



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona

tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14

<https://www.gor-radgona.si>

e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 007-5/2023-U120 (U108)

Datum: 7. 12. 2023

**NAČRT RAVNANJA
S STVARNIM PREMOŽENJEM
OBČINE GORNJA RADGONA
ZA LETO 2024**

VSEBINA

	<i>stran</i>
1. Uvod	2
2. Splošno	2
3. Obrazložitev Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Gornja Radgona	2-4
3.1: Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja (nakupi)	4-7
3.2: Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (prodaje)	7-13
3.3: Načrt oddaje nepremičnega premoženja v najem	13-14
3.4: Načrt najemanja nepremičnega premoženja	14
3.5: Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem (prodaja)	15
4. Zaključek	15

1. Uvod

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018, v nadaljevanju: zakon), ki je pričel veljati 10. 3. 2018, ki znotraj le tega namenja posebno pozornost načelu transparentnosti in javnosti ravnanja s premoženjem lokalnih skupnosti, kakor tudi države predstavlja temeljni pravni predpis, v katerem so opredeljena vsa opravila in postopki, povezani s prodajami, nakupi, menjavami, najemi, ustanavljanjem stvarnih pravic, znotraj katerih je potrebno postopati v tovrstnih postopkih ko gre za stvarno premoženje občine.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem (v nadaljevanju: načrt) je sestavni del odloka o proračunu lokalne skupnosti, katerega sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti za tekoče oziroma prihodnje proračunsko leto, s tem da lahko letni načrt praviloma razen nekaterih izjem lahko velja do 31. 3. naslednjega leta v smislu izvedbe opravil, ki se nanašajo na nepremičnine, vključene v letni program za tekoče leto.

2. Splošno

Premoženjsko pravno področje v občini, ki zajema prodaje, nakupe, najeme nepremičnin, tudi ustanavljanje stavbnih pravic, pa tudi široko področje ravnanja s stanovanji in objekti, tudi infrastrukturo, je zelo živa materija in se nenehno zaradi novih pravnih dejstev spreminja. Bodisi da gre za geodetske odmere cest, geodetske odmere stavbnih zemljišč in kmetijskih zemljišč, prenose kmetijskih zemljišč na Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS (v nadaljevanju: sklad) ali prenose stavbnih zemljišč iz sklada na občino, gradnjo gospodarske javne infrastrukture to na premoženju občine povzroči določene spremembe, ki jih je potrebno evidentirati tako v uradnih bazah podatkov pristojne geodetske uprave kot zemljiške knjige.. Za večino teh postopkov mora obstajati pravna podlaga v veljavno sprejetem letnem načrtu ravnanja, ki je sestavni del veljavnega proračuna občine. Tako navedeni načrt predstavlja zelo pomemben dokument, v katerem je potrebno že v začetku leta predvideti vse aktivnosti občine skozi celo leto, ki so povezane s stvarnim premoženjem občine, da se jih ustrezno uvrsti v navedeni načrt.

3. Obrazložitev Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Gornja Radgona

V skladu z določili zakona in uredbe, načrt zajema:

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja (nakupi)
2. Načrt razpolaganja nepremičnega premoženja (prodaje)
3. Načrt oddaje nepremičnega premoženja v najem
4. Načrt najemanja nepremičnega premoženja
5. Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem (prodaja)

Zakon podobno ureja nekatera pravila postopkov, ki jih je potrebno pri ravnanju s stvarnim premoženjem upoštevati:

1. premoženje ki je predmet razpolaganja mora biti pred izvedbo postopka ocenjeno, kadar je posamična vrednost nepremičnine izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, za premičnine pa višja ali enaka od 10.000 EUR. V povezavi z navedenim, se tudi sprejeti Sklep o ceniku za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona, (v nadaljevanju: sklep), ki se po tej analogiji uporablja za vrednotenje nepremičnin do vrednosti 20.000,00 EUR;
2. skupna vrednost poslov, ki predstavljajo izjemo od obvezne vključitve v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem zaradi spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine ali ob nepredvidljivih okoliščinah na trgu, o katerih

- lahko odloča župan, ki narekujejo hiter odziv, lahko znaša največ 20 % skupne vrednosti načrta ravnanja s stvarnim premoženjem;
3. v načrt ravnanja je potrebno vnesti vsako ravnanje s premičnim premoženjem, nad vrednost 10.000,00 EUR;
 4. kadar je posamezna vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR, gre za prodajo solastniških deležev, ki so manjši ali enaki 50 %, gre za prodajo solastniških deležev na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik ali je pridobitelj pravna oseba javnega prava, se lahko uporabi metoda neposredne pogodbe. Navedena metoda se lahko uporabi tudi pri najemu, kadar je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnine nižji od 5.000,00 EUR in v nekaterih drugih izjemah, ki jih določa 65. člen novega zakona;
 5. v trenutno veljavni zakonodaji je predpisan rok trajanja najema, ki se lahko sklene za določen čas, vendar ne dlje kot 5 let ali za nedoločen čas, razen za socialna podjetja, kjer lahko najem traja največ 3 leta;
 6. če se uporabi metoda neposredne pogodbe je potrebno pred sklenitvijo take pogodbe namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani lastnika, kjer mora biti objavljena vsaj 20 dni, šele nato se lahko sklene neposredna pogodba;
 7. naročnik cinitve je lastnik oz. upravljalec stvarnega premoženja in na dan sklenitve pravnega posla le ta ne sme biti starejša od dvanajst mesecev;
 8. novi zakon vsebuje tudi podrobnejša določila o ustanavljanju stavbnih pravic na premoženju v lasti občine, pogojih, o tem da za prodano premoženje pogodba ne sme vsebovati zemljiškoknjižnega dovolila, dokler celotna kupnina ni poravnana, itd;
 9. v zakon je vključeno novo določilo, po katerem mora biti pogodba o pravnem poslu v postopku pridobivanja ali razpolaganja s stvarnim premoženjem, ki je bil začel na podlagi veljavnega letnega načrta tekočega leta, na podlagi navedenega letnega načrta sklenjena najpozneje do 31. marca prihodnjega leta. Za začetek postopka pridobivanja ali razpolaganja se šteje objava javne dražbe ali objava javnega zbiranja ponudb ali objava namere za sklenitev neposredne pogodbe.

V načrtu so pri posameznih nepremičninah v rubriki orientacijske vrednosti nepremičnin, navedene vrednosti, določene na podlagi cinitve cenilca gradbene stroke, vrednosti, določene s strani Geodetske uprave RS, objavljene na njihovi spletni strani PISO ali vrednosti, ocenjene na podlagi Sklepa o ceniku za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona do vrednosti ocenjenega premoženja 10.000,00 EUR št. 4781-1/2017-U108 z dne 24. 3. 2017 ter Elaborata določitve stopnje rasti (padca) cen z dne 17. 2. 2023, ki se uporablja za potrebe ravnanja s stvarnim premoženjem, ko gre za manjše vrednosti nepremičnin. V vseh primerih gre za neto vrednosti nepremičnin, katerim je potrebno prišteti še dajatve in davščine, povezane s prometom nepremičnin, ter stroške izvedbe pravnih poslov v zemljiški knjigi. Davek na promet nepremičnin, ki predstavljajo kmetijska zemljišča v lasti občine znaša 2 % in ga odmeri pristojni finančni urad, kupnina pa se nakaže na TRR občine, naveden v pogodbi, podobno velja tudi za prodajo stanovanj, na promet s stavbnimi zemljišči pa se odmeri davek na dodano vrednost v višini 22 %, za kupnino z obračunanim davkom pa občina izda račun.

Sam načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 bo lahko v primeru potreb predmet sprememb in dopolnitev med letom, saj je na eni strani odvisen od prejetih vlog za nakup, najem, prodajo, na drugi strani pa od projektov, potreb in včasih tudi nepredvidenih okoliščinah, ki narekujejo pravni promet z nepremičninami, zato je živa stvar in je lahko predmet večih sprememb in dopolnitev skozi celotno leto.

Zaradi poenostavitve in odprave birokratskih ovir pri vrednotenju premoženja, ki je predmet ravnanja s stvarnim premoženjem, je bil na 17. redni seji Občinskega sveta Občine Gornja Radgona dne 23. 3. 2017 sprejet Sklep o ceniku za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona do vrednosti ocenjenega premoženja 10.000,00 EUR (v nadaljevanju: interni cenik), ki se po analogiji določb zakona lahko uporablja do vrednosti 20.000,00 EUR, zaradi rasti cen nepremičnin v času in po času obdobja korone pa smo dne 17. 2. 2023 še Elaborat določitve stopnje rasti (padca) cen. Zaradi dodatnega določila v zakonu, da je cenitev nepremičnega premoženja potrebna v primerih, ko je posamična vrednost izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, je potrebno opraviti cenitev, je bila v tej povezavi smiselno razširjena tudi uporaba tega internega cenika tako, da se cinitve po navedenem sklepu uporabljajo tudi za vrednotenje nepremičnin do vrednosti ocenjenega premoženja 20.000,00

EUR. Za ostale primere se za vsak primer posebej vodi postopek ugotavljanja vrednosti nepremičnine na podlagi individualnega cenilnega zapisnika, ki pa je omejen po višini cenoitve na dobo 1 leta.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 je letni načrt, zato se v njem nahajajo nakupi, prodaje, najemi zemljišč, ustanovitve stavbnih pravic, ki so predvidene v letu 2024, glede na potrebe občine in glede na vložene vloge za ravnanje s stvarnim premoženjem.

3.1: Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja (nakupi) v letu 2024

Zap. št.	Katastrska občina	Parc. št.	Okvirna velikost v m²	Opis nepremičnine	Orient. vrednost v EUR (cenitev, GURS, cenik ..)	Ekonomska utemeljenost
1.	184 G.Radgona	deli parcel 1127/6, 1127/5, 1164/17, 1156/2, 1164/16, 1167/1, 1167/2, 1167/3, 1167/4, 1167/5, 1168/7, 1169, 1167/6, 1175, 1176/2, 1176/1, (obvoznica Črešnjevci do trgovina Lidl) 948/17, 948/18, 948/6 (Švarc), del 948/7	stavbno in kmetijsko zemljišče	znana zemljišče za potrebe ureditve občinske ceste in povezave Črešnjevci-trgovina Lidl	Znano po cenitvi in odmeri, cca 40.000,00	potreba po ureditvi povezovalne ceste Črešnjevci-trgovina Lidl zaradi možnosti dodatnih poselitev na območju neposredna pogodba ali drugo
2.	184 G.Radgona	47	gozdno zemljišče-ob poti na grad	delež 398/34458	cca 3.000,00	neposredna pogodba
3.	184 G.Radgona	1217/13, 1217/14, 1217/15, 1224/5, del 1217/17 in del 1217/16	stavbno zemljišče	3467 496 47 189 znana po geodetski odmeri	8.420,00-GURS	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
4.	184 G.Radgona	del 230/21	v naravi pločnik	znana po geodetski odmeri, cca 400 m ²	znana po geodetski odmeri in cenitvi, okvirno cca 1.500,00-GURS	neposredna pogodba
5.	211 Spodnji Ivanjci	225/3	znana po geodetski odmeri	stavbišče kjer se nahaja vodohran	znana po geodetski odmeri in cenitvi	neposredna pogodba
6.	184 G. Radgona	66	stavbno zemljišče	znana po geod.odmeri	brezplačno (1.261 po GURS)	prenos iz SKZG
7.	184 G. Radgona	538/5, 538/6, 538/7, 538/8	cesta	354, 99, 24, 26	cca 400,00	prenos iz KS G. Radgona

8.	184 G. Radgona 186 Mele 186 Mele 192 Plitvički Vrh 195 Zbigovci 195 Zbigovci 190 Lomanoše 190 Lomanoše 189 Hercegovščak 188 Police 188 Police 188 Police 187 Črešnjevci 187 Črešnjevci 187 Črešnjevci 187 Črešnjevci 187 Črešnjevci	deli parcel 410/2 (v) 441/1 (k) 602/2 (k) 296/5 (v) 114/2 (v) 114/3 (v) 379 (v) 380 (v) 465/2 (k) 461 (k) 250/7 (v) 475 (v) 486 (v) 74/1 (k) 77/6 (k) 495/1 (v) 537/14 (k) 996/1 (k)	prečrpališč a, vodohrani- urejanje zk stanja (v-vodno prečrpališč e, k- kanalizacij sko prečrpališč e)	znana po geod.odmeri	znano po ceni tvi oz. po veljavnem ceniku, cca 20.000,00	neposredna pogodba, objava na oglasni deski
9.	184 G.Radgona	del 745/1 in del 745/2, 782/1, 781,	stavbno zemljišče- za potrebe koles.poti	znana po odmeri	cenitev	neposredna pogodba
10.	184 G.Radgona	del 976/15	znana po geodetski odmeri	zemljišče, na katerem se nahaja črpališče, stavbno zemljišče	znana po geodetski odmeri	neposredna pogodba
11.	203 Očeslavci	276/8	kmetijsko zemljišče s stavbo	114	1.347,26-GURS	neposredna pogodba
12.	211 Spodnji Ivanjci	783	kmetijsko zemljišče	cca 150	znana po geodetski odmeri, cca 100,00	neposredna pogodba
13.	188 Police	21 in 27/9	stavbno zemljišče	3606, 339	znana po ceni tvi in javni dražbi, cca 20.000,00	neposredna pogodba-nakup od DUTB
14.	184 G.Radgona	548/7, 548/8, 548/6,548/4 548/3	stavbno zemljišče	626, 111, 455, 151 19	cenitev, cca 25.000,00	neposredna pogodba
15.	184 G.Radgona	230/21	v naravi pločnik- stavbno zemljišče	znana po predhodni geod.odmeri	cenitev	neposredna pogodba
16.	208 Negova	770/1	gozd, kmetijsko zemljišče	2546	2.546,00-GURS	neposredna pogodba
17.	184 G.Radgona	1/3 parc.št. 639/3,538/9, 538/10,541	stavbno zemljišče- delež na pokopališč u Gornja Radgona	14264, 66, 261, 282	45.000,00	neposredna pogodba
18.	184 G.Radgona	381, 380/3, 380/6, 383	nakup objektov in zemljišč Admont	246, 788, 504, 353,	cenitev, cca 30.000,00	neposredna pogodba

19.	184 G.Radgona	725/2	stavbno zemljišče-del ceste	11	cenik, cca 200,00	neposredna pogodba
20.	211 Spodnji Ivanjci	del 783	vod. prečrpal..	cca 100	cenik, cca 800,00	neposredna pogodba
21.	184 G.Radgona	619/3	stavbno zemljišče	56	cenik, cca 1.120,00	neposredna pogodba
22.	188 Police	27/13, 27/14, 27/18 in ostale	stavbno zemljišče	2843	znana po ceni, cca 22.000,00	neposredna pogodba
23.	208 Negova	1211/15, 1211/29	stavbno zemljišče	50, 75	1.250,00	neposredna pogodba
24.	188 Police	19/2,25,26,27/1,28	stavbno zemljišče	2639,1478,3878,2742,1642	znana po ceni, cca 65.000,00	neposredna pogodba
25.	187 Črešnjevc	794/12, 794/14, 794/8, 794/10	delno kmetijsko, delno stavbno zemljišče	65, 375, 197, 465	65, 375, 197, 465	oglasna deska UE GR
26.	211 Spodnji Ivanjci	373/5	stavbno zemljišče-cesta	347	cenik, cca 3.000,00	neposredna pogodba
27.	194 Lastomerc	675/4	stavbno zemljišče-cesta	425	cenik, cca 3.400,00	neposredna pogodba
28.	207 Radvenci	533/4, 538/2,538/3 544/2, 530/3, 530/2	stavbno , kmetijsko zemljišče-cesta	63, 125, 10 64, 2, 58	cenik, cca 321,00	neposredna pogodba
29.	184 Gornja Radgona	75,76,77	za potrebe projekta občine	457, 346, 786	1.266,91-GURS	neposredna pogodba
30.	186 Mele	del 602/1	stavbno zemljišče-igrišče	znana po geodetski odmeri	cenik	neposredna pogodba - brezplačen prenos
31.	208 Negova	1249/4	zemljišče ob ČN Negova	50	cenitev, cca 400,00	neposredna pogodba
32.	184 G.Radgona	548/7,548/8,5 48/6	stavbno zemljišče	626, 111, 455	cenitev, cca 20.000,00	neposredna pogodba
33.	194 Lastomerc	460/14, 470/4, 470/8, 475/2, 8/9, 476/6	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	22,123,49,92,22	340,51	oglasna deska UE GR
34.	207 Radvenci	530/2 530/3 533/4 538/2 538/3 544/2	delno kmetijska, delno stavbna zemljišča	58, 2, 63, 125, 16, 64	321,14	oglasna deska UE GR
35.	184 G.Radgona	413/3 del 416/1	zemljišče ceste	50, znana po geod.odmeri	105,00 cenik	neposredna pogodba
36.	184 G.Radgona	159/5	stavbno zemljišče	34	cenik, cca 680,00	neposredna pogodba
37.	186 Mele	483/8	stavbno zemljišče	27	600,00	neposredna pogodba

38.	188 Police	del 1031	stavbno zemljišče- cesta	znana po geodetski odmeri	cenik	neposredna pogodba
-----	------------	----------	--------------------------------	------------------------------	-------	-----------------------

V zgornji tabeli se nahajajo nepremičnine, za pridobitev katerih ima Občina Gornja Radgona interes in je izrazila namero za njihov nakup, saj gre za nepremičnine, ki so vezane na izvajanje nalog ali projektov lokalne skupnosti, za urejanje zemljiško knjižnega stanja infrastrukturnih objektov (pločniki, infrastrukturni objekti, prečrpališča, vodohrani, ..), ki se zaradi neurejenega stanja še vedno nahajajo na privatnem zemljišču ali zemljišča, ki so vitalnega pomena za pomembne projekte lokalne skupnosti. Seveda pa je navedeno povezano z obsegom finančnih sredstev in kjer so bile v zadnjih dveh ali treh letih, tudi zaradi gospodarske krize in obdobja korone zmanjšane aktivnosti s smislu nakupov zemljišč, zato se načrt nakupov bistveno ne razlikuje od prejšnjih dveh ali treh let.

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se lahko med tekom leta po potrebi dopolnjuje.

3.2: Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (prodaje) v letu 2024

V tabeli 3.2. se nahajajo predvidene prodaje stvarnega premoženja Občine Gornja Radgona v letu 2024, katerih Občina Gornja Radgona ne potrebuje za opravljanje svojih nalog ali je za njihovo prodajo bil izražen interes potencialnih kupcev za prodajo.

Zap. št.	Katastrska občina	Parc. št.	Okvirna velikost v m²	Opis nepremičnine	Orient. vrednost v EUR (cenitev, GURS, cenik)	Način prodaje oz. ekonomska upravičenost
1.	186 Mele	del 936/1	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba
2.	203 Očeslavci	523/8	559	travnik	cca 5.000,00	neposredna pogodba
3.	184 G.Radgona	434/3, del 436/4 del 434/7	258, znana po geodetski odmeri	stavbno zemljišče	9.000,00	neposredna pogodba
4.	190 Lomanoše	477/1	252	stavbno zemljišče	6.300,00	prodaja znanemu kupcu
5.	208 Negova	629/3	9085	kmetijsko, zemljišče	8.547-GURS	oglasna deska upravne enote
6.	197 Orehovci	del 424/2	cca 250	stavbno zemljišče	3.400,00	prodaja znanemu kupcu
7.	187 Črešnjevci	del 714/3 s funkc.zem.	59,57	2-sobno stanovanje št. 6, Črešnjevci 81	17.450,00	javno zbiranje ponudb
8.	188 Police	565/1	3503	zemljišče	2.471,00- GURS	neposredna pogodba
9.	184 G.Radgona	314/11,324	znana bo po predhodni geodetski izmeri	zemljišča, kjer se nahajajo garaže lastnikov stanovanj in dostopi	znana po ceni-tvi-še ni znana površina oz. po veljavnem ceniku	neposredna pogodba
10.	196 Orehovski Vrh	del 173	cca 334	stavbno zemljišče	4.008,00	neposredna pogodba

11.	189 Hercegovščak	458/1, 458/2	1312,1217	stavbno zemljišče, graščina Rotenturm, Gornja Radgona	64.247,86	javno zbiranje ponudb
12.	184 Gornja Radgona	158/5	50	stavbno zemljišče	cca 1.250,00	neposredna pogodba
13.	192 Plitvički Vrh	281/2,281/1, 282,281/3, 277/6,277/2, 278/2,283	86,1068 740,231 518,1524 548,3026	kmetijska in stavbna zemljišča	cenitev, cca 17.262,00	oglasna deska UE GR
14.	184 G.Radgona	226/17,226/20 226/22,226/23 226/24,227/7, 226/28	atriji k stanovanjem cca 30-50 m2	stavbno zemljišče	cenik, cca 4.562,00	neposredna pogodba
15	184 G. Radgona	260/4 367/4	26, 52	državna cesta	brezplačni prenos	neposredna pogodba
16.	193 Spodnja Ščavnica	1808/1	1286	stavbno zemljišče	15.432,00	javno zbiranje ponudb
17.	189 Hercegovščak	43/12 del (odmera), 43/17, 44/4	2010, 285, 107,	stavbno zemljišče	znana po ceditvi oz. po sprejetem ceniku	javno zbiranje ponudb oz. neposredna pogodba
18.	188 Police	1218/1	71	stavbno zemljišče	852,00	neposredna pogodba
19.	184 G. Radgona	619/3	56	stavbno zemljišče	cenik, cca 1.400,00	neposredna pogodba
20.	195 Zbigovci	1/4 1/5, 1/6, 1/3, 82/1, 82/2, 82/4, 82/5	640,7,42 68 2260,784 504,452,	kmetijsko zemljišče stavbno kmetijsko	640,00-GURS 1.051,79, 497,46, 319,80, 247,48 1.137,83, 5.088,00 30.036,00, vse skupaj 61.264,88	na oglasni deski upravne enote
21.	184 Gornja Radgona	del 19/16 in 19/3	del 764, 1281	stavbno zemljišče	20,00 do 25,00 EUR/m2	neposredna pogodba
22.	194 Lastomerici	173/1, 173/3	1007, 565	stavbno zemljišče, stavba	39.300,00	javno zbiranje ponudb
23.	184 G.Radgona	del 340/4	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku ali cenilnem zapisniku	neposredna pogodba
24.	197 Orehovci	368/18-solastnina do ¼-tine	49,50	stanovanjska stavba	cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
25.	186 Mele	432/17 484/15	prodaja zemljišč v industrijski coni Mele gospodarskim subjektom 4745, 5253	stavbno zemljišče	357.545,35	javno zbiranje ponudb
26.	184 G.Radgona	639/1, 639/2	175	stavbno zemljišče okrog kapelice pokopališče Gornja Radgona	4.450,00	neposredna pogodba

27.	208 Negova	1308/4	47	stavbno zemljišče	564,00	neposredna pogodba
28.	208 Negova	1209/12, 1210/9, 1205/13, 1209/17, 1210/15,	476,164,1255, 27,116,648, 194	stavbna zemljišča	cenitev, cca 35.000,00	javno zbiranje ponudb
29.	184 G.Radgona	del 365 s funkc.zem.	54,90	2-sobno stanovanje s funkci.zem. Panonska 5, št. 204	cca 50.000,00	javno zbiranje ponudb
30.	187 Črešnjevci	327/9	98	stavbno zemljišče	2.450,00	neposredna pogodba
31.	207 Radvenci	733/1, 733/2	328 566	kmetijsko zemljišče	328 566	oglasna deska UE GR
32.	184 G. Radgona	del 1106	znana po odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
33.	186 Mele	484/15	8077	stavbno zemljišče	201.925,00	javno zbiranje ponudb
34.	184 G. Radgona	82/3	12	stavbno zemljišče	2.910,00	neposredna pogodba
35.	188 Police	del 1217/1	znana po geoedetski odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
36.	208 Negova	del 1213/28	ni še znano do korekcije etažne lastnine	kletni prostori v objektu Negova 37	po ceniku	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
37.	184 G. Radgona	324/3 do 324/13 (13 parcel)	Vsaka cca 47 m ²	stavbno zemljišče	skupaj za vseh 13 parcel cca 15.000,00	neposredna pogodba
38.	207 Radvenci	732/5,732/6, 732/7	2,1,1,	kmetijsko zemljišče	Cenik, cca 68,00	Neposredna pogodba
39.	194 Lastomerci	675/2	245	kmetijsko zemljišče	cenik, cca 360,00	neposredna pogodba
40.	194 Lastomerci	675/4	425	kmetijsko zemljišče	cenik, cca 600,00	neposredna pogodba
41.	207 Radvenci	732/3,732/4, 733	14,50,223	kmetijsko zemljišče	cenik, cca 430,00	neposredna pogodba
42.	184 G.Radgona	1227/8, 1227/7	3,26	stavbno zemljišče	81,50	neposredna pogodba
43.	184 G.Radgona	173/11, 173/12, 173/15, 172/2 in ostale	2853,1430 10894,298	stavbno zemljišče	362.237,38	javno zbiranje ponudb
44.	188 Police	del 333/14	znana po geod.odmeri	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	cenik ali cenitev	oglasna deska UE GR, neposredna pogodba
45.	208 Negova	1315/3, del 1291/3, del 1293,	381	delno kmetijsko, delno stavbno	cenik	oglasna deska UE GR, neposredna pogodba
46.	184 G.Radgona	585/15, 585/19 585/20	75, 607, 309	stavbno zemljišče	cca 20.000,00	neposredna pogodba
47.	184 G.Radgona	del parc. št. 434/2	45,90	1-sobno stanovanje št.	cca 20.000 EUR, cenitev	javno zbiranje ponudb

				202, Grajska 25, GR		
48.	184 G.Radgona	219/15 219/11	48 47	stavbna zemljišča- funkc.zem.	cenik, cca 1.200,00	neposredna pogodba
49.	189 Hercegovščak	249/5,249/6, 249/7,249/8, 248/2, del 248/8	1013,1375,619 776, 471, 1225	stavbno zemljišče	100.543,03	javno zbiranje ponudb
50.	184 G.Radgona	del 223	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali cenik	neposredna pogodba
51.	193 Sp.Ščavnica	del 193	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali cenik	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
52.	184 G.Radgona	650/15	86	stavbno zemljišče	2.150,00	neposredna pogodba
53.	184 G.Radgona	del 781, del 782/1	155,60, 7,90	stavbno zemljišče	cenitev ali cenik	neposredna pogodba
54.	187 Črešnjevci	del 694/4	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali cenik	neposredna pogodba
55.	187 Črešnjevci	951/4	1210	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	cenik, cca 1.210,00	oglasna deska UE GR oz. neposredna pogodba
56.	193 Sp.Ščavnica 192 Plitvički Vrh	1259/19, 1259/11, 1259/16, 1259/15, 1259/14, 406/4	363, 111, 534 38 270 355	delno kmetijsko delno stavbno zemljišče	3.000,00	oglasna deska UE GR ali neposredna pogodba
57.	187 Črešnjevci	947/2 945/3	823 633	kmetijsko zemljišče	cenik, cca 2.184,00	oglasna deska UE GR
58.	194 Lastomerci	del 495/4	znana po geod.odmeri	kmetijsko zemljišče	cenik	oglasna deska UE GR
59.	184 G.Radgona	158/5	15	stavbno zemljišče	cenik, cca 380,00	neposredna pogodba
60.	208 Negova 209 Kunova 211 Sp.Ivanjci 518 Trije Kralji	solastnina na parcelah 238/1,262/3, 268/3,270/1, 270/2,270/3, 275 Negova, parc. št. 326/10,326/22 346,358/1, 358/2,360,362 363,372/1 k.o. Kunova in 260/4,309,317 318,319 k.o. Sp.Ivanjci 13*,132*,14*, 80*,81*,82*, 83*,108/3, 13 136/1,136/3, 137/1,177/1, 33,34/5,35/2, 35/3,35/4,36/2 36/3,372,	trenutno neopredeljena površina	stavbna in kmetijska zemljišča	cca 31.000,00 v k.o. 208, 209 in 211, ostalo cenitev ali cenik	javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba, prodaja na oglasni deski UE GR in Lenart oz. Benedikt

		373/1,373/2, 373/3,374,375 376,377/1, 377/2,378,379 45/2 Trije Kralji				
61.	192 Plitvički Vrh	302/7 302/11 302/12	920 znana po geodetski odmeri 47	stavbno zemljišče	cenik, cca	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
62.	184 G.Radgona	728/9	195	stavbno zemljišče	cenik, cca 4.900,00	neposredna pogodba
63.	208 Negova	1314/1, 1314/2	539	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	cenik, cca 550,00	neposredna pogodba
64.	184 G.Radgona	del 518/1	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba
65.	206 Ivanjševci	1192/2	16	stavbno zemljišče	cenik, cca 400,00	neposredna pogodba
66.	184 G.Radgona	696/8	614	stavbno zemljišče	cenitev, cca 15.350,00	javno zbiranje ponudb
67.	188 Police	19/17,19/23, 27/6,19/22, 9/3 in ostale	1258, 1221, 520, 443, 358	stavbno zemljišče	cenitev, cca 45.600,00	javno zbiranje ponudb
68.	184 G.Radgona	del parc. št. 186/2	75,31	3-sobno stanovanje Kocljeva 11, št. 511 v izmeri 75,31 m2	cenitev	javno zbiranje ponudb
69.	188 Police	333/12 333/15	1075 785	kmetijsko zemljišče stavbno zemljišče, stavba	cenik cenitev, cca 22.320,00	oglasna deska UE GR Javno zbiranje ponudb
70.	194 Lastomeri	186/1-do 3/4	3989(2992)	kmetijsko zemljišče	cenik, cca 4.487,63	oglasna deska UE GR
71.	195 Zbigovci	237 238 240/2 239/2	2449 424 870 2484	gozd gozd gozd, kmetijsko gozd, objekt, kmetijsko	cenik, cenitev, cca 10.000,00	oglasna deska UE GR
72.	187 Črešnjevci	774/1-do 4/5 774/3-do 4/5 775-do 4/5	2715 654 1910	delno stavbno,delno kmetijsko zemljišče, stavba, stavbno zemljišče, kmetijsko	cenik, cenitev	oglasna deska UE GR javno zbiranje ponudb
73.	188 Police	51/10	1117	stavbno zemljišče, stavba	cenitev, cca zemljišče 13.404,00 brez stavbe	javno zbiranje ponudb
74.	188 Police	806/6	555-solastnina	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba

75.	196 Orehovski Vrh	142/2, del 370/3	225, znana po geodetski odmeri	stavbno zemljišče	cenik ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
76.	184 G. Radgona	786/8,786/9 786/10,786/11 786/12,786/13 786/14, 227/7	42, 46 45, 42 46, 46 42, 104	stavbna zemljišča-atriji k stanovanjem	cenik, cca 5.700,00	neposredna pogodba
77.	196 Orehovski Vrh	173	506-solastnina	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba
78.	187 Črešnjevc	del 984/1	281/515-tin-solastnina	kmetijsko zemljišče	cenik,	oglasna deska UE GR
79.	196 Orehovski Vrh	del 370/3, 142/2	225, znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče, opuščena cesta	cenik	neposredna pogodba
80.	184 G. Radgona	del parc. št. 721/1	stanovanje v izmeri 88,60 m ²	stanovanje Partizanska cesta 30, št. 3	86.351,22	javno zbiranje ponudb
81.	184 G.Radgona	585/10	12	stavbno zemljišče	70,00	neposredna pogodba
82.	184 G.Radgona	554/9	577	stavbno zemljišče	cenik, cca 15.000,00	neposredna pogodba
83.	188 Police	1215	1043	kmetijsko zemljišče	2.100,00	oglasna deska UE GR
84.	184 G.Radgona	del 324/16	cca 2000	stavbno zemljišče	cca 60.000,00	javno zbiranje ponudb
85.	186 Mele	del 946	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
86.	184 G.Radgona	219/9, 219/19, 219/10, 219/11, 219/12, 219/13, 219/14, 219/15, 219/16 in ostale	vsaka cca 47 m ²	stavbno zemljišče-atriji k stanovanjem	cca 10.000,00	neposredna pogodba
87.	184 G.Radgona	648/1	9304 oz. del znan po geod.odmeri	stavbe in stavbno zemljišče, stavbe 843,842 in 852	cenitev	javno zbiranje ponudb
88.	184 G.Radgona	582/23, 582/25 582/11 589	1611 1759 17 158	stavbno zemljišče	cenitev	javno zbiranje ponudb
89.	189 Hercegovščak	del 341/2	znana po geod.odmeri	delno stavbno, delno kmetijsko	cenik	neposredna pogodba
90.	184 G.Radgona	1018, 1019/2, 1019/3	524, 145, 310	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
91.	189 Hercegovščak	344/4	609	stavbno zemljišče	cenik ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb

92.	184 G.Radgona	1079/3, 1079/5, 1079/2	190, 172, 284	stavbno zemljišče	cenik ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
93.	184 G.Radgona	1176/3	962	stavbno zemljišče	cenik ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
94.	187 Črešnjevci	335/7	868	stavbno zemljišče- geod.odmera	cenik ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
95.	208 Negova	647/3, 648, 654/1, 657, 655, 656, 654/2, 654/3, 647/2, 700/5 in ostale	cca 47700	kmetijsko in stavbno zemljišče ter objekti	cenitev	oglasna deska upravna enota, javno zbiranje ponudb
96.	184 G.Radgona	del 645/2, funkc.z.645/4	cca 90,90 m2	stanovanje na naslovu Partizanska 24, GR	cenitev	javno zbiranje ponudb

V letu 2024 se predvideva prodaja nepremičnin za katere je bil izkazan interes potencialnih kupcev za nakup ter so zanje vložili tudi vloge za odkup in teh nepremičnin Občina Gornja Radgona ne potrebuje za opravljanje svojih dejavnosti. Prav tako so v načrt zajete tudi prodaje stanovanj in zemljišč, bodisi kmetijskih ali stavbnih zemljišč nedoločenemu krogu potencialnih kupcev ali zaradi usklajevanja dejanskega stanja z zemljiškoknjižnim.

V seznamu zemljišč pa so v zgornji tabeli vključena tudi zemljišča, katera je občina podedovala iz naslova domske oskrbe in bodo lahko predmet prodaje bodočim interesantom, medtem ko je večina preostalih zemljišč v točki 3.2 vključena v načrt na podlagi prejetih vlog in izkazanega interesa strank ali interesa občine po prodaji ali po ureditvi premoženjsko pravnih razmerij.

Posebna pozornost se je pričela v letu 2023 namenjati urejanju starih neurejenih zadev, bodisi zaradi tega ker stanje v naravi ni usklajeno z zemljiškoknjižnim stanjem ali pa gre za uporabo občinskih zemljišč vendar brez pravne podlage, zato se na teh zemljiščih na novo vzpostavlja instrument plačila uporabnin ali pa bodo ta zemljišča dejanski uporabniki v nadaljevanju odkupili, da se zadeve uskladijo. Na zemljiščih ki v naravi predstavljajo vrtove in jih uporabljajo različni uporabniki se je prav tako pristopilo k ureditvi situacije in so bile za uporabo teh zemljišč sklenjene ustrezne pogodbe oz. dogovori in kar je navedeno v točki 3.3 spodaj. Navedeno je tudi v smislu gospodarnega ravnanja s stvarnim premoženjem občine. Vsekakor pa je in bo postopek usklajevanja dejanskega stanja in zemljiškoknjižnega stanja dolgotrajen proces saj gre za tekočo in živo problematiko, predstavlja pa vsaj 30 % obsega dela celotnega ravnanja s stvarnim premoženjem občine.

3.3: Načrt oddaje nepremičnega premoženja v najem oz. podelitev stavbne pravice v letu 2024

Zap. št.	Okvirna lokacija	Okvirna velikost v m ²	Vrsta nepremičnine	Predvidena sredstva v EUR najemnina oz. nadomestilo	Predviden čas trajanja	Ekonomska utemeljenost
1.	najem:objekt Maistrov trg 2, Gornja Radgona, parc. št. 389 k.o. 184 G.Radgona	cca 470 m2	poslovna stavba	najemnina cca 8.000,00 do 10.000,00 letno	3-5 let	od leta 2017 najemniki na podlagi najemnih pogodb plačujejo za uporabo

						objekta najemnino in obratovalne stroške ter manjša popravila in to ne predstavlja stroška občin G.Radgona, Sv.Jurij ob Ščavnici, Apače in Radenci.
2.	najem:zemljišče parc.št. 265/1 k.o.190 Lomanoše	4283 m2	stavbno zemljišče	najemnina po ceniku	do 2025	urejenost zemljišča s strani najemnika in najemnina kot dohodek občine
3.	najem:vrtovi, del parc. št. 65/24-grajski hrib, 797/1 ob železnici	trenutno ni znana	stavbno zemljišče	najemnina po ceniku	5 let	ureditev starega zatečenega stanja in premoženjsko pravnih razmerij
4.	najem mrliške vežice	del parc. št. 634 in 665/4 k.o.184 G.Radgona	poslovni objekt	najemnina po ceni	do 2030	javno zbiranje ponudb
5.	najem:del zemljišča parc. št. 377/11 k.o. G.Radgona, ki predstavlja stavbno zemljišče pod kioski na tržnici	del 66,50 m2	stavbno zemljišče	najemnina po ceniku	5 let	ureditev pravnih razmerij, sklenjenih za določen čas, ki so prenehala
6.	najem: vrtovi: del 67/1, 68/10, 69/5, 71, 72, 73, 797/1, 741/4 in del parc. št. 65/24 k.o. G.Radgona	719, 804, 817, 5172, 960, 412, 240, 1052, 31308	stavbna zemljišča na grajskem hribu, kjer se nahajajo vrtovi	stavbna zemljišča na grajskem hribu kjer se nahajajo vrtovi	5 let	ureditev pravnih razmerij sklenjenih za določen čas, ki niso bila urejena
7.	najem-del objekta	del parc. št. 648/1	poslovni objekt, del stavba 843	4.831,20	za 1 leto	začasna ureditev pravnega razmerja
8.	uporabnina: poslovni objekt	parc. št. 539/1	poslovna stavba s pripad. zemljiščem	23.574,48	uporabni na letnem nivoju	Uporabnina na podlagi 198. čl. Obligacijskega zakonika

V tabelo oddaje nepremičnega premoženja v najem pod točko 3.3 morajo biti vključene tiste nepremičnine, ki bi bile predmet načrta ravnanja s stvarnim premoženjem v kolikor bi višine najemnin oz. nadomestil za ustanovitev stavbne pravice za posamezen objekt letno presegale znesek 10.000,00 EUR v letu 2024, lahko pa so zaradi večje preglednosti vanj vključene tudi nepremičnine, ki sicer ne presegajo tega zneska.

3.4: Načrt najemanja nepremičnega premoženja

Za potrebe skladiščenja umetniškega inventarja večje kulturne, zgodovinske in umetniške vrednosti se za najem prostora v površini cca 150,00 m2 v objektu v Gornji Radgoni za potrebe kluba, kateremu je bil umetniški inventar doniran predvidi za obdobje dveh let strošek najema v višini cca neto 450,00 EUR mesečno, kar na letnem nivoju predstavlja znesek 5.400,00 EUR. Kasneje se bodo ustrezni prostori za skladiščenje, hranjenje in uporabo umetniškega inventarja poiskali znotraj lastnih prostorov, predvidoma v gradu Negova.

3.5: Načrt razpolaganja s premožnim premoženjem

Glede na to, da so bili v letu 2020 in 2021 in so še vedno aktualni dogovori o razpolaganju s širokopasovnim omrežjem v Krajevnih skupnostih Negova, Spodnji Ivanjci in Spodnja Ščavnica, ki glede na obliko premoženja predstavlja premoženo premoženje občine, je navedeno ravnanje potrebno prav tako vključiti v načrt za leto 2024, v kolikor bo do razpolaganja s tem delom premožnega premoženja, v letu 2024 prišlo. Izgrajenega je bilo cca 102 km širokopasovnega omrežja, vrednost le tega pa je v času cenoitve glede na stanje izgradnje znašala cca 1,500.000,00 EUR ter 737.191,46 EUR na datum izvedene cenoitve.

4. Zaključek

Premoženje vsakega pravnega ali fizičnega subjekta predstavlja pomembno komponento, kateri je potrebno nameniti tudi posebno pozornost, saj ima pomemben vpliv na njegov gospodarski in ekonomski položaj. Tako je prav in je potrebno pri bodočem načrtovanju ravnanja z njim imeti predhodno izdelan jasan in točen načrt ali program, s katerim se za lastne potrebe kakor tudi v odnosu do javnosti zagotavlja preglednost, ažurnost, gospodarnost, učinkovitost, racionalnost, ekonomičnost, transparentnost... V kolikor je načrt pripravljen premišljeno glede na potrebe in ni izdelan zgolj zaradi zakonske potrebe, je lahko tudi pomemben instrument lokalne skupnosti.

Na podlagi navedenega načrta se zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv ali zaradi spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi letnega načrta, določi odstotek izjem, ki lahko znaša največ 20 % skupne informativne vrednosti Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 (v nadaljevanju: letni načrt) znotraj katere lahko občina sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem letnem načrtu. Navedeno določilo je sestavni del odloka o proračunu občine.

Na podlagi v tem načrtu določenih oz. določljivih skupnih vrednosti nepremičnin pri ravnanju s stvarnim premoženjem občine za leto 2024 (nepremičnine in premožnine), znaša vrednost **605.776,48 EUR** znotraj katere lahko županja občine sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem letnem načrtu glede na v njem določene informativne vrednosti, ki so navedene tam kjer jih je tudi možno oceniti in so izračunane na podlagi seštevka vrednosti v tabelah pod točko 3.1, 3.2, 3.4 in 3.5 ki znaša skupaj **3,028.882,41 EUR**.

Skrbnik Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 je Višja svetovalka I za stanovanjske in premoženjske zadeve, Valerija Frangež.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2024 je sestavni del Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2024.

Načrt začne veljati z dnem veljave Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2024.

Gornja Radgona, 7. 12. 2023

Pripravila:
Valerija Viktorija Lakša Prša, univ.dipl.prav.
Višja svetovalka I



ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ



OB INA GORNJA RADGONA
Št. dok.: 007-0005/2023 - 32
Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 45398646349473238189546774191
Veljavnost: 16.12.2023 Datum in ura: 08.12.2023 08:16
Elektronsko podpisano v dok. sistemu.