



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Odbor za gospodarstvo

Številka: 011-0029/2026

Datum: 16. 6. 2026

Z A P I S N I K

21. seje Odbora za gospodarstvo, ki je bila v ponedeljek, 15. junija 2026, ob 16.30 v mali sejni sobi Občine Tolmin

Prisotni člani odbora: Gregor Poljak, Maša Klavora, Gorazd Leban, Vesna Maver, Jurij Florjančič

Odsotni člani odbora: Žan Isakoski Drole, Romina Gerbec

Ostali prisotni: Alen Červ (župan), David Rozman (DUR-IUS d.o.o., pri 3. točki)

Za sejo je bil predlagan naslednji dnevni red.

Dnevni red.

1. Ugotovitev sklepčnosti in sprejem dnevnega reda.
2. Razprava in sklepanje o zapisniku 20. seje Odbora za gospodarstvo.
3. Razprava in sklepanje o soglasju k osnutku prodajne pogodbe OPPN Cvetje.
4. Razprava in sklepanje o predlogu Sklepa o stanovanjski najemnini v Občini Tolmin.
5. Vprašanja in predlogi.

K 1.)

Ugotovitev sklepčnosti in sprejem dnevnega reda

V odsotnosti predsednika odbora je sejo vodil podpredsednik odbora, Gregor Poljak. Ugotovil je, da so ob pričetku seje prisotni trije člani od sedmih, kar ni dovolj za sklepčnost.

Žan Isakoski Drole in Romina Gerbec sta se opravičila.

Med obravnavo 3. točke se je seji pridružila še članica Maša Klavora, s čimer je odbor postal sklepčen.

K 2.)

Razprava in sklepanje o zapisniku 20. seje Odbora za gospodarstvo

Predsedujoči je pojasnil, da 20. seja Odbora za gospodarstvo ni bila sklepčna, zato zapisnika oziroma sklepa o potrditvi zapisnika ni mogoče vsebinsko potrjevati na običajen način. Po tem, ko je odbor med sejo postal sklepčen, je bilo opozorjeno, da bi se odbor lahko vrnil k tej točki, vendar glasovanje o zapisniku ni bilo izvedeno.

K 3.)

Razprava in sklepanje o soglasju k osnutku prodajne pogodbe OPPN Cvetje

Poročevalec David Rozman je uvodoma izpostavil, da so bila ob sprejemanju proračuna za tekoče leto v načrt razpolaganja vključena tri zemljišča na območju Cvetja, na južnem robu Tolmina, v skupni površini 8.715 m². Zemljišča so zajeta v predlogu Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje Cvetje, Občina Tolmin, TO 42, ki je prav tako predviden za obravnavo na seji občinskega sveta.

Ker je bilo razpolaganje z zemljišči vključeno v načrt razpolaganja, je bila naročena cenitev. Sodni cenilec Radivoj Erzetič je zemljišča ocenil na 748.000 EUR brez DDV. Ta vrednost se upošteva kot izhodiščna prodajna cena. Ker vrednost presega 500.000 EUR, je skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti potrebno pred izvedbo prodajnega postopka pridobiti predhodno soglasje občinskega sveta k osnutku prodajne pogodbe, sicer bi bilo razpolaganje nično.

Poročevalec je pojasnil, da je predlagana metoda prodaje javna dražba z višanjem izhodiščne cene. Izpostavil je tudi predkupno oziroma pravico izenačitve ponudbe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Po zaključku dražbe je treba Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije ponuditi nakup pod enakimi pogoji, kot jih je ponudil najugodnejši dražitelj; sklad se nato odloči, ali bo pravico uveljavljal ali ne.

Poudaril je, da se zemljišče prodaja skupaj s sprejetim OPPN, ki ga bo moral kupec upoštevati in realizirati. Pogodba določa ključne roke:

- popolna vloga za gradbeno dovoljenje mora biti vložena v roku enega leta po podpisu pogodbe,
- gradnja se mora začeti v šestih mesecih po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja,
- gradnja mora biti zaključena in uporabno dovoljenje pridobljeno v 36 mesecih po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

Poročevalec je pojasnil tudi varovalke v pogodbi. Odkupna pravica je urejena tako, da kupec že vnaprej deponira brezpogojno zemljiškopravno dovolilo pri notarki. Če nastopijo pogodbeno določeni pogoji, lahko občina to pravico uveljavi brez potrebe po dolgotrajnem sodnem uveljavljanju. Pogodba dopušča določena razpolaganja, ki so običajna pri večjih investicijskih projektih, na primer vključitev namenskih projektnih družb, skupnih investorjev in obremenitve nepremičnine za potrebe financiranja projekta, druga razpolaganja pa so prepovedana oziroma sankcionirana s pogodbenimi kaznimi.

Župan je dodatno pojasnil, da gre za nadaljevanje postopkov za aktivacijo zemljišča. Predhodno so bili izvedeni sprememba namembnosti, določitev obvezne priprave OPPN, odkupi zemljišč od prejšnjih lastnikov in priprava OPPN. Poudaril je, da OPPN vsebinsko določa, kaj naj bi bilo na območju zgrajeno, prodajna pogodba pa je instrument, s katerim se zagotovi, da bo bodoči investitor oziroma kupec parcelo tudi aktiviral. Po njegovih besedah je pogodba dovolj zavarovana, da preprečuje špekulativne nakupe in neželena razpolaganja, hkrati pa dovolj odprta, da omogoča izvedbo javne dražbe in sodelovanje investorjev.

Pojasnil je tudi, da ocenjena vrednost ne vključuje komunalnega prispevka. Kupec bo imel možnost, da zemljišče sam komunalno opremi ali pa obveznosti poravnava preko komunalnega prispevka. Ocenil je, da je pri tovrstnih investicijah običajno interes investitorja, da zemljišče sam komunalno opremi. Pojasnil je še, da občina v tej fazi načrtuje pridobitev med 60 in 70 stanovanj, pri čemer bi se glede na takrat veljavno zakonodajo in finančne mehanizme odločalo, koliko stanovanj bi občina pridobila v last kot javna najemna stanovanja.

V razpravi so sodelovali Jurij Florjančič, Gregor Poljak in Gorazd Leban.

Jurij Florjančič je pojasnil, da je že ob sprejemanju proračuna nasprotoval predvideni vrednosti zemljišč, ne pa sami gradnji na Cvetju. Izrazil je mnenje, da je ocenjena vrednost zemljišča prenizka in da bo občinski proračun zaradi take prodaje lahko oškodovan najmanj za pol milijona evrov. Izračunal je, da cena znaša približno 86 EUR/m². Napovedal je, da bo glasoval proti sklepu, razen če bi se prodaja uredila na način, da občina za navedeno vrednost pridobi štiri stanovanja, velika približno 60 m². Opozoril je tudi na pogodbene določbe glede rokov in možnosti podaljšanja zaradi objektivnih razlogov oziroma višje sile, pri čemer je izrazil skrb, da bi se ti roki lahko zlorabljali ali zavlačevali.

Gorazd Leban je vprašal, kako bo potekala javna dražba in kako bo zagotovljeno, da bo dosežena najvišja možna cena. Opozoril je na možnost dogovarjanja med ponudniki in vprašal, kaj se zgodi, če nihče ne ponudi izhodiščne cene.

Predsedujoči je poudaril, da bo pri tovrstni prodaji treba zagotoviti čim širšo seznanjenost javnosti in potencialnih investorjev. Ob tem je dodal, da vseh tveganj ni mogoče vnaprej izključiti, vendar je cilj občine pridobiti stanovanja oziroma omogočiti njihovo gradnjo.

Na vprašanja in predloge sta odgovarjala Alen Červ in David Rozman.

Ker ni bilo več razpravljavcev je predsedujoči podal sklep na glasovanje.

SKLEP.

Odbor za gospodarstvo meni, da se lahko poda soglasje k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe za prodajo nepremičnin, ki v naravi predstavljajo nepozidano zemljišče na južnem robu mesta Tolmin v skupni izmeri 8.715 m². Osnutek besedila pravnega posla – prodajne pogodbe, h kateremu se lahko poda soglasje, je sestavni del tega sklepa.

Ob glasovanju so bili prisotni štirje člani, sklep je bil s 3 glasovi ZA in 1 VZDRŽANIM, potrjen.

K 4.)

Razprava in sklepanje o predlogu Sklepa o stanovanjski najemnini v Občini Tolmin

Župan je predstavil, da je imela Občina Tolmin pri tržnih stanovanjih, kjer najemnina ni zakonsko določena, zatečeno stanje. Najemnine so bile določene nominalno, pri nekaterih pogodbah tudi brez indeksacije, zaradi česar so bile pri nekaterih stanovanjih že nižje od neprofitne najemnine. Tako bi lahko nastala situacija, da bi najemnik, ki ne izpolnjuje več pogojev za neprofitno stanovanje zaradi višjih dohodkov, plačeval nižjo tržno najemnino od neprofitne.

Da se takšne situacije v prihodnje ne bi ponavljale, je predlagano, da se tržna najemnina veže na višino neprofitne najemnine z določenim pribitkom. Župan je kot primer navedel Mestno občino Nova Gorica, kjer je tržna najemnina 150 % višja od neprofitne, kar se za Občino Tolmin ocenjuje kot previsoko. Predlog za Občino Tolmin je, da se najemnina za tržna stanovanja, službena stanovanja ter javna najemna stanovanja v primerih, ko najemnik ne izpolnjuje več pogojev, določi v višini 50 % nad neprofitno najemnino.

Ker bi takšen dvig pri nekaterih obstoječih najemnikih pomenil občutno povišanje, je predlagano postopno zvišanje v več korakih:

- najprej na neprofitno najemnino + 15 %,
- nato + 30 %,
- nato + 40 %,
- končno septembra 2028 na + 50 %.

V razpravi sta sodelovala Gorazd Leban in Gregor Poljak.

Gorazd Leban je vprašal, zakaj je predlagan postopen dvig tržne najemnine in zakaj se zadeve ne uredijo z enkratnim dvigom, še preden pride do opisanih nesorazmerij.

Župan je podal dodana pojasnila.

Gregor Poljak je ocenil, da gre za human oziroma socialno občutljiv pristop pri urejanju najemnin.

Dodatnih razprav ni bilo zato je predlog sklepa podal na glasovanje.

SKLEP.

Odbor za gospodarstvo je razpravljal in sklepal o Predlogu sklepa o stanovanjski najemnini v Občini Tolmin, ga potrdil in ga daje v nadaljnjo obravnavo občinskemu svetu.

Ob glasovanju so bili prisotni štirje člani, sklep je bil s 4 glasovi ZA potrjen.

(Prepis sklepa o stanovanjski najemnini v Občini Tolmin za zapisnik:

1. člen

S tem sklepom se opredeli način določanja višine najemnine za stanovanja v lasti Občine Tolmin, in sicer:

- a) za javna najemna stanovanja in namenska najemna stanovanja (neprofitna najemnina),
- b) za tržna stanovanja (prosto oblikovana najemnina),
- c) za službena stanovanja (prosto oblikovana najemnina),
- d) za javna najemna stanovanja in namenska najemna stanovanja, katerih najemnik ne izpolnjuje več pogojev za pridobitev javnega najemnega stanovanja ali namenskega najemnega stanovanja iz Stanovanjskega zakona (v nadaljnjem besedilu: SZ-1),
- e) za javna najemna stanovanja in namenska najemna stanovanja, pri katerih ima najemnik v najemu večjo površino, kot bi mu pripadal po površinskih normativih iz Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik o oddaji), in naknadno ni voljan sprejeti v najem ustreznega stanovanja, kot mu pripada v skladu s površinskimi normativi.

2. člen

Za javna najemna profitna stanovanja in namenska najemna stanovanja iz točke a) 1. člena se določi višina najemnine v skladu s Pravilnikom o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine, upošteva je letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,7 %.

3. člen

Za tržna stanovanja iz točke b) prvega člena se najemnina določi v višini 50 % nad neprofitno najemnino za stanovanje.

Pri že obstoječih najemnih razmerjih za tržna stanovanja se sprememba uveljavi postopno, in sicer v štirih korakih:

- od 1. septembra 2026 se najemnina obračuna v višini 15 % nad neprofitno najemnino,
- od 1. maj 2027 se najemnina obračuna v višini 30 % nad neprofitno najemnino,
- od 1. januar 2028 se najemnina obračuna v višini 40 % nad neprofitno najemnino,
- od 1. september 2028 se najemnina obračuna v višini 50 % nad neprofitno najemnino.

4. člen

Za službena stanovanja iz točke c) prvega člena se najemnina določi v višini 50 % nad neprofitno najemnino za stanovanje, kar velja za že obstoječa in nova najemna razmerja.

5. člen

Za javna najemna stanovanja in namenska najemna stanovanja iz točke d) prvega člena, katerih najemnik presega dohodkovni in premoženjski cenzus iz veljavnega SZ-1, se najemnina določi v višini 50 % nad neprofitno najemnino za stanovanje.

6. člen

Za javna najemna stanovanja in namenska najemna stanovanja iz točke e) prvega člena, pri katerih najemnik v postopku prve dodelitve ali zamenjave sprejme večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskih normativih iz Pravilnika o oddaji, in v primerih, ko najemnik že ima večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskih normativih iz Pravilnika o oddaji, pa ni voljan sprejeti (odkloni) v najem ponujenega stanovanja, kot bi mu pripadalo v skladu s površinskimi normativi Pravilnika o oddaji, se najemnina za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, določi v višini 50 % nad neprofitno najemnino za stanovanje.

Najemnina se začne obračunavati z mesecem, ki sledi mesecu, v katerem je prišlo do odklonitve ponujene zamenjave.

7. člen

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o stanovanjski najemnini v Občini Tolmin, ki ga je Občinski svet Občine Tolmin sprejel dne 23. aprila 2019.

8. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. septembrom 2026.)

K 5.)

Vprašanja in predlogi

1. Jurij Florjančič je izpostavil vprašanje obrezovanja drevnine ob teniških igriščih oziroma na območju Centroslavije. Pojasnil je, da je bilo po njegovem mnenju obrezovanje izvedeno preskromno, predvsem glede na to, da gre za območje, kjer potekajo festivali in kjer je glavni oder. Opozoril je na suhe veje, ki bi lahko ob neurju padle na obiskovalce, šotore ali izvajalce, zato je predlagal, da se zadeva ponovno preveri in po potrebi izvede bolj temeljito obrezovanje.

Predsedujoči je predlagal, da se predlog posreduje občinski upravi oziroma pristojnim službam ter da se do naslednje seje pridobi odgovor.

Župan je pojasnil, da zemljišče ni v celoti občinsko, saj je deloma vključena tudi agrarna skupnost oziroma drugi lastniki. Do zdaj je bila praksa, da se pred festivali opravi ogled območja in se po potrebi ciljano odstranijo nevarne veje, da se zagotovi varnost. Pojasnil je, da se je to v preteklosti reševalo preko krajevne skupnosti in pristojnih oseb na terenu, občina pa ni bila vedno neposredno naročnik ali plačnik teh posegov. Predlog se lahko kljub temu posreduje naprej.

Zaključek:

Odbor za gospodarstvo predlaga, da pristojne službe preverijo stanje drevnine na območju teniških igrišč oziroma festivalskega območja ter po potrebi poskrbijo za ustrezne ukrepe za zagotavljanje varnosti.

2. Gregor Poljak je vprašal župana o stanju glede območja Mercatorja oziroma nekdanje M Tehnike, zlasti glede informacij, da naj bi se tam načrtovali različni programi, med drugim parkirna hiša ali bazen.

Župan je pojasnil, da je območje nekdanje M Tehnike prodano. Kupec je podjetje Hotel Dvorec. Podjetje je na občino že naslovilo pobudo za sodelovanje pri celostni ureditvi območja. Med možnimi rešitvami oziroma umestitvami v prostor so bili omenjeni tudi parkirna hiša in bazen. Občinska uprava

je pobudo sprejela pozitivno, saj vidi možnost skupnega interesa, vendar je zadeva trenutno še v začetni fazi. Smiselno bi bilo, da občina in kupec skupaj angažirata projektanta, ki bi pripravil celovite rešitve od idejne zasnove naprej. Ko bi bile pripravljene variantne rešitve, bi bilo po njegovem mnenju smiselno že v začetni fazi vključiti javnost in delovna telesa občinskega sveta, da se pridobijo usmeritve in se prepreči nepotrebne stroške v napačni smeri.

3. Gorazd Leban je vprašal, kdaj je mogoče pričakovati izvedbo novih krožišč v Tolminu oziroma v Občini Tolmin, pri čemer je izpostavil, da je bila ureditev krožišč ena od operativnih rdečih niti dela odbora v tem mandatu.

Predsedujoči je pojasnil, da je projekt po njegovih informacijah pri projektantih. Ideja naj bi bila potrjena, sredstva naj bi bila rezervirana, zadeva pa je v fazi preverjanja projektnih pogojev pri Direkciji za ceste in drugih pristojnih soglasodajalcih. Izrazil je upanje, da bi se zadeva lahko realizirala še letos oziroma do konca mandata.

Predsedujoči je po izčrpanju dnevnega reda zaključil 21. sejo ob 17.30 in se prisotnim zahvalil za udeležbo.

Gregor Poljak,
podpredsednik odbora

Zapisala:
Katja Gaberšček