



**OBČINA GORNJA RADGONA
OBČINSKI SVET**

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona
tel.: 02 564 38 38, faks: 02 564 38 14
<http://www.gor-radgona.si>
e-pošta: tajnistvo.zupana@gor-radgona.si

Številka: 4781-1/2017-U108

Datum: _____

Na podlagi 18. člena Statuta Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 1/2015 z dne 15. 10. 2015), je Občinski svet Občine Gornja Radgona na ____ seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o ceniku za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona do vrednosti ocenjenega premoženja 10.000,00 EUR

1. člen

(cenik za prodajo in zakup kmetijskih zemljišč in gozdov)

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme in potrjuje cenik za prodajo in zakup kmetijskih zemljišč in gozdov, izdelan za potrebe ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona, in sicer za:

KMETIJSKA ZEMLJIŠČA, GOZDOVI:

A. Prodaja kmetijskega zemljišča:

Boniteta	Čisti dobiček	Faktor ekon. dej.	Pričak. donos	EUR/m ²
1-20	0,0482	1	2	0,48
25	0,0482	1	2	0,60
30	0,0482	1	2	0,72
35	0,0482	1	2	0,84
40	0,0482	1	2	0,96
45	0,0482	1	2	1,08
50	0,0482	1	2	1,20
55	0,0482	1	2	1,33
60	0,0482	1	2	1,45
65	0,0482	1	2	1,57
70	0,0482	1	2	1,69
75	0,0482	1	2	1,80
80	0,0482	1	2	1,93
85	0,0482	1	2	2,05
90	0,0482	1	2	2,17
95	0,0482	1	2	2,29
100	0,0482	1	2	2,41

Gozdovi se glede prodaje uvrščajo v boniteto od 15-35 kmetijskega zemljišča, tako da se zanje pri prodaji uporabi vrednost v tem razponu.

B. Zakup kmetijskega zemljišča:

Namen uporabe	Območje bonitete	Letna zakupnina v EUR/ha
vt	1-100	270,00
njiva	65-100	200,00
njiva	35-64	180,00
njiva	1-34	140,00
travnik	50-100	160,00
travnik	40-49	130,00
travnik	25-39	110,00
travnik	1-24	80,00
pašnik	50-100	70,00
pašnik	30-49	50,00
sadovnjak		200,00
sadovnjak		160,00
travniški sadovnjak	40-100	160,00
gozd	15-20	70,00
gozd	25	80,00
gozd	28	90,00
gozd	30	100,00
gozd	32	110,00
gozd	35	120,00

2. člen

(cenik za prodajo in najem stavbnih zemljišč)

(1) Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme in potrjuje cenik za prodajo in najem stavbnih zemljišč, izdelan za potrebe ravnanja s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona, in sicer za:

STAVBNA ZEMLJIŠČA

A. Prodaja

Nezazidana stavbna zemljišča:

Ožje območje Gornja Radgona: 20,00 – 25,00 EUR/m²

Zunanje območje Gornja Radgona: 8,00 – 12,00 EUR/m²

Zazidana (pozidana) stavbna zemljišča:

Ožje območje Gornja Radgona: 32,00 – 42,50 EUR/m²

Zunanje območje Gornja Radgona: 12,80 – 20,40 EUR/m²

Funkcionalno zemljišče:

Ožje območje Gornja Radgona: 10,00 – 12,50 EUR/m²

Zunanje območje Gornja Radgona: 4,00 – 6,00 EUR/m²

B. Najem:

Najem nezazidanega stavbnega zemljišča:

Ožje območje Gornja Radgona: 0,30 – 0,40 EUR/m²/mesec

Zunanje območje Gornja Radgona: 0,20 – 0,25 EUR/m²/mesec

Najem poslovnega prostora:

Poslovni prostori v centru mesta Gornja Radgona (avtobusna postaja, banka, knjižnica, kulturni dom ...): 12,00 – 16,00 EUR/m²/mesec.

Poslovni prostori v trgovskih lokalih: 6,00 – 12,00 EUR/m²/mesec.

Najem poslovnega prostora izven centra mesta Gornja Radgona in v starejših stavbah: 2,00 – 6,00 EUR/m².

Najem poslovnega prostora v okoliških naseljih Gornje Radgone – zunanja območja: 2,00 – 7, 00 EUR/m².

Kadar gre za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča na katerem se nahaja objekt (garaža, kiosk ...) se za tak primer ne uporablja cenik za najem nezazidanega stavbnega zemljišča ali za najem funkcionalnega zemljišča. Na takem zemljišču se ustanovi stavbna pravica ter na stroške interesenta občina naroči cenilni zapisnik, kjer se določi vrednost odškodnine zaradi ustanovitve stavbne pravice, kakor tudi vrednost objekta, ki se nahaja na zemljišču.

Najem funkcionalnega zemljišča: 0,25 – 0,30 EUR/m²/mesec.

(2) Sestavni del tega sklepa je tudi grafični prikaz ožjega območja Gornja Radgona in zunanjega območja Gornja Radgona.

3. člen

(uporaba cenika)

(1) Zgoraj navedene vrednosti v EUR predstavljajo neto vrednosti in ne vključujejo morebitnih davščin in dajatev, kot so davek na promet nepremičnin (2 % davka na prodajo kmetijskih zemljišč in zazidanih stavbnih zemljišč) oz. 22 % DDV – davek na dodano vrednost po splošni stopnji (prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč, itd), vezanih na razpolaganje s stvarnim premoženjem, ki bremeni najemnika oz. kupca.

(2) Cene iz tega sklepa se uporabljajo v vseh primerih, ko gre za sklenitev neposredne pogodbe kot metode razpolaganja, kjer je vrednost nepremičnine, ki se prodaja nižja od 10.000,00 EUR oz. kjer je predvideni letni prihodek od najema nepremičnine nižji od 10.000,00 EUR.

(3) Navedeni cenik se ne uporablja za uporabo stavbnega in funkcionalnega zemljišča za potrebe izvajanja tržnične in sejemske dejavnosti ter za določanje pripadajočega zemljišča k stavbam na podlagi določil Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine (Ur. list RS, št. 45/08, 59/11).

(4) Kadar gre za najem stavbnega zemljišča, uporabo stavbnega zemljišča na podlagi stavbne pravice ali drugi način uporabe stavbnega zemljišča, je najemnik oz. uporabnik takega zemljišča zraven najemnine dolžan za to zemljišče plačati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

(5) Najemnina za posamezno najemno pogodbo ne more biti nižja od 20,00 EUR/mesec.

4. člen

(začetek veljave in uporabe)

(1) Ta sklep prične veljati naslednji dan po sprejemu na seji Občinskega sveta Občine Gornja Radgona.

(2) Za obstoječa pogodbeno razmerja (najemne pogodbe ...), se ta sklep prične uporabljati s sklenitvijo novega pogodbenega razmerja in se ne uporablja za nazaj.

(3) Cene iz sklepa veljajo do spremembe cen oz. valorizacije cen.

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO

O B R A Z L O Ž I T E V :

Področje urejenosti in obsega premoženja nekega subjekta predstavlja eno izmed zelo pomembnih področij, saj lahko ima zaradi primerne urejenosti in pregleda ugodne finančne posledice na poslovanje subjekta, le to pa se lahko izraža tudi v ustrezni gospodarnosti subjekta pri ravnanju z njim. Pogosto so postopki pri ravnanju s stvarnim premoženjem dolgotrajni, v kolikor pa obstajajo možnosti, da le te skrajšamo, pa je zelo smiselno sprejeti odločitve, ki zmanjšajo birokratske ovire in pospešijo postopke ravnanja s stvarnim premoženjem, ki so lahko dolgotrajni in včasih trajajo tudi nekaj let.

Pri pregledovanju posameznih zemljišč, ki so v lasti Občine Gornja Radgona ugotavljamo, da je kar nekaj zemljišč, ki so v lasti Občine Gornja Radgona, v naravi pa jih koristijo različne privatne in fizične osebe za svoje potrebe in gre pa za manjše površine, zato je potrebno navedene situacije tudi pravno urediti s čim manjšimi stroški. Odločili smo se, da bomo intenzivno pristopili k urejanju predmetne problematike, glede katere se zavedamo, da bo dolgotrajna, pri tem pa nam bosta v veliko pomoč izdelana cenika za stavbna in kmetijska zemljišča, poslovne prostore, najeme, zakupe, ki bosta skrajšala dolžino trajanja premoženjskopравnih postopkov, zaradi česar bo možno v istem času rešiti več takih zadev. Bistvena sestavina vsake pogodbe je vrednost nepremičnine oz. najemnine, ki mora biti v pogodbi določena. Običajno se za vsak primer ravnanja s stvarnim premoženjem posebej vodi postopek javnega naročanja za izbiro cenilca, ki bo ocenil posamično nepremičnino, ki je predmet prodaje, najema ..., po izbiri najugodnejšega ponudnika se nato zanj pripravi osnutek naročilnice, naročilnica posreduje izbranemu cenilcu, počaka na predložitev cenilnega zapisnika, vse to pa ima tudi finančne posledice in sam postopek podaljša. Navedena cenika za kmetijska in stavbna zemljišča nam bosta tudi v pomoč ravnanju s stvarnim premoženjem v primerih, ko stranke na občino naslovijo vloge za odkup, najem in gre za manjše vrednosti nepremičnin, za katere se bi lahko uporabile cene iz tega cenika oz. sklepa.

Vsako premoženje Občine Gornja Radgona, ki bo predmet razpolaganja, kar predstavlja prodajo, nakup, najem premoženja v lasti lokalne skupnosti, ustanavljanje stavbnih pravic, služnostnih pravic na premoženju v lasti lokalne skupnosti, mora biti predhodno pred izvedbo postopka razpolaganja vključeno v načrt ravnanja s stvarnim premoženjem lokalne skupnosti, zanj pa mora biti ustrezno določena tudi ocenjena, izhodiščna oziroma izklicna in orientacijska vrednost. Navedeno je opredeljeno v krovnem zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in lokalnih skupnosti, to je Zakonu o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, Ur. list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 - ZDU- 1G, 50/14, 90/14 - ZDU- 1L, 14/15 -ZUUFJO, v nadaljevanju zakon), podrobnejša določila za izvajanje zakona pa so določena v Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14, v nadaljevanju uredba). Milejše zahteve so predvidene za ravnanje s stvarnim premoženjem vrednosti do 10.000,00 EUR, kjer se glede na veljavno zakonodajo ne zahteva posamična cenitev nepremičnine, ki je predmet najema ali prodaje, ravno takih zadev pa je največ, zato je zelo primerno, da občina razpolaga s takim splošnim cenikom, ki osebi odgovorni za vodenje takih postopkov daje pooblastilo za določanje vrednosti teh nepremičnin in s tem poenostavi postopek razpolaganja.

Za te namene smo pridobili cenik za stavbna zemljišča, ki ga je izdelal Vinko Mlinarič, univ.dipl.inž. gradbeništva, sodni izvedenec in cenilec, dne 18. 1. 2017 in cenik za kmetijska zemljišča in gozdove, ki ga je izdelal cenilec za kmetijstvo, kmetije-kmetijska zemljišča Franc Lubi inž. kmetijstva, iz katerih smo tudi povzeli vse cene in vrednosti, kot so navedene v izreku tega sklepa. V sklepu so navedeni povzetki iz obeh cenikov, za posamezne kategorije zemljišč, kot so najbolj pogosto v uporabi.

Navedena cenilna zapisnika se tako lahko uporabljata za sklepanje vseh vrst pogodb, ki se nanašajo na nepremičnine ali objekte v lasti Občine Gornja Radgona in so zanje sklenjene ustrezne pogodbe, kjer vrednost nepremičnine ne presega 10.000,00 EUR.

Vrednosti v EUR v cenilnih zapisnikih predstavljajo neto vrednosti in ne vključujejo morebitnih dajatev, kot so davek na promet nepremičnin (2 % davka na prodajo kmetijskih zemljišč in zazidanih stavbnih zemljišč) oz. 22 % DDV-davek na dodano vrednost po splošni stopnji (prodaja nezazidanih stavbnih zemljišč, itd).

Cenik za stavbna (nezazidana in zazidana) in funkcionalna zemljišča sodnega izvedenca in cenilca Vinka Mlinariča z dne 18. 1. 2017 opredeljuje vrednostno različno dve območji zemljišč občine Gornje Radgone; in sicer:

- prvo – ožje območje Gornje Radgone, ki predstavlja naselje mesta Gornja Radgona z vsemi ulicami in naselji ter industrijsko cono Mele in je v grafični prilogi označeno z rumeno barvo ter
- zunanje območje Gornje Radgone, ki predstavlja ostali del območja občine Gornja Radgona, torej ostala naselja občine Gornja Radgona, ki se nahajajo izven ožjega območja.

Navedeno je pomembno zaradi določanja vrednosti nepremičnine oz. objekta. Sestavni del tega dokumenta je tako grafična priloga iz katere so razvidne meje med ožjim in zunanjim območjem občine Gornje Radgone.

Zaradi sprejema navedenega sklepa bodo nastale pozitivne finančne posledice na proračun Občine Gornja Radgona, saj bomo zaradi tega privarčevali na izdatkih, potrebnih za posamične cenoitve nepremičnin, na podlagi katerih se šele lahko ugotovi njena vrednost, ki je bistvena sestavina same pogodbe.

Sprejem navedenega cenika pa bo imel tudi pozitivne posledice zaradi povečanja prihodkov na račun prodaje in najema nepremičnin v lasti občine, prav tako pa bodo lahko hitreje potekali postopki ravnanja s stvarnim premoženjem, zaradi odprave birokratskih ovir, na račun izdelanih cenikov.

Občinskemu svetu Občine Gornja Radgona predlagamo, da sprejme predlagani sklep v predlagani vsebini.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Gornja Radgona sprejme predlog Sklepa o ceniku za ravnanje s stvarnim premoženjem v lasti Občine Gornja Radgona do vrednosti ocenjenega premoženja 10.000,00 EUR.

Gornja Radgona, 8. 3. 2017

Pripravila:
Valerija Frangež, univ.dipl.prav.,
Višja svetovalka I

ŽUPAN
OBČINE GORNJA RADGONA
Stanislav ROJKO, l.r.

Priloga:

- grafični prikaz ožjega območja Gornja Radgona in zunanjega območja Gornja Radgona

PRILOGA:

Grafični prikaz ožjega območja Gornja Radgona in zunanjega območja Gornja Radgona

- ožje območje Gornje Radgone, ki predstavlja naselje mesta Gornja Radgona z vsemi ulicami in naselji ter industrijsko cono Mele in je v grafični prilogi označeno z rumeno barvo
- zunanje območje Gornje Radgone, ki predstavlja ostali del območja občine Gornja Radgona, torej ostala naselja občine Gornja Radgona, ki se nahajajo izven ožjega območja

