



OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET

Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona

tel.: 02 564 38 38

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

e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 410-0005-U120 (U108)

Datum: 25. 11. 2024

**NAČRT RAVNANJA
S STVARNIM PREMOŽENJEM
OBČINE GORNJA RADGONA
ZA LETO 2025**

VSEBINA

stran

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)	4-8
3.2: Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem (prodaje)	8-14
3.3: Načrt oddaje nepremičnega premoženja v najem	14-15
3.4: Načrt najemanja nepremičnega premoženja	15
3.5: Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem (prodaja)	15
4. Zaključek	15-16

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 ravnanje z nepremičninami lokalne skupnosti in države, 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 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 premoženje 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 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 cenitve je lastnik oz. upravljalca 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 začet 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 cenitve 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 njegove novelacije z izdelanim Elaboratom določitve stopnje rasti (padca) cen z dne 16. 8. 2024, 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, kar je vse v skladu z načelom dobrega gospodarja. 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 za kar se izda račun, 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 2025 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 pridobili v povezavi z njim Elaborat določitve stopnje rasti (padca) cen z dne 17. 2. 2023, ki je bil zaradi dviga cen nepremičnin na trgu korigiran z elaboratom z dne 16. 8. 2024. 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 cenitve 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 cenitve in sami uporabi na dobo 1 leta.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2025 je letni načrt, zato se v njem nahajajo nakupi, prodaje, najemi zemljišč, ustanovitve stavbnih pravic, ki so predvidene v letu 2025, glede na potrebe občine in glede na vložene vloge za ravnanje s stvarnim premoženjem.

3.1: Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja (nakupi) v letu 2025

Zap. št.	Katastrska občina	Parc. št.	Okvirna velikost v m ²	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, 1217/6 del, 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)	prečrpališ ča, vodohrani -urejanje zk stanja (v-vodno prečrpališ če, k- kanalizaci jsko prečrpališ če)	znana po geod.odmeri	znano po ceni vi 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 vi 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 pokopališču 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	po ceniku, cca 200,00	neposredna pogodba
20.	211 Spodnji Ivanjci	del 783	vod. prečrpal..	cca 100	po ceniku, cca 800,00	neposredna pogodba
21.	184 G.Radgona	619/3	stavbno zemljišče	56	po ceniku, cca 1.120,00	neposredna pogodba
22.	188 Police	27/13, 27/14, 27/18 in ostale	stavbno zemljišče	2843	znana po cenitvi, 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	19/2,25,26,2 7/1,28	stavbno zemljišče	2639,1478,3878 ,2742,1642	znana po cenitvi, cca 65.000,00	neposredna pogodba
25.	187 Črešnjeveci	794/12, 794/14, 794/8, 794/10	delno kmetijsko , delno stavbno zemljišče	65, 375, 197, 465	cca 2.200,00	oglasna deska UE GR
26.	211 Spodnji Ivanjci	373/5	stavbno zemljišče- cesta	347	po ceniku, cca 3.000,00	neposredna pogodba
27.	194 Lastomerici	675/4	stavbno zemljišče- cesta	425	po ceniku, cca 3.400,00	neposredna pogodba
28.	188 Police	27/18	stavbno- občinska javna pot	50	po ceniku, cca 1.800	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	po ceniku	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, 548/6	stavbno zemljišče	626, 111, 455	cenitev, cca 20.000,00	neposredna pogodba
33.	194 Lastomerici	460/14, 470/4, 470/8, 475/2, 8/9, 476/6,	delno stavbno, delno kmetijsko	22,123,49,92,22 znana po geod.odmeri	340,51	oglasna deska UE GR

		Del 474/8	zemljišče, stavbno zemljišče			
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 po ceniku	neposredna pogodba
36.	184 G.Radgona	159/5	stavbno zemljišče	34	po ceniku, cca 680,00	neposredna pogodba
37.	186 Mele	483/8	stavbno zemljišče	27	600,00	neposredna pogodba – v fazi reševanja
38.	188 Police	del 1031	stavbno zemljišče- cesta	znana po geodetski odmeri	po ceniku	neposredna pogodba
39.	190 Lomanoše	504, 491, 483/1, 483/2, 482, 568/1, 489, 484, 480, 465, 462, 463, 442/5, 42/3, 442/2	stavbna in kmetijska zemljišča	znana po geodetski odmeri	cca 35.000,00 za nakup pod zap.št. 39 in 40 skupaj	neposredna pogodba oz. nakup po ponudbi na oglasni deski UE Gornja Radgona
40.	188 Police	647, 641/2, 641/3, 723/4, 723/12, 723/13, 22/12, 723/1, 724	stavbna in kmetijska zemljišča	znana po geodetski odmeri	navedeno skupaj pod točko 39	neposredna pogodba oz. nakup po ponudbi na oglasni deski UE Gornja Radgona
41.	190 Lomanoše	505/7, 505/8	199, 22	del ceste- stavbno oz. kmetijsko	po ceniku	neposredna pogodba oz. nakup po ponudbi na oglasni deski UE GR
42.	208 Negova	del 1251/1, del 1250/2	30550	znana po geodetski odmeri	po ceni	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
43.	188 Police	del 921/6	stavbno zemljišče	znana po geodetski odmeri	po ceniku	neposredna pogodba
44.	193 Spodnja Ščavnica	del 1093/1	delno kmetijsko in delno stavbno zemljišče- del cesta	znana po geodetski odmeri	po ceniku	neposredna pogodba oz. nakup po ponudbi na oglasni deski UE GR

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 2025

V tabeli 3.2. se nahajajo predvidene prodaje stvarnega premoženja Občine Gornja Radgona v letu 2025, 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 nepremičnin e	Orient. vrednost v EUR (cenitev, GURS, cenik)	Način prodaje oz. ekonomska upravičenost
1.	186 Mele	del 936/3 in 936/4	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
2.	203 Očeslavci	523/8	559	travnik	cca 5.000,00	neposredna pogodba
3.	184 G.Radgona	436/8	756	stavbno zemljišče	22.000,00	neposredna pogodba
4.	190 Lomanoše	477/1	252	stavbno zemljišče	6.300,00	prodaja znanemu kupcu
5.	208 Negova	629/3	9085	kmetijsko, zemljišče	10.900,00	oglasna deska upravne enote
6.	197 Orehovci	del 424/2	cca 250	stavbno zemljišče	3.600,00	prodaja znanemu kupcu
7.	187 Črešnjevc	del 714/3 s funkc.zem.	59,57	2-sobno stanovanje št. 6, Črešnjevc 81	53.000,00	javno zbiranje ponudb
8.	188 Police	565/1, 517/2	3503 42	kmetijsko zemljišče stavbno zemljišče	5.200,00 po ceniku	oglasna deska upravne enote, neposredna pogodba
9.	184 G.Radgona	del parc. št. 721/1	88,60	3-sobno stanovanje št. 4, Partizanska 30	127.000,00	javno zbiranje ponudb
10.	196 Orehovski Vrh	del 173	cca 334	stavbno zemljišče	4.600,00	neposredna pogodba
11.	184 G.Radgona	del parc. št. 379/2	79,60	stanovanje št. 12,	103.000,00	javno zbiranje ponudb

			72,40	Partizanska 5, stanovanje št. 11, Partizanska 5,	cenitev	javno zbiranje ponudb
12.	184 Gornja Radgona	158/5	50	stavbno zemljišče	cca 1.500,00	neposredna pogodba
13.	192 Plitvički Vrh	281/2,281/1, 277/6,277/2, 278/2,283	86,1068 518,1524 548,3026	kmetijska in stavbna zemljišča	cenitev, cca 17.262,00	oglasna deska UE GR V FAZI PRODAJE
14.	184 G.Radgona	227/7	atriji k stanovanjem cca 30-50 m2	stavbno-funkcionalno zemljišče	cca 710,00	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	17.200,00	javno zbiranje ponudb
17.	189 Hercegovščak	43/12 del (odmera), 43/17, 44/4	2010, 285, 107,	stavbno zemljišče	znana po ceni 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	648/3, 648/4	8273, 711	stavbno zemljišče z objektom	cca 180.000,00	javno zbiranje ponudb
20.	195 Zbigovci	1/4 1/5, 1/6, 1/3,	640,7,42 68	kmetijsko, stavbno zemljišče	po ceniku	na oglasni deski upravne enote
21.	188 Police	19/25, 19/26 19/27, 19/29, 19/22, 27/6	727, 859, 867, 397, 443, 520	stavbno zemljišče	cca 108.300,00	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
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	103/31	prodaja zemljišča v industrijski coni Mele 962 m2	stavbno zemljišče	cca 30.000,00	javno zbiranje ponudb
26.	184 G.Radgona	639/1, 639/2	175	stavbno zemljišče okrog kapelice	cca 4.450,00	neposredna pogodba

				pokopališče Gornja Radgona		
27.	208 Negova	1308/4	47	stavbno zemljišče	650,00	neposredna pogodba
28.	208 Negova	1209/12, 1210/9, 1209/17, 1210/15,	476,164,27,1 16,648, 194	stavbna zemljišča	cenitev, cca 35.000,00	javno zbiranje ponudb
29.	196 Orehovski Vr	371/1	785	kmetijsko zemljišče	cca 1.600,00	Oglasna deska UE GR
30.	187 Črešnjevc	327/9	98	stavbno zemljišče	2.450,00	neposredna pogodba
31.	207 Radvenci	733/1, 733/2	328 566	kmetijsko zemljišče	1.800,00	oglasna deska UE GR
32.	184 G. Radgona	del 1106	znana po odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
33.	184 G.Radgona	del 226/12 v stavbi št. 2	61,10	stanovanje št. 6, Mladinska 9, G.Radgona	cenitev	javno zbiranje ponudb
34.	184 G. Radgona	82/3	12	stavbno zemljišče	340,00	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.	190 Lomanoše	569/5, 569/4	221, 247	kmetijsko zemljišče	cca 800,00	oglasna deska UE GR
38.	207 Radvenci	732/5,732/6, 732/7 732/3, 732/4 733/1	2,1, 1, 14, 50, 328	kmetijsko zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
39.	194 Lastomerci	675/2	245	kmetijsko zemljišče	po ceniku, cca 360,00	neposredna pogodba
40.	194 Lastomerci	675/4	425	kmetijsko zemljišče	po ceniku, cca 600,00	neposredna pogodba
41.	207 Radvenci	732/3,732/4, 733	14,50,223	kmetijsko zemljišče	po ceniku, cca 430,00	neposredna pogodba
42.	184 G.Radgona	1227/7	26	stavbno zemljišče	cca 400,00	neposredna pogodba
43.	184 G.Radgona	177/2, 177/1, 176/2, 176/1	282, 566, 88, 1311	stavbno zemljišče	65.000,00	javno zbiranje ponudb
44.	187 Črešnjevc	951/1 del	znana po geod.odmeri	kmetijsko in stavbno zemljišče	po ceniku	oglasna deska UE GR oz. neposredna pogodba
45.	208 Negova	1315/3, del 1291/3, del 1293,	381	delno kmetijsko, delno stavbno	po ceniku	oglasna deska UE GR, neposredna pogodba

46.	184 G. Radgona	219/9, 219/10	47, 47	stavbno zemljišče- atrij	cca 1.340,00	neposredna pogodba
47.	184 G. Radgona	del parc. št. 579/3, objekt 706	36,20	stanovanje Simoničev breg 6, št. 15	cenitev	javno zbiranje ponudb
48.	207 Radvenci	127/3	1900	kmetijsko zemljišče	cca 3.300,00	Oglasna deska UE GR
49.	189 Hercegovščak	248/2, del 248/8	471, 1225	stavbno zemljišče	cenitev	javno zbiranje ponudb
50.	184 G.Radgona	del 223	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali po ceniku	neposredna pogodba
51.	193 Sp.Ščavnica	del 193	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali po ceniku	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 po ceniku	neposredna pogodba
54.	187 Črešnjevci	del 694/4	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	cenitev ali po ceniku	neposredna pogodba
55.	188 Police	333/15, 333/12	785, 1075	stavbno zemljišče	cca 72.000,00	javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba
56.	208 Negova	1296/2	1316	kmetijsko zemljišče	cca 1.740,00	oglasna deska UE GR
57.	187 Črešnjevci	947/2 945/3	823 633	kmetijsko zemljišče	po ceniku, cca 2.726,00	oglasna deska UE GR
58.	194 Lastomerci	del 495/4	znana po geod.odmeri	kmetijsko zemljišče	po ceniku	oglasna deska UE GR
59.	193 Spodnja Ščavnica	1259/11, 1259/19	111, 363	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
60.	208 Negova 209 Kunova 211 Sp.Ivanjci 518 Trije Kralji	solastnina na parcelah-del 238/1,270/1, 270/2 Negova, parc. št. del 358/1 k.o. Kunova	znana po geod.odmeri	stavbna in kmetijska zemljišča	cenitev ali po ceniku	javno zbiranje ponudb ali neposredna pogodba, prodaja na oglasni deski UE GR in Lenart oz. Benedikt
61.	192 Plitvički Vrh	302/13 302/14	709 162	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
62.	184 G.Radgona	728/9	195	stavbno zemljišče	po ceniku, cca 4.900,00	neposredna pogodba
63.	208 Negova	1314/1, 1314/2	539	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	cca 550,00	neposredna pogodba
64.	184 G.Radgona	del 518/1	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba

65.	195 Zbigovci	440/18, 583/10	18, 121	stavbno zemljišče	cca 2.000,00	neposredna pogodba
66.	184 G.Radgona	696/8	614	stavbno zemljišče	cenitev, cca 15.350,00	javno zbiranje ponudb
67.	188 Police	1128/10, 1217/4	338, 283	stavbno zemljišče	cenik	neposredna pogodba
68.	194 Lastomerici	186/1-do 3/4	3989(2992)	kmetijsko zemljišče	po ceniku, cca 4.487,63	oglasna deska UE GR
69.	195 Zbigovci	237 238 240/2 239/2	2449 424 870 2484	gozd gozd gozd, kmetijsko gozd, objekt, kmetijsko	po ceniku, cenitev, cca 15.600,00	oglasna deska UE GR
70.	187 Črešnjevci	774/1-do 4/5 774/3-do 4/5 775-do 4/5	2715 654 1910	stavbno, kmetijsko zemljišče, stavba, stavbno zemljišče, kmetijsko	po ceniku, cenitev	oglasna deska UE GR javno zbiranje ponudb
71.	188 Police	51/10	1117	stavbno zemljišče, stavba	cenitev, cca zemljišče 13.404,00 brez stavbe	javno zbiranje ponudb
72.	188 Police	806/6	555- solastnina	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
73.	196 Orehovski Vr	142/2, del 370/3	225, znana po geodetski odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku ali cenitev	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
74.	184 G. Radgona	786/8,786/9 786/10, 786/11, 786/13, 227/7	42, 46, 45, 42, 46 104	stavbna zemljišča- atriji k stanovanjem	cca 4.500,00	neposredna pogodba
75.	196 Orehovski Vr	173	506- solastnina	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
76.	187 Črešnjevci	del 984/1	281/515-tin- solastnina	kmetijsko zemljišče	po ceniku	oglasna deska UE GR
77.	196 Orehovski Vr	del 370/3, 142/2	225, znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče, opuščena cesta	po ceniku	neposredna pogodba
78.	184 G.Radgona	585/10	12	stavbno zemljišče	340,00	neposredna pogodba
79.	184 G.Radgona	554/9	577	stavbno zemljišče	po ceniku, cca 16.400,00	neposredna pogodba
80.	184 G.Radgona	del 324/16, 314/5	cca 2000	stavbno zemljišče	cca 60.000,00	javno zbiranje ponudb
81.	186 Mele	del 946	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb

82.	184 G.Radgona	219/9, 219/19, 219/10, 219/11, 219/12, 219/13, 219/14 in ostale	vsaka cca 47 m2	stavbno zemljišče- atriji k stanovanjem	cca 4.700,00	neposredna pogodba
83.	184 G.Radgona	582/15, 582/25 582/11 589 582/27 582/28	306, 1759 17 158 1308 328	stavbno zemljišče	cca 110.078,40	javno zbiranje ponudb
84.	184 G.Radgona	1018, 1019/2, 1019/3	524, 145, 310	stavbno zemljišče	cca 27.803,60	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
85.	189 Hercegovščak	344/4	609	stavbno zemljišče	cca 18.000,00	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
86.	184 G.Radgona	1079/3, 1079/5, 1079/2	190, 172, 284	stavbno zemljišče	cca 13.461,60	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
87.	184 G.Radgona	1176/3	962	stavbno zemljišče	cca 33.739,20	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
88.	187 Črešnjevci	335/7	868	stavbno zemljišče- geod.odmera	cca 24.651,00	neposredna pogodba ali javno zbiranje ponudb
89.	208 Negova	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
91.	189 Hercegovščak	341/5, 341/7	183, 196	delno kmetijsko in delno stavbno zemljišče	po ceniku	Oglasna deska UE GR, neposredna pogodba
90.	189 Hercegovščak	del 267/4	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
91.	188 Police	724	1180	stavbno zemljišče	23.600,00	post.prodaje vodi SKZG ki je solastnik parcele
92.	188 Police	del 921/5	znana po geod.odmeri	stavbno zemljišče	po ceniku	neposredna pogodba
93.	184 G.Radgona	del 434/2, del 436/7	53,80	stanovanje št. 101 na	cenitev	javno zbiranje ponudb

				naslovu Grajska 23		
94.	184 G.Radgona	del 230/18 s funkc.zem.	39,20	stanovanje št. 517 na naslovu Kocljeva 15	cenitev	javno zbiranje ponudb

V letu 2025 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 interesentom, 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 m²	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 mrliške vežice	del parc. št. 634 in 665/4 k.o.184	poslovni objekt	najemnina po cenitvi	do 2030	javno zbiranje ponudb

		G.Radgon a				
4.	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
5.	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
6.	uporabnina: poslovni objekt	parc. št. 539/1	poslovna stavba s pripad. zemljišče m	19.320,00	uporabn ina 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 presegle znesek 10.000,00 EUR v letu 2025, 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 premoženjem

Glede na to, da je bila v letu 2024 izvršena prodaja širokopasovnega omrežja, drugih premoženj, ki bi bile predvidene za prodajo pa občina nima, se pod to točko navaja le informacija o prodaji širokopasovnega omrežja v KS Negova, Spodnji Ivanjci in Spodnja Ščavnica.

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 jasn 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 2025 (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 2025 znaša vrednost **337.676,65 EUR** znotraj katere lahko županja občine sklepa pravne posle, ki niso predvideni v veljavnem letnem načrtu (nakup ali prodaja pa terjata zaradi razmer na trgu hiter odziv) 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 ki znaša skupaj **1,688.383,25 EUR**.

Skrbnik Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2025 je Višja svetovalka I za stanovanjske in premoženjske zadeve, Valerija Viktorija Lakša Prša.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gornja Radgona za leto 2025 je sestavni del Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2025.

Načrt začne veljati z dnem veljave Odloka o proračunu Občine Gornja Radgona za leto 2025.

Gornja Radgona, 25. 11. 2024

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

ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ

