



OBČINA KOČEVJE

Občina Kočevje

Občinska uprava

Ljubljanska cesta 26

1330 Kočevje

Slovenija

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, 58/16, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 31/18) in 18. člena Statuta Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 32/2015 in 39/23) je Občinski svet Občine Kočevje na svoji ____ redni seji, dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o Načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026

1. člen

S tem sklepom se določi Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026.

2. člen

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026 vsebuje načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem in načrt pridobivanja nepremičnega premoženja.

3. člen

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine Kočevje za leto 2026 se načrtuje v orientacijski oz. izkustveni vrednosti 1.369.600,00 EUR in vključuje nepremičnine, navedene v PRILOGI 1.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja občine Kočevje za leto 2026 se načrtuje v orientacijski oz. izkustveni vrednosti 239.220,90 EUR in vključuje nepremičnine navedene v PRILOGI 2.

Prilogi iz 3. člena sta sestavni del tega sklepa.

4. člen

Občinski svet Občine Kočevje določa, da letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kočevje in letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine

Kočevje, katerega posamična izkustvena vrednost ne presega 20.000,00 EUR, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna Občine Kočevje.

5. člen

Občinski svet Občine Kočevje določa, da letni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Kočevje in letni načrt pridobivanja premičnega premoženja Občine Kočevje, katerega posamična izkustvena vrednost ne presega 10.000,00 EUR, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna Občine Kočevje.

6. člen

Ta sklep se objavi na spletni strani občine Kočevje, veljati pa začne z dnem uveljavitve Odloka o proračunu občine Kočevje za leto 2026.

Številka: 4100-0010/2025

Datum: 6.11.2025

Gregor Košir
Župan Občine Kočevje

Obrazložitev Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026

Pravna podlaga:

- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS);
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018; v nadaljevanju: USPDSLS-1)
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – Zkme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 ZUNPEOVE);
- Zakon o gozdovih (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZdavNepr, 17/14, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16 in 78/23-ZUNPEOVE);
- Statut Občine Kočevje (Uradni list RS, št. 32/15 in 39/23).

Razlogi in cilji zaradi katerih je akt potreben

Področje ravnanja s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 , 79/18m in 78/23 - ZORR; v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS) in Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018, v nadaljevanju USPDSLS-1), ki natančneje ureja vsebino letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, kot tudi postopek ravnanja s premičnim premoženjem.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za lokalne samoupravne skupnosti sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti (občinski svet) na predlog organa, pristojnega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti (župana). Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem se predloži v sprejem svetu samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna.

Skladno z določbo 24. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne lokalne skupnosti določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti. Predlagana mejna vrednost je 20.000,00 EUR za posamezno vrednost nepremičnine. Letni načrti ravnanja s stvarnim premoženjem se tekom leta dopolnjujejo, saj je realizacija pravnega posla tako za nepremičnine pogojena z vključitvijo nepremičnine v opisane načrte ter z njihovo potrditvijo s strani pristojnega organa.

Skladno z določbo drugega odstavka 25. člena ZSPDSLS-1 lahko svet samoupravne skupnosti določi, da načrt ravnanja s premičnim premoženjem sprejme organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan). Predlagana mejna vrednost je 10.000,00 EUR za posamezno vrednost premoženja.

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje, upravljanje in najemanje tega premoženja.

Občinskemu svetu predlagamo v obravnavo in sprejem:

- **Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026 (Priloga 1)**
 - 1.) Načrt razpolaganja z zemljišči - stavbna zemljišča
 - 2.) Načrt razpolaganja z zemljišči – kmetijskimi in gozdnimi zemljišči
 - 3.) Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb
 - 4.) Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo
- **Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Kočevje za leto 2026 (Priloga 2)**

Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kočevje in načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Kočevje, katerega posamična izkustvena vrednost ne presega 20.000,00 EUR, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna Občine Kočevje (župan).

Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem Občine Kočevje in načrt pridobivanja premičnega premoženja Občine Kočevje, katerega posamična izkustvena vrednost ne presega 10.000,00 EUR, sprejme organ, pristojen za izvrševanje proračuna Občine Kočevje (župan).

ZSPDSLS-1 določa metode razpolaganja z nepremičnim premoženjem:

- Javna dražba
- Javno zbiranje ponudb in
- Neposredna pogodba

Vrednost nepremičnega premoženja, ki je določena v letnem načrtu je orientacijska vrednost, ki je določena izkustveno, na podlagi primerljivih prodaj podobnega premoženja na trgu oziroma na podlagi drugih podatkov, s katerimi se določa vrednost stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu. Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR se opravi cenitev premoženja (36. člen ZSPDSLS-1). Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje ali sodni cenilec imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

Predvideni postopek ravnanja s stvarnim premoženjem je tako odvisen od vrednosti nepremičnine. Za nepremičnine vrednosti do 20.000,00 EUR zakon omogoča metodo neposredne pogodbe, za nepremičnine vrednosti nad 20.000,00 EUR pa predpisuje izvedbo postopka javnega razpisa z javnim zbiranjem ponudb ali javne dražbe.

Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

Postopek prodaje in nakupa kmetijskih zemljišč in gozdov poteka skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih in Zakona o gozdovih.

V načrt razpolaganja so tako vključene nepremičnine, ki se na podlagi oddanih vlog ali lastne strokovne presoje v okviru vodenja aktivne zemljiške politike, namenijo za prodajo. Z namenom, da se omogoči nemoten in smotrni gospodarski in socialni razvoj, bo občina Kočevje v okviru svojih pristojnosti in obveznosti, skušala uresničevati prostorsko politiko tako, da bo s prodajo in menjavo nepremičnin v njeni lasti, investitorjem omogočala pridobivati in zaokroževati gradbene parcele za načrtovane investicije.

Pridobivanje stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti je v skladu z ZSPDSLS-1, vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na državo, samoupravno lokalno skupnostjo ali drugo osebo javnega prava.

Pridobivanje nepremičnega premoženja obsega nakup zemljišč z namenom ohranjanja in povečanja stvarnega premoženja Občine Kočevje, z namenom realizacije investicij, urejanja premoženjsko pravnih razmerij na nepremičninah v zasebni lasti, na katerih je zgrajena javna infrastruktura, v lasti Občine Kočevje, zaradi uresničevanja lokalnih zadev oz. nalog, itd.

Navedeni akt je osnova za izvrševanje proračuna za leto 2026 in realizacijo prihodkov, povezanih s stvarnim premoženjem občine Kočevje v letu 2026.

Finančne in druge posledice sprejetja akta

V letu 2026 znašajo skupni predvideni kapitalski prihodki iz naslova razpolaganja z nepremičnim stvarnim premoženjem Občine Kočevje 1.369.600,00 EUR in so razdeljeni na:

- Prihodek od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj v višini 20.000,00 EUR
- Prihodek od prodaje drugih zgradb in prostorov v višini 342.000,00 EUR
- Prihodek od prodaje kmetijskih zemljišč v višini 30.000,00 EUR in
- Prihodek od prodaje stavbnih zemljišč v višini 977.600,00 EUR

Predvideni odhodki iz naslova pridobivanja nepremičnega stvarnega premoženje v letu 2026 znašajo skupno 239.220,90 EUR. Iz spodnje preglednice so razvidne proračunske postavke in višine načrtovanih sredstev za nakup:

PP	Opis	Proračun 2026
2	3	4
	NAKUP ZEMLJIŠČ	
3516008	Menjava zemljišč	30.000,00
3516007	Nakup zemljišč	135.500,00
3513001	Kolesarske povezave	43.720,90
3513054	Rekonstrukcija cest	10.000,00
3513003	Investicijsko vzdrževanje mestnih in primestnih cest	20.000,00