**STATUTARNO-PRAVNA KOMISIJA**

### **Občina Bovec**

#### Trg golobarskih žrtev 8

##### 5230 Bovec

Telefon : SI (386) 05/384-19-00

# E-pošta : obcina.info@bovec.si

**OBČINSKI SVET OBČINE BOVEC**

Datum: 15. 12. 2025

Številka:

Gradivo za točko:

|  |  |
| --- | --- |
| **ZADEVA:** | **OBRAVNAVA IN SKLEPANJE O PREDLOGU**  **SKLEPA O DOLOČITVI IZHODIŠČNE CENE STAVBNIH IN KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ V OBČINI BOVEC** |
| NAMEN: | Sprejem Sklepa o določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec |
| PRAVNA PODLAGA: | 19. in 20. točka 3. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, 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) |
| GRADIVO PRIPRAVILA: | Katarina Barbara Ostan Koren |
| GRADIVO PREDLAGA: | župan Valter Mlekuž |
| POROČEVALEC: | Katarina Barbara Ostan Koren |

1. **NASLOV: Sklep o določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec**
2. **UVOD**
   1. **Razlogi za sprejem Sklepa določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec**

Občinska uprava med letom izvaja prodaje nepremičnin na način in skladno z veljavnim Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in veljavnim Načrtom razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Bovec. Ob sprejemu Odloka o proračunu Občine Bovec, se namreč med drugim, izdela tudi Načrt razpolaganja z nepremičninami v lasti Občine Bovec (prodaja občinskega premoženja), iz katerega je razvidno, katere nepremičnine bodo med letom lahko predmet prodaje.

Določitev cen nepremičnin, ki so predmet prodaje, se trenutno določa z upoštevanjem obstoječega Cenika za prodajo zemljišč, ki so v lasti Občine Bovec, ki je bil sprejet v letu 2020. Občinska uprava ugotavlja, da so cene, po katerih se prodajajo nepremičnine v lasti Občine Bovec nizke in niso več primerljive s cenami na trgu.

Zaradi navedenega je uprava v februarju 2025 pripravila osnutek cenika za prodajo nepremičnin v lasti Občine Bovec, pri čemer je glede določanja predlaganih cen sodeloval tudi sodno zapriseženi cenilec, mag. Milan Torkar (TEKOS d.o.o.). Predlagane nove cene za prodajo nepremičnega premoženja Občine Bovec so bile obravnavane 19. 2. 2025 na združenih sejah dveh odborov, in sicer na 8. redni seji Odbora za prostorsko planiranje, varstvo okolja in gospodarjenje z nepremičninami in 12. redni seji Odbora za gospodarstvo in gospodarske javne službe. Mnenje obeh odborov je bilo v zvezi z obravnavanimi novimi cenami naslednje:

* + Mnenje glede prodaje stavbnih zemljišč: *''CENIK A je smiseln in se ga obdrži, dopolni pri postavki V vaseh in razpršeni gradnji z delno komunalno opremo in uporablja za prodajo stavbnih zemljišč. CENIK B se ne uporablja več.''*;
  + Mnenje glede prodaje kmetijskih zemljišč: *''Na predlagan cenik Odborniki nimajo pripomb''*.

Občinska uprava je ob pripravi sklepa, ki je predmet te obravnave, upoštevala mnenje Odbora za prostorsko planiranje, varstvo okolja in gospodarjenje z nepremičninami in Odbora za gospodarstvo in gospodarske javne službe, podano 19. 2. 2025.

* 1. **Ocena stanja**

Občina Bovec ima trenutno sprejet cenik za prodajo zemljišč, ki so v lasti Občine Bovec. Trenutno veljavni cenik je naslednji:

***CENIK ZA PRODAJO ZEMLJIŠČ, KI SO V LASTI OBČINE BOVEC***

*Cenik velja v primerih, ko je cenitev nesmotrna, ker so stroški cenitve nesorazmerni z vrednostjo nepremičnine. Cenik velja v primeru, če vrednost posameznega zemljišča ni višja od 5.000,00 EUR.*

*A. zemljišče v okviru gradbene parcele, na kateri se načrtuje gradnja stavbe;*

*B. dodatno funkcionalno zemljišče obstoječim stavbam (zemljišč se ne more uporabiti*

*za novogradnjo, ureditev starih zemljiških izmer,…);*

*C. kmetijska zemljišča.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***OBMOČJE*** | ***A -EUR/m2*** | | ***B - EUR/m2*** | |
| *V območju* ***mesta Bovec*** *z* ***zagotovljeno kompletno*** *komunalno opremo na parcelni meji (dovoz, vodovod, kanalizacija, elektrika in telefon)* | ***45,00*** | | ***12,00*** | |
| *V območju mesta Bovec z zagotovljeno* ***delno*** *komunalno opremo (dovoz, vodovod, elektrika)* | ***36,00*** | | ***8,50*** | |
| ***V vaseh*** *in razpršeni gradnji* | ***29,00*** | | ***7,50*** | |
| ***C. Kmetijska zemljišča:***  *- njiva -* ***2,18*** *EUR/m2*  *- travnik -* ***1,91*** *EUR/m2*  *- pašnik -* ***0,85*** *EUR/m2*  *- gozd –* ***0,85*** *EUR/m2 + ocena gozdarja-drevje* |  |  | |

*Odškodnine oz. nadomestila v primeru služnosti se obračunavajo v enkratnem znesku po veljavnem ceniku Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS. V primeru, da nadomestilo za podeljeno služnost preseže znesek 10.000,00 EUR je potrebna ocena cenilca.*

*Nadomestilo za stavbno pravico oceni cenilec.*

* 1. **Cilji in načela**

S sprejemom predlaganega novega cenika oz. Sklepa o določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec, se zasleduje racionalnejšo in gospodarnejšo prodajo nepremičnega premoženja Občine Bovec. Cene, po katerih Občina Bovec trenutno prodaja nepremičnine, so namreč glede na tržne razmere v občini postale neprimerne in prenizke.

S sprejemom predlaganega sklepa se zasleduje vsa načela, ki jih določa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer načelo gospodarnosti, načelo odplačnosti, načelo enakega obravnavanja, načelo preglednosti in načelo javnosti.

* 1. **Ocena finančnih in drugih posledic**

Občina Bovec bo s spremembo predlaganega sklepa povišala prodajno ceno zemljišč, kar pomeni višji prihodek od prodaje zemljišč.

Stroškov v zvezi s tem sklepom ni, razen strošek objave v Uradnem listu Republike Slovenije.

1. **BESEDILO ČLENOV:**

*Glej prilogo.*

1. **OBRAZLOŽITEV:**

*Z upoštevanjem zapisanega v točki 2.1 Razlogi za sprejem.*

1. **PREDLOG SKLEPA ZA OBČINSKI SVET:**

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10, 75/17), župan Občine Bovec Občinskemu svetu Občine Bovec predlaga, da Občinski svet Občine Bovec sprejme naslednji sklep:

Na podlagi prvega odstavka 16. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/2006, 89/2010, 75/2017) je Občinski svet Občine Bovec na \_\_\_. redni seji dne \_\_\_\_\_\_\_\_ sprejel naslednji

**SKLEP**

**I.**

**Občinski svet Občine Bovec sprejme predlagano besedilo Sklepa o določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec.**

Na podlagi 20. točke 3. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 7. in 16. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10 in 75/17) je Občinski svet Občine Bovec na \_\_\_. redni seji dne \_\_\_sprejel

**SKLEP**

**o določitvi izhodiščne cene stavbnih in kmetijskih zemljišč v Občini Bovec**

1. **člen**

S tem sklepom se določa izhodiščna cena za prodajo zemljišč manjše vrednosti, ko jih Občina Bovec prodaja, upoštevajoč tržno vrednost in območje, kamor zemljišča spadajo. Cene se smiselno uporabljajo tudi v primeru menjav zemljišč.

1. **člen**

S tem sklepom določena izhodiščna cena zemljišča se lahko uporablja v primerih, ko vrednost zemljišča skladno s spodnjo tabelo ne presega zneska v višini 5.000,00 EUR.

Za prodajo zemljišč, katerih vrednost presega navedeni znesek, se cena določi na podlagi cenitve.

Določitev cene s cenitvijo se lahko opravi tudi v drugih primerih, če so za to utemeljeni razlogi.

1. **člen**

Izhodiščna cena za prodajo stavbnih zemljišč:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| OBMOČJE | Izhodiščna cena za stavbna zemljišča (EUR/m2) | Izhodiščna cena za stavbna zemljišča pod objekti, grajenimi pred 1998 s pridobljenim gradbenim dovoljenjem (EUR/m2) |
| V območju mesta Bovec z zagotovljeno vso komunalno opremo na parcelni meji (dovoz, vodovod, kanalizacija, elektrika, telefon) | 100,00 | 45,00 |
| V območju mesta Bovec z zagotovljeno delno komunalno opremo (dovoz, vodovod, elektrika) ali komunalno neopremljeno | 80,00 | 36,00 |
| V vaseh in razpršeni gradnji z zagotovljeno vso komunalno opremo na parcelni meji (dovoz, vodovod, kanalizacija, elektrika, telefon) | 45,00 | 29,00 |
| V vaseh in razpršeni gradnji z delno komunalno opremo (dovoz, vodovod, elektrika) ali komunalno neopremljeno | 36,00 | 29,00 |

1. **člen**

Izhodiščne cene za prodajo kmetijskih in gozdnih zemljišč so:

|  |  |
| --- | --- |
| Dejanska raba / vrsta zemljišča | Izhodiščna cena (EUR/m2) |
| Njiva | 2,5 |
| Travnik | 2,0 |
| Pašnik | 1,0 |
| Gozd | 1,0 + ocena gozdarja (drevje) |

1. **člen**

Odločitev o prodaji zemljišč v lasti Občine Bovec, sprejme občinski svet na predlog župana s sprejemom načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, ki je priloga vsakokratnega Odloka o proračunu Občine Bovec.

1. **člen**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije

Št. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bovec, dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Župan Občine Bovec

Valter Mlekuž