



Datum: 1. 9. 2026

Številka: 032-0006/2022-31

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠENČUR

ZADEVA:	Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2027 – prva obravnava
PРАВNA PODLAGA:	Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25), 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 Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/18, 50/21 in 28/25).
PREDLAGATELJ:	Župan, g. Ciril Kozjek
PRIPRAVIL:	Anže Kavčič
NAMEN:	Sprejem načrta pomeni pravno podlago za ravnanje s stvarnim premoženjem Občine Šenčur

UVOD

Občina Šenčur (v nadaljevanju: občina) je lastnica stvarnega premoženja, ki je sestavljeno iz nepremičnin, premičnin in finančnega premoženja. S tem premoženjem upravlja občinska uprava, izjema je premoženje, s katerim upravljajo javni zavodi, katerih (so)ustanoviteljica je občina.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje stvarnega premoženja. Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem so urejeni v Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur za leto 2027 (v nadaljevanju: načrt) bo podlaga za kakršnokoli ravnanje s stvarnim premoženjem, ki ga občina ne potrebuje ali pa ga bo potrebovala za izvrševanje svojih nalog v letu 2027. Načrt sprejme občinski svet na predlog župana, praviloma skupaj s predlogom proračuna. Pridobitev lastninske pravice na nepremičnem premoženju z nakupom in v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine se sme izvesti, če je to premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Pridobitev lastninske pravice na premičnem premoženju v posamični vrednosti nad 10.000 evrov in v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja. Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem občine v posamični vrednosti nad 10.000 evrov se sme izvesti le, če je posamezno premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

Izjemoma sme občinska uprava upoštevajoč pogoje ZSPDSLS-1 (spremenjene prostorske potrebe upravljalcev občinskega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z

nepremičnim premoženjem, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekujejo hiter odziv) izvesti postopek pridobivanja stvarnega premoženja za lastne potrebe oziroma postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem, čeprav tako ravnanje ni predvideno v veljavnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem občine. Skupna vrednost tovrstnih poslov lahko znaša največ 20% skupne vrednosti načrtov razpolaganja oziroma pridobivanja z nepremičnim premoženjem, njihovo vrednost pa vsako leto določi občinski svet v roku 30 dni po sprejemu proračuna. Navedeno se smiselno uporablja tudi za ravnanje s premičnim premoženjem.

Občinski svet lahko določi, da načrt pod določeno vrednostjo sprejme župan.

V skladu s 27. členom ZSPDSLS-1 se lahko načrt med letom dopolnjuje.

OBRAZLOŽITEV

Občinska uprava kot upravljavec občinskega stvarnega premoženja mora s tem ravnati gospodarno in učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za občino. Poskrbeti mora, da stvarno premoženje, ki ga občina trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, proda, odda v najem ali drugače poskrbi za njegovo gospodarno rabo.

Vse postopke občinska uprava kot upravljavec občinskega stvarnega premoženja vodi v skladu z veljavno zakonodajo, pri tem pa ravna v skladu z načeli, kot jih določata ZSPDSLS-1 in Zakon o javnih financah.

Postopki ravnanja s stvarnim premoženjem se izvajajo skladno z določili ZSPDSLS-1 in USPDSLSL-1 (javna dražba, javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba). Izbira je v primeru prodaje odvisna od višine kupnine in števila zainteresiranih kupcev, izberemo pa tisto, od katere pričakujemo najugodnejši učinek razpolaganja, saj je cilj prodaje doseči čim višjo kupnino. Pri pridobivanju predvsem nepremičnega premoženja gre praviloma za sklenitev neposrednih pogodb, saj kupujemo tiste nepremičnine, na katerih je že zgrajena gospodarska javna infrastruktura, oziroma tiste nepremičnine, na katerih je predvidena gradnja le-te.

Vrednosti v Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem občine Šenčur za leto 2027 so določene na podlagi Poročila ocene tržne vrednosti lastninske pravice z dne 5. 1. 2026, ki ga je izdelal Jože Stopar, cenilec stvarnega premoženja. Po tako določeni vrednosti se proda oziroma kupi večina nepremičnega premoženja. V kolikor se prodaja premoženje, katerega vrednost je izkustveno višja od 20.000,00 EUR, se skladno s 36. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti opravi cenitev premoženja, ki je predmet prodaje.

Postopki ravnanja so javni, razen kadar poseben zakon določa drugače. Postopke se vodi na način, ki zagotavlja enakopravno obravnavanje vseh udeležencev v postopkih in zagotavlja preglednost vodenja postopkov in sprejemanja odločitev.

V načrtu ravnanja za leto 2027 so vključene tudi nepremičnine, ki so bile že uvrščene v načrtu ravnanja za leto 2026 ali prej, ampak prodaja oziroma nakup zaradi različnih razlogov niso bili realizirani (gre za vzroke na strani fizičnih oseb,... ali pa ni bil zaključen postopek parcelacije,...).

NAČRT RAZPOLAGANJA S STVRANIM PREMOŽENJEM OBČINE ŠENČUR ZA LETO 2027

Pregled stvarnega premoženja, s katerim bo občina razpolagala v letu 2027, je razviden iz priložene tabele, v kateri je tudi opisano, kje se nepremičnine nahajajo. Predmet prodaje bodo stavbna in

kmetijska zemljišča na območju občine, ki jih ne potrebujemo za opravljanje svojih nalog. Prodajali bomo tudi manjše nepremičnine, ki funkcionalno sodijo k sosednjim nepremičninam.

Orientacijska vrednost nepremičnin, ki bodo predmet razpolaganja, lahko 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, najpoglavitejši dejavnik pa je zagotovo cena. Glede na to, da smo s ceno omejeni in le-ta ne sme biti nižja od ocenjene vrednosti razen v zakonsko določenih primerih, se veliko postopkov zaključi še preden pride do sklenitve pravnega posla.

NAČRT PRIDOBIVANJA STVARNEGA PREMOŽENJA OBČINE ŠENČUR ZA LETO 2027

Kupovali bomo nepremičnine, ki jih potrebujemo za izvedbo investicij oziroma na katerih je že zgrajena infrastruktura ter nepremičnine, ki se bodo pojavile na trgu in za katere bomo ocenili, da so pomembne za razvoj občine.

Realizacija načrta pridobivanja stvarnega premoženja pa je odvisna tudi od realizacije razpolaganja s stvarnim premoženjem občine, saj bodo s tem zagotovljena sredstva za nakup ostalih zemljišč.

NAČRT RAZPOLAGANJA S PREMIČNIM PREMOŽEJEM OBČINE ŠENČUR ZA LETO 2027 V POSAMIČNI VREDNOSTI NAD 10.000 EUR

Občina Šenčur v letu 2027 ne predvideva razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

NAČRT PRIDOBIVANJA PREMIČNEGA PREMOŽENJA OBČINE ŠENČUR ZA LETO 2027 V POSAMIČNI VREDNOSTI NAD 10.000 EUR

Občina Šenčur v letu 2027 ne predvideva pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Orientacijska vrednost nepremičnin, ki bodo predmet 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, najpoglavitejši 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, jo določi cenilec oz. smo vezani na sprejeti sklep o določitvi višine cene), razen v zakonsko določenih primerih, se veliko postopkov zaključi še preden pride do sklenitve pravnega posla. Višina prihodkov iz naslova razpolaganj z nepremičnim premoženjem za leto 2027 znaša 58.000,00 EUR. Končna višina kupnin bo odvisna od določitve ocenjene vrednosti, zainteresiranosti za nakup posamezne nepremičnine in tržnih razmer. Odhodki za nakup nepremičnin so predvideni v višini 850.000,00 EUR.

ZAKLJUČEK

Glede na navedeno Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagamo, da Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2027 obravnava in ga v predlagani vsebini sprejme.

Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP:

Sprejme se Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2027 – prva obravnava;

Občina Šenčur
ŽUPAN
CIRIL KOZJEK l.r.

Priloga (1x):

- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šenčur v letu 2027;