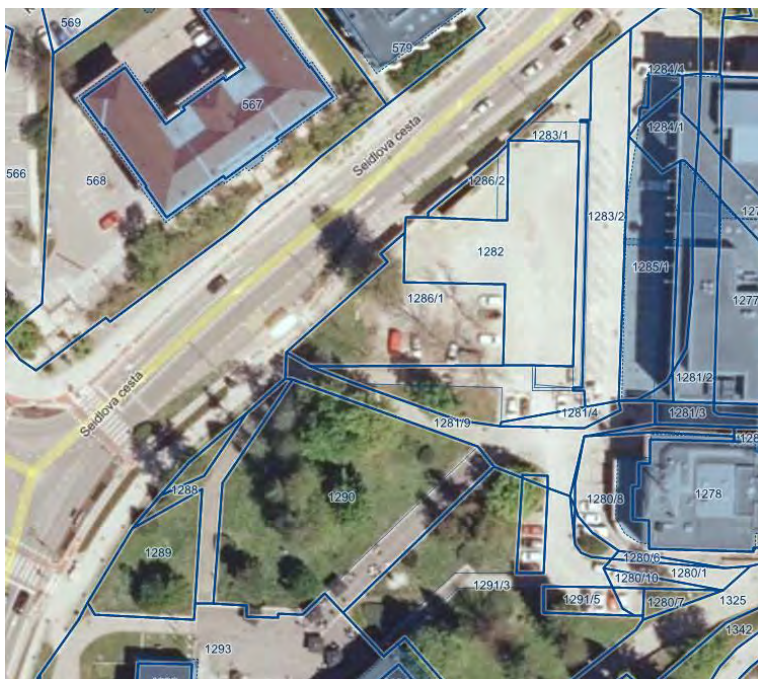
Izsek iz projekta s prikazom potrebnega zemljišča (dodatne brežine še niso zajete):



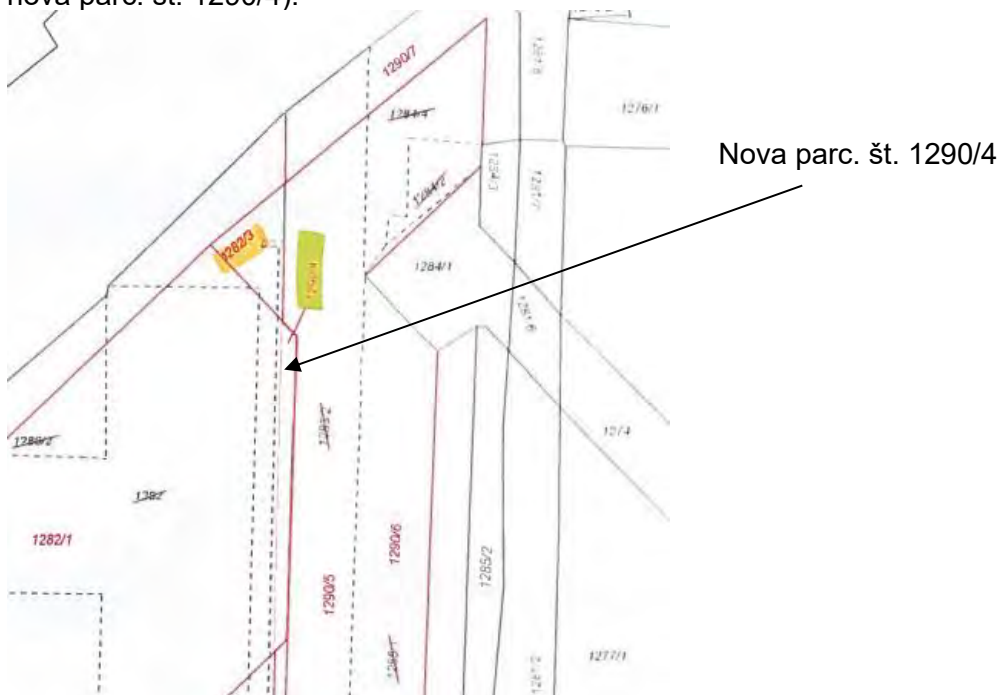
2. 6. Nepremičnina katastrska občina 1456 Novo mesto, parcela 1283/2-del

Investitor namerava na mestu nekdanjega objekta Novi trg 6 zgraditi novo stavbo v skladu z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu Novi trg (OPPN Novi trg, Dolenjski uradni list, št. 16/21). V veljavnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022 so že vključeni deli nepremičnin katastrska občina 1456 Novo mesto, parcele 1287, 1288, 1289, 1290 in 1281/9, vendar pa bo objekt stal tudi na delu nepremičnine katastrska občina 1456 Novo mesto, parcela 1283/2. Na podlagi parcelacije na terenu bo del predmetne nepremičnine po evidentiranju v zemljiškem katastru imel parc. št. 1290/4, v izmeri 34 m². Glede na navedeno je potrebno v načrt vključiti dodatno nepremičnino.

Območje Novega trga – trenutno parcelno stanje:



Vključitev dodatne nepremičnine – del parc. št. 1283/2 (po evidentiranju v zemljiškem katastru nova parc. št. 1290/4):



2. 7. Nepremičnine z ID oznakami delov stavbe 1483-2062-13, 1483-2062-14, 1483-2062-15, 1483-2062-16, 1483-2062-17, 1483-2062-54, 1483-2062-55 in 1483-2062-56

Občina je lastnica večjega števila poslovnih prostorov v stavbi na Gubčevi ulici 15 v Novem mestu, ki jih je kupila od Gozdnega gospodarstva Novo mesto d.d. na podlagi Prodajne pogodbe št. 478-341/2020-8 (620) z dne 28. 12. 2020. Na stavbi s št. 2062, k. o. 1483 Kandija, je vzpostavljena etažna lastnina. Druga etažna lastnica je Republika Slovenija, upravljavec je Zavod za gozdove Slovenije, ki poslovne prostore uporablja za svojo dejavnost.

Občina ima poslovne prostore v 1., 2., 3. in 4. etaži, Republika Slovenija pa ima poslovne prostore v 1., 3. in 4. etaži stavbe. Predvideno je, da bodo poslovni prostori občine v večji meri namenjeni za delovanje društev. Na podlagi oglada in razgovorov s predstavniki Zavoda za gozdove Slovenije je bilo ugotovljeno, da bi bila smiselna zamenjava določenih prostorov na način, da se zagotovi večjo funkcionalnost ter omeji mešanje uporabnikov občinskih in državnih prostorov.

Glede na navedeno predlagamo zamenjavo na način (glej prilogo k točki 2. 7. obrazložitve gradiva):

1. Občina odsvoji v korist Republike Slovenije poslovne prostore z ID oznakami delov stavbe 1483-2062-13, 1483-2062-14, 1483-2062-15, 1483-2062-16 in 1483-2062-17 v 1. etaži (klet),
2. Občina odsvoji v korist Republike Slovenije poslovne prostore z ID oznakami delov stavbe 1483-2062-54, 1483-2062-55 in 1483-2062-56 v 3. etaži (1. nadstropje),
3. Republika Slovenija odsvoji v korist občine poslovne prostore z ID oznakami delov stavbe 1483-2062-67, 1483-2062-68, 1483-2062-69, 1483-2062-70, 1483-2062-71, 1483-2062-72, 1483-2062-73, 1483-2062-74, 1483-2062-75, 1483-2062-76, 1483-2062-77 in 1483-2062-78 v 4. etaži (podstrešni del).

Na podlagi realiziranih menjav bo občina lastnica vseh poslovnih prostorov v 2. in 4. etaži, medtem ko bo v 1. etaži ostala lastnica večine poslovnih prostorov. Naknadno se predvideva še spremembo skupnih delov z ID oznakami delov stavbe 1483-2062-81, 1483-2062-83 in 1483-2062-88 v posamezne dele stavbe. Občina bo predvidoma postala lastnica posameznih delov z ID oznakami 1483-2062-81 in 1483-2062-88.

3. MNENJE KRAJEVNIH SKUPNOSTI GLEDE 4. DOPOLNITVE NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Predlog 4. dopolnitve Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2022 je bil posredovan v mnenje oziroma pripombe krajevnim skupnostim. Mnenj oziroma pripomb, vezanih na 4. dopolnitev, nismo prejeli.

Naknadno je bil predlog 4. dopolnitve dopolnjen oziroma spremenjen:

- Pri nepremičninah katastrska občina 1481 Smolenja vas, parceli 1823/1 in 1824/8, sta bili zaradi pomote popravljeni orientacijski vrednosti, črtani pa sta bili tudi opombi »Potrebna predhodna parcelacija.«, saj se je izkazalo, da ta ne bo potrebna.
- Posamezni deli v stavbi št. 2062, k. o. 1483 Kandija (Gubčeva ulica 15), so bili v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) preneseni v ločeno tabelo.
- Dodana je bila nepremičnina katastrska občina 1456 Novo mesto, parcela 1283/2-del, saj se je izkazalo, da je ta nepremičnina potrebna za izgradnjo nove stavbe na mestu nekdanjega objekta Novi trg 6 v skladu z OPPN Novi trg.

4. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Orientacijska vrednost nepremičnin, ki so predmet 4. 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, najpomembnejši 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 4. dopolnitve za leto 2022, kot je razvidna iz obeh tabel, je cca. 219.976,00 EUR.

Pripravili:

Luka Rems, l.r.
svetovalec za premoženjsko pravne zadeve

Vanja Aš, l.r.
višja svetovalka za premoženjske zadeve

Mirjana Vardijan, l.r.
višja svetovalka za premoženjske zadeve

Pia Svilan, l.r.
vodja Oddelka za premoženjske zadeve

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

dr. Jana Bolta Saje, l.r.
v. d. direktorice občinske uprave

MESTNA OBČINA NOVO MESTO

4. DOPOLNITEV NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM ZA LETO 2022

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 _ . redni seji _ . _ . 2022 sprejel 4. dopolnitev Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem za leto 2022

NAČRT RAZPOLAGANJA Z ZEMLJIŠČI

Zap. št.	Lastnik in upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Nam. raba	Ocenjena, posplošena tržna ali orientacijska vrednost nepremičnine (v EUR)	Opombe
			1484 - Šmihel pri Novem mestu					
1.	MONM, OU	MONM		1090/19	26	ZD	520,00	
			1489 - Cerovec					
2.	MONM, OU	MONM		1473/4	1775	K,G	3.550,00	
			1485 - Gotna vas					
3.	MONM, OU	MONM		1183/6	115	IG	5.750,00	
4.	MONM, OU	MONM		1183/2	612	IG	30.600,00	
5.	MONM, OU	MONM		1183/7	66	IG	3.300,00	
6.	MONM, OU	MONM		1183/8	62	IG	3.100,00	
7.	MONM, OU	MONM		1183/4	416	IG	20.800,00	
8.	MONM, OU	MONM		1182/11	71	IG	3.550,00	
9.	MONM, OU	MONM		1182/5	628	IG	31.400,00	
10.	MONM, OU	MONM		1182/12	84	IG	4.200,00	

11.	MONM, OU	MONM		1182/13	68	IG	3.400,00	
12.	MONM, OU	MONM		1182/7	469	IG	23.450,00	
13.	MONM, OU	MONM		1182/14	54	IG	2.700,00	
			1481 - Smolenja vas					
14.	MONM, OU	MONM		1823/1	1322	ZD, PC, K2, VC	7.932,00	
15.	MONM, OU	MONM		1824/8	314	ZD, K2	1.884,00	
			1483 - Kandija					
16.	MONM, OU	MONM		823/1-del	2796 (170 m2 - del)	PO, PC, K2	5.100,00	Investicija Direkcije Republike Slovenije za vode (ribja steza). Potrebna predhodna parcelacija v približni izmeri 170 m2 in ukinitve javnega dobra. Možna večja kvadratura zaradi dodatnega zajema brežin.
			1456 - Novo mesto					
17.	MONM, OU	MONM		1283/2-del	480 (34 m2 - del)	CU	2.380,00	Odsvojitve dela nepremičnine za izgradnjo objekta na Novem trgu (OPPN Novi trg). Po evidentiranju parcelacije bo del predmetne nepremičnine imel parc. št. 1290/4. Preostale nepremičnine za izgradnjo objekta so že vključene v načrt.

SKUPAJ: 153.616,00

NAČRT RAZPOLAGANJA S STAVBAMI IN DELI STAVB

Zap. št.	Lastnik in upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Naslov	ID oznaka dela stavbe	Površina dela stavbe v m ²	Ocenjena, posplošena tržna ali orientacijska vrednost nepremičnine (v EUR)	Opombe
1.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-13	15	9.000,00	Menjava za dele iste stavbe z ID oznakami: 1483-2062-67, 1483-2062-68, 1483-2062-69, 1483-2062-70, 1483-2062-71, 1483-2062-72, 1483-2062-73, 1483-2062-74, 1483-2062-75, 1483-2062-76, 1483-2062-77 in 1483-2062-78.
2.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-14	11	6.600,00	
3.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-15	5,7	3.420,00	
4.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-16	2,7	1.620,00	
5.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-17	13,8	8.280,00	
6.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-54	27,3	16.380,00	
7.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-55	8,4	5.040,00	
8.	MONM, OU	MONM	Gubčeva ulica 15, Novo mesto	1483-2062-56	26,7	16.020,00	

SKUPAJ: 66.360,00

Številka: 478-314/2020-__ (635)

Datum: _____

mag. Gregor Macedoni
župan

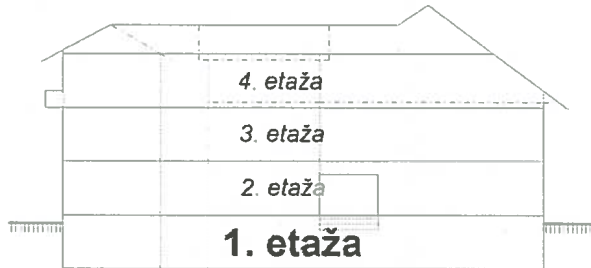
Priloga K točki 2.7.

ETAŽNI NAČRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe	1483-2062	Datum	11.3.2022
Številka etaže	1		

Prerez stavbe (M = 1:400)



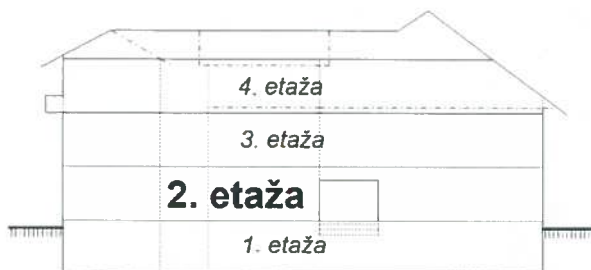
Tloris etaže (M = 1:200)



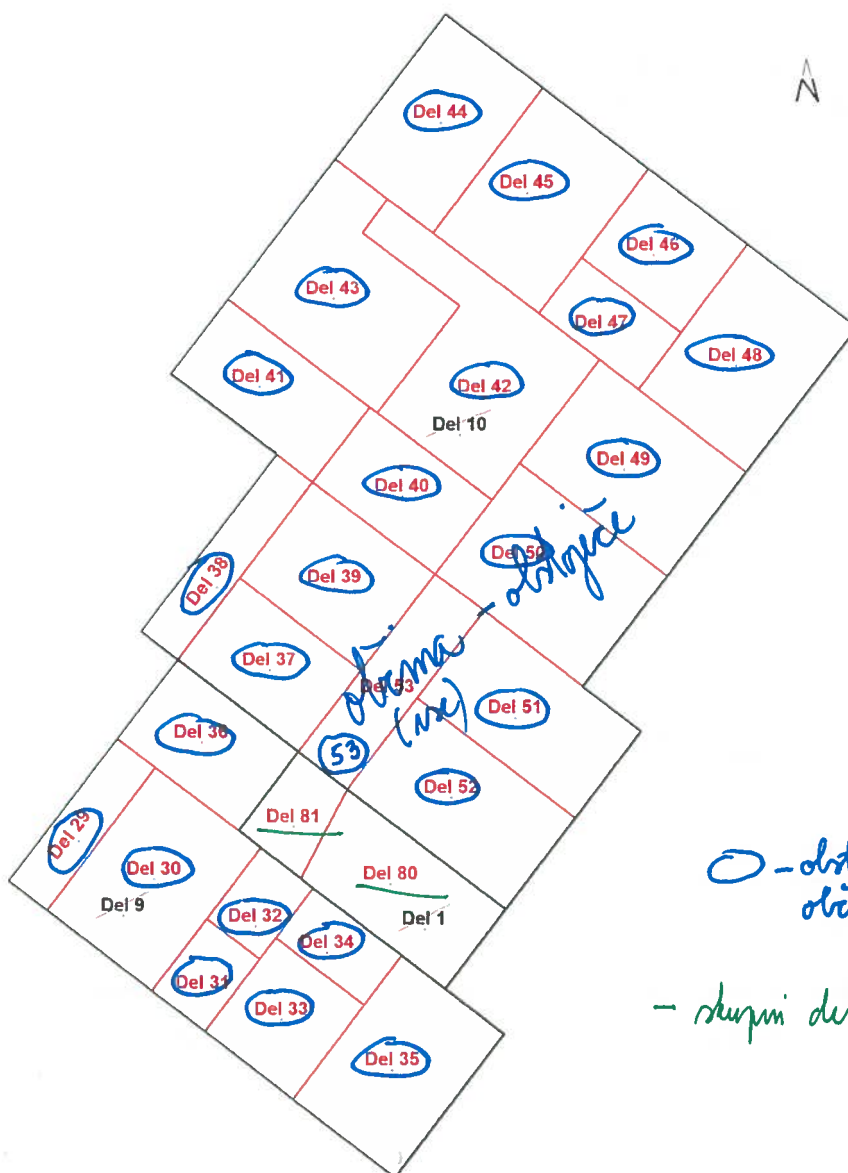
- ▨ - odnošitelj v
krist RS (ZGS)
- - obstojče stena,
razen del 61.
- skupni deli (obstojče)

Številka stavbe	1483-2062	Datum	11.3.2022
Številka etaže	2		

Prerez stavbe (M = 1:400)



Tloris etaže (M = 1:200)

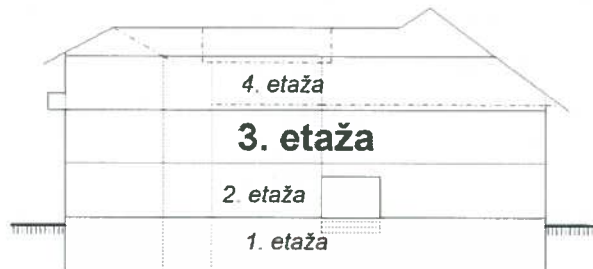


○ - obstoječa
okvir

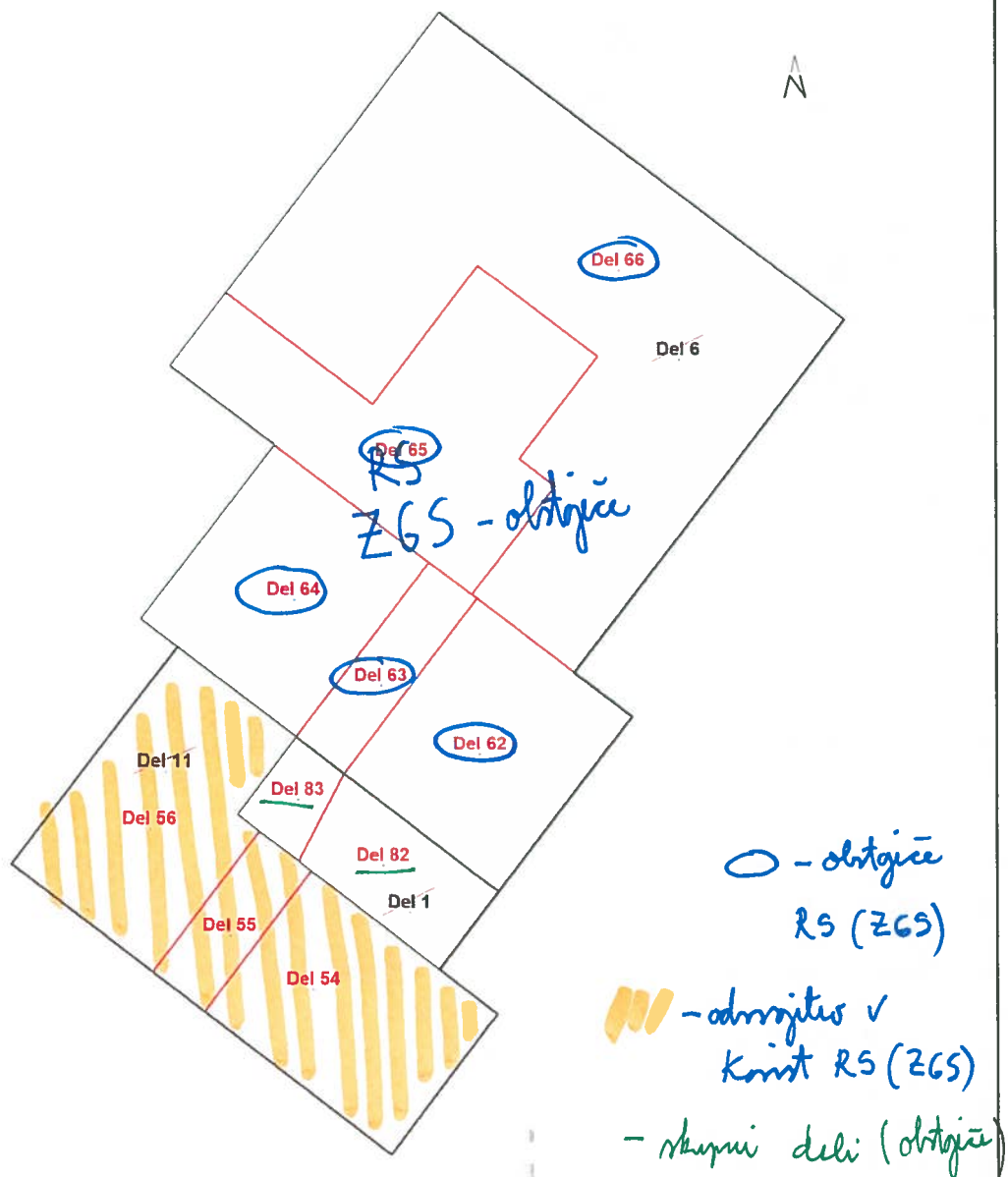
- skupni deli (obstoječa)

Številka stavbe	1483-2062	Datum	11.3.2022
Številka etaže	3		

Prerez stavbe (M = 1:400)



Tloris etaže (M = 1:200)



Številka stavbe	1483-2062	Datum	11.3.2022
Številka etaže	4		

Prerez stavbe (M = 1:400)



Tloris etaže (M = 1:200)

