

NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE TOLMIN ZA LETO 2025

**II. PRVA DOPOLNITEV NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM
OBČINE TOLMIN ZA LETO 2025**

1. Kmetijska zemljišča (Prihodki; kto. 722000)

V letu 2025 prodaje kmetijskih zemljišč večjih vrednosti (20.000,00 EUR in več) niso predvidene.

2. Gozdovi (Prihodki, kto. 722001)

V letu 2025 prodaje gozdnih zemljišč večjih vrednosti (20.000,00 EUR in več) niso predvidene.

3. Stavbna zemljišča (Prihodki; kto. 722100)

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.1.1.	delno občina, delno ZKŠM	2248 Tolmin	del 534/183	2.227 m ²	orientacijska	v teku	175.000,00 EUR
3.1.2.	delno občina, delno ZKŠM	2248 Tolmin	del 534/181	1.253 m ²	orientacijska	v teku	

Zgoraj navedeni parceli se nahajata v poslovni coni Na logu, in sicer parc. št. 534/181 k.o. Tolmin večinoma nad nogometnim igriščem, deloma pa na višjem nivoju, parc. št. 534/183 k.o. Tolmin pa v celoti na višjem nivoju. Kot je znano si Občina Tolmin že vrsto let prizadeva za preselitev policijske postaje iz stavbe na Trgu 1. maja 4, Tolmin, torej iz starega mestnega jedra. Deloma iz razloga, ker je omenjena lokacija policijske postaje neprimerna in ovira nadaljnje urejanje starega mestnega jedra Tolmina, poleg tega pa se za stavbo policijske postaje nahaja tudi večje dvorišče (parc. št. 1049/1 in 1048 k.o. Tolmin), ki bi ga bilo možno urediti kot parkirišče predvsem za prebivalce, lahko pa tudi obiskovalce starega mestnega jedra. V lanskem letu smo poleg parc. št. 534/181 k.o. Tolmin predvidevali odsvojitve parc. št. 480/8 k.o. Tolmin. Obe omenjeni parceli se nahajata tik nad nogometnimi igriščem in načrtovali zamenjavo teh zemljišč za del stavbe na Trgu maršala Tita 11 v Tolminu (znane kot bivši SDK). Več o omenjeni stavbi je navedeno v obrazložitvi načrta pridobivanja nepremičnin, pod točko 1.1 »Poslovni prostori«. Po lanskoletnih poplavih je Ministrstvo za notranje zadeve odstopilo od sklenitve menjalne pogodbe za zgoraj navedene prostore, ker naj bi bila zlasti parc. št. 480/8 k.o. Tolmin poplavno ogrožena. Iz tega razloga smo glede omenjene parcele odstopili od nadaljnjih dogovorov in namesto omenjene parcele nadaljujemo dogovarjanje z omenjenim ministrstvom s predvideno zamenjavo dela parc. št. 534/183 k.o. Tolmin, ki se nahaja na višjem nivoju. Predvideva se zamenjava teh zemljišč lasti občine za del stavbe na Trgu maršala Tita 11 v Tolminu (znane kot bivši SDK). Več o omenjeni stavbi je navedeno v obrazložitvi načrta pridobivanja nepremičnin, pod točko 1.1 »Poslovni prostori«. Pogoji za zamenjavo je seveda, da bo s tem soglašal občinski svet in pristojni organ na strani ministrstva. Poleg tega

morajo biti v skladu z Zakonom o premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti nepremičnine, ki so predmet zamenjave tudi enakovredne (odstopanje v vrednosti ne sme biti večje od 20 %). Menimo, da je opisana zamenjava smiselna in utemeljena, saj bi občina pridobila del stavbe v samem centru Tolmina, ki sicer propada, Ministrstvo za notranje zadeve pa bi pridobilo zemljišče, za katerega meni, da je ustrezno za gradnjo stavbe za policijsko postajo in bi na ta način v primernem času lahko prišlo do selitve policijske postaje na novo, primernejšo lokacijo.

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.2.1.	Občina Tolmin	2236 Žabče	156/2 (del) 157/19 (del)	7.661 m ² (celota) 191 m ² (celota)	orientacijska	v teku	180.000,00 EUR

Občina bo na območju predmetnih ter drugih parcel v neposredni bližini, ki niso v njeni lasti uredila novo stanovanjsko sosesko. Predmetna zemljišča se po OPN Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/2012, SD OPN1 Uradni list RS, št. 94/2022) urejajo z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom, zaradi česar je občinski svet v septembru 2023 sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Žabče. Razpolaganje s temi zemljišči je bilo predvideno že v lanskem letu, opravljena je bila geodetska izmera, s katero so bile določena zemljišča za gradnjo posameznih stanovanjskih stavb in zemljišča za komunalno infrastrukturo. Parcelacija zaradi spora v zvezi s predhodnim geodetskim postopkom med lastniki zemljišč, ki mejijo na ta zemljišča v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi ni mogla biti izvedena zaradi spora med lastniki zemljišč, ki sicer mejijo na zgoraj navedeni zemljišči ter razen tega, da mejijo na ta zemljišča in je bil geodetski postopek začel prej, nimajo nobenega dejanskega vpliva na zemljišča v zazidalni coni. Omenjeni (predhodni) postopek se medtem zaključuje in iz tega razloga ej pričakovati, da bomo v prihodnjem letu lahko začeli s prodajo omenjenih zemljišč. Predvidena višina prihodkov je nekaj nižja, kot lanskem letu, določena je na podlagi cenitve, ki je bila medtem opravljena. Gre pa za izklicno vrednost nepremičnin, glede na to, da bo za prodajo teh nepremičnin izvedena javna dražba je zelo verjetno, da bo prihodek višji.

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.3.1.	Občina Tolmin	2259 Šentviška Gora	659/1 (del) 662/2 (del) 662/1 (del) 669 672/2	8.852 m ² 248 m ² 2.759 m ² 180 m ² 1.250 m ² (navedene so celotne površine parcel)	orientacijska	v teku	150.000,00 EUR

Prodaja zemljišč pod to točko je podobna zadevi iz predhodne točke. Občina bo na območju predmetnih ter drugih parcel v neposredni bližini, ki niso v njeni lasti uredila novo stanovanjsko sosesko. Občinski svet Občine Tolmin je v letu 2017 sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska zazidava Šentviška Gora. Občina bo območje najprej morala opremiti z gospodarsko javno infrastrukturo, oblikovati gradbene parcele za gradnjo stanovanjskih hiš in opreme območja ter ga oblikovno in funkcionalno povezati z naseljem, območjem rekreacije in kmetijskimi površinami. Predvideno naselje bodo sestavljale nove gradbene parcele, namenjene gradnji individualnih stanovanjskih stavb. Na območju urejanja se bo pridobilo cca 10 parcel za gradnjo od tega predvidoma 9 parcel v lasti Občine Tolmin, ki bodo predmet prodaje. Prodaja teh nepremičnin je bila predvidena že v lanskem letu, vendar ni bila izvedena, ker projektant medtem še ni povsem zaključil načrtovanja infrastrukture, kar je predpogoj za nadaljevanje postopka, torej dokončno odmero cest in zemljišč za gradnjo.

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.4.1.	Občina Tolmin	2244 Grahovo	167/6 169/1 167/3	178 m ² 145 m ² 112 m ²	orientacijska	v teku	5.088,00 EUR

V tej točki je predvidena odsvojitvev parc. št. 167/6, 169/1 ter 167/3 k.o. 2244 Grahovo. Odsvojitvev stavbe št. 15 k.o. Grahovo z naslovom Grahovo ob Bači št. 20, ki sicer stoji na prvo navedeni parceli je predvidena v načrtu razpolaganja pri postavki poslovne stavbe in poslovni prostori. Občina je pridobitev zgoraj navedenih zemljišč in stavbe predvidela v prvi spremembi načrta pridobivanja nepremičnin. Zemljišča in stavbo naj bi pridobili od Župnije Grahovo ob Bači, v času priprave tega načrta je v postopku sklepanje pogodbe za pridobitev teh nepremičnin z omenjeno župnijo. Preko parcele št. 167/6 k.o. Grahovo v manjšem delu poteka nekategorizirana dostopna pot (ki pretežno sicer poteka po zemljišču s parc. št. 756/4 k.o. Grahovo, v lasti Občine Tolmin), ker pa parcelne meje niso urejene, je nemogoče natančno določiti točen potek poti. Za ugotovitev natančnih mej bi bilo potrebno izvesti ustrezne geodetske postopke. Parceli št. 169/1 in 167/6 k.o. Grahovo pa ležita neposredno ob državni cesti R2 403/1072 Kneža – Podbrdo. Glede na to, da je cena sprejemljiva in da se zemljišča nahajajo ob državni cesti brez dvoma obstaja interes lokalne skupnosti po ureditvi javne infrastrukture, zaradi česar bo Občina Tolmin tudi pridobila omenjena zemljišča. Z Direkcijo za infrastrukturo potekajo dogovori, da bi omenjena direkcija ta zemljišča odkupila, nakar bi se stavba na Grahovem ob Bači 20 odstranila ter nato na zemljiščih izvedla širitev državne ceste, ki poteka skozi Grahovo ob Bači. Občina bi skupaj z direkcijo in v soglasju s kraji in župnijo na zemljišču, ki bi ostalo izven ceste uredila prostor v središču Grahovega ob Bači, ki bi služil kot trg, oziroma za parkiranje.

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.5.1.	Občina Tolmin	2259 Šentviška Gora	1162/9 1162/2	73 m ² 548 m ²	orientacijska	v teku	20.000,00 EUR

Do novembra leta 2024 je montažno stanovanjsko stavbo v Zakraju 7/a uporabljal najemnik, od omenjenega meseca dalje pa je stanovanjska stavba prazna. Stavba stoji na parc. št. 1162/2, parc. št. 1162/9 k.o. Šentviška Gora pa predstavlja funkcionalno zemljišče ob stavbi. Glede na to, da je montažna stavba v slabšem stanju in bi bilo potrebno v njeno obnovo vložiti znatna sredstva predlagamo, da se stavba skupaj z zemljiščem proda. Vrednost zemljišča je ocenjena ob upoštevanju cen podobnih zemljišč na tem območju. *Obrazložitev glede prodaje stavbe je navedena pod točko 4.1.1.*

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.6.1.	Občina Tolmin	2242 Podbrdo	970/3 964/2 970/1 (del) 964/1 (del)	270 m ² 108 m ² 8675 (celota) 1737 (celota)	orientacijska	predlog	5.000,00 EUR

Prodaja zemljišč pod stavbami, ki sestavljajo domačijo v Trtniku 13 ter pripadajočih stavbnih zemljišč. *Glej obrazložitev pod točko 4.2.1.*

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.7.1.	Občina Tolmin	2248 Tolmin	534/36 (etažni del) 534/37 (etažni del)	271 m ² 514 m ²	orientacijska	predlog	12.000,00 EUR

Prodaja etažnega dela zemljišča pod poslovno stavbo Pod klancem 1, 5220 Tolmin. *Glej obrazložitev pod točko 5.2.1.*

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
3.8.1.	Občina Tolmin	2248 Tolmin	949/1 (celotna) 949/2 (delež 42/100) 949/3 (celotna) 950/2 (celotna)	1.797 m ² 954 m ² 44 m ² 616 m ²	brezplačna odsvojitvev	predlog	0,00 EUR

Občina Tolmin je lastnica ene izmed stavb in zemljišč oziroma dela zemljišč, ki se nahajajo na naslovu Rutarjeva ulica 18, Tolmin. Preostala zemljišča in stavbe na omenjeni lokaciji (parc. št. 950/1 in 950/3, delež 58/100 na parc. št. 949/2, vse k.o. Tolmin) ter stavbi s stavbnima številka 1461 in 1462 so v lasti Republike Slovenije. Vse stavbe in zemljišča za svojo dejavnost uporablja Varstveno delovni center Tolmin (v nadaljevanju VDC Tolmin), katerega ustanoviteljica je Republika Slovenija. Občina Tolmin je svoje nepremičnine oddajala VDC na podlagi najemnih pogodb, zadnja je bila sklenjena v letu 2017. VDC Tolmin na podlagi omenjenih pogodb najemnine ni plačeval Občini Tolmin neposredno, temveč je sredstva za plačilo najemnine oddvajal na poseben račun, nato pa jih je v soglasju z Občino Tolmin porabil za posamezna vzdrževalna dela v stavbi, ki je last Občine Tolmin. Na stavbi s številko 62 k.o. Tolmin je potrebno izvesti večja vzdrževalna dela (predvsem zamenjavo strehe), poleg tega pa je Republika Slovenija pripravljena investirati tudi v izgradnjo dodatnih objektov, ki jih nujno potrebujejo uporabniki VDC Tolmin (omenjeni objekti bi se zgradili predvsem na parc. št. 949/1 k.o. Tolmin, ki je last Občine Tolmin. Ob upoštevanju zgoraj navedenega in dejstva, da so uporabniki VDC Tolmin večinoma iz Posočja oziroma občine Tolmin, je smiselno, da Občina Tolmin svoje nepremičnine oziroma delež na nepremičninah odsvoji Republiki Sloveniji, pri čemer bi Občina Tolmin svoj interes, da bi se na teh nepremičninah še nadalje izvajala dejavnost VDC Tolmin, zavarovala s prepovedjo obremenitve in odsvojitve teh nepremičnin. Brezplačno odsvojitvev nepremičnin bo Občinski svet Občine Tolmin obravnaval in o njej odločal tudi pod posebno točko dnevnega reda na seji. *Ker gre za zemljišče pod stavbami, je predmetno razpolaganje uvrščeno tudi med razpolaganje s poslovnimi objekti in prostori pod točko 5.3.1.*

VREDNOST RAZPOLAGANJ S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	547.088,00 EUR
--	----------------

4. Stanovanjski objekti in stanovanja (Prihodki; kto. 720001)

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.1.1.	Občina Tolmin	2259 Šentviška Gora	stavba v Zakraju št. 7a, s številko stavbe 401 s		orientacijska	v teku	10.000,00 EUR

Odsvojitev stanovanjske stavbe iz te točke je navedena v načrtu razpolaganja, ki ga sprejema občinski svet iz razloga, ker se predvideva, da bo vrednost te stavbe skupaj z zemljišči (navedenimi pod točko 3.5.1) višja od 20.000,00 EUR, kar pomeni, da gre za nepremičnine, ki morajo biti uvrščene v program razpolaganja občinskega sveta. Kot je že navedeno pod točko 3.5.1. se v Zakraju nahaja starejša montažna stavba s hišno številko 7/a. Stavba je bila zgrajena po potresu 1976 in je bila vseskozi bolj slabo vzdrževana. Zagotovo je nujna najmanj zamenjava strehe in stavbnega pohištva, predhodno pa je potrebno ugotoviti ali je stavbo glede na stanje montažnih sten in konstrukcije, nad kletnim, zidanim delom sploh smiselno. Iz tega razloga je vrednost stavbe določena bistveno nižje kot vrednost zemljišča. Bo pa moral stavbo in zemljišče oceniti tudi cenilec gradbene stroke, ki bo verjetno lahko podal tudi mnenje o smiselnosti obnove stavbe.

Zap.št.	upravljalec	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
4.2.1.	Občina Tolmin	2242 Podbrdo	Trtnik 13 (stavbe s katastrskimi številkami 234, 289, 290 in 291)	67,20 m ² 50,60 m ² 88,50 m ² 26,00 m ²	orientacijska	predlog	45.000,00 EUR

Občina Tolmin je na podlagi darilne pogodbe pred nekaj leti pridobila domačijo v Trtniku 13 z vsemi gozdnimi in kmetijskimi zemljišči. Domačijo sestavlja stanovanjska stavba, pomožno gospodarsko poslopje, senik ter več kmetijskih in gozdnih zemljišč. Ker je vzdrževanje predmetnih nepremičnin povezano z določenimi stroški, Občina pa jih niti ne potrebuje, predlagamo, da se domačijo proda. *Prodaja zemljišč pod stavbami ter pripadajočih stavbnih zemljišč je uvrščena med razpolaganje s stavbnimi zemljišči pod točko 3.6.1.*

VREDNOST RAZPOLAGANJ S STANOVANJSKIMI OBJEKTI IN STANOVANJI

55.000,00 EUR

5. Poslovni objekti in prostori (Prihodki; kto. 720000)

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	parc. št.	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
5.1.1.	Občina Tolmin	2244 Grahovo	Grahovo ob Bači 20	254,10 m ²	dokončna	v teku	42.853,00 EUR

V tej točki je predvidevamo odsvojite stavbe s katastrsko št. 15 k.o. Grahovo z naslovom Grahovo ob Bači št. 20, ki sicer stoji na parc. št. 167/6 k.o. Grahovo. *V celoti torej tudi za ta posel velja obrazložitev navedena pod točko 3.4.1.*

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
5.2.1.	Občina Tolmin	2248 Tolmin	Pod klancem 1, Tolmin ID oznaka: 2248-1215-4 (del)	121,6 m ²	orientacijska	predlog	108.000,00 EUR

Najemnik poslovnih prostorov v 1. nadstropju stavbe na naslovu Pod klancem 1, 5220 Tolmin je podal vlogo za nakup poslovnih prostorov, ki jih ima v najemu. Na poslovni stavbi je vzpostavljena etažna lastnina, pri čemer je predmet najema del posameznega dela št. 4 v stavbi št. 1215 k. o. 2248 Tolmin. Pred razpolaganjem bo potrebno vzpostaviti nov samostojni del stavbe v etažni lastnini (in glede na to, da bo preostala površina predmetnega dela stavbe ostala v lasti Občine Tolmin, tudi na novo opredeliti skupne dele stavbe). Prav tako bo potrebno v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti poslovni prostor oceniti, nato pa ga prodati na javni dražbi ali z javnim zbiranjem ponudb. *Prodaja zemljišča pod stavbo je uvrščena med prodaje stavbnih zemljišč pod točko 3.7.1.*

Zap.št.	upravljalac	katastrska občina	stavba	izmera	vrednost določena kot	status zadeve	načrtovana sredstva
5.3.1.	Občina Tolmin	2248 Tolmin	ena od stavb na naslovu Rutarjeva ulica 18, Tolmin (katastrska številka 62)	614,20	orientacijska	predlog	0,00 EUR

Predlaga se brezplačna odsvojitev ene od stavb na naslovu Rutarjeva ulica 18, Tolmin, s pripadajočimi zemljišči v lasti Občine Tolmin *(glej obrazložitev pod točko 3.8.1).*

VREDNOST RAZPOLAGANJ S POSLOVNIMI OBJEKTI IN PROSTORI

150.853,00 EUR

VREDNOST RAZPOLAGANJ Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM SKUPAJ
--

752.941,00 EUR

Tolmin, dne _____

Alen Červ,
župan