



**Občina Tolmin**

Ulica padlih borcev 2,  
5220 TOLMIN

**Občinski svet**

Številka: 492 – 001/2015  
Datum: 28. september 2017

**P R E D L O G**

Na podlagi določila 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/2009, 17/2011, 106/2015) je Občinski svet Občine Tolmin na \_\_\_\_ . seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**S K L E P**

**I.**

Sklep o določitvi višine odškodnine za odkup zemljišč, po katerih potekajo že zgrajene kategorizirane lokalne ceste in javne poti v občini Tolmin, sprejet na 24. seji Občinskega sveta Občine Tolmin dne 24. 04. 2013 in spremenjen na 11. seji dne 22. 12. 2015, se razveljavi.

**II.**

Zemljišča, po katerih potekajo že zgrajene kategorizirane lokalne ceste in javne poti v občini Tolmin Občina Tolmin odkupuje po tržnih cenah teh zemljišč, katere se ugotovi skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

**III.**

Ta sklep začne veljati takoj.

**Uroš Brežan,**  
župan

**Vložiti:**

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu

## **OBRAZLOŽITEV:**

Občinski svet Občine Tolmin je na 24. seji dne 23. 04. 2013 sprejel sklep, v katerem je določil višino odškodnine za zemljišča, po katerih potekajo kategorizirane lokalne ceste in javne poti, ki se je razlikovala glede na katastrsko kulturo zemljišč, oziroma kasneje, na 11. seji dne 22. 12. 2015 spremembo Sklepa, ki je, zaradi spremembe državne zakonodaje, višino odškodnine določil glede na dejansko rabo ter glede na bonitetne točke zemljišč. Pretvorbo se je izvedlo glede na veljavno zakonodajo, ob upoštevanju t.i. prevedbene preglednice za katastrski okraj 35 – Tolmin.

Občinska uprava je v mesecu marcu letošnjega leta, v izogib nadaljnjim težavam glede določitve in odmere višine odškodnine cestnih zemljišč, katera so bila po novem bonitirana po njihovi dejanski rabi, tj. cesta, predlagala ponovno spremembo v prejšnjem odstavku navedenega sklepa, in sicer bi se odškodnino odmerjalo glede na rabo zemljišča pred izgradnjo ceste. Odbor za gospodarstvo, ki je predlog spremembe sklepa obravnaval na svoji 11. seji, dne 29. 03. 2017, predloga spremembe ni podprl ter je predlagal, da se odločanje prestavi, pri čemer naj občinska uprava pripravi pregled porazdelitve preostanka cest po kategorijah ter poda grobo oceno oz. razkorak cen med predlaganimi ocenami občine in geodetskimi izhodišči.

V zvezi s pobudo odbora smo izvedli primerjave med odkupnimi cenami cestnih zemljišč, kakor določene s sklepom OS, in posplošenimi tržnimi vrednostmi teh zemljišč, kakor jih je leta 2010 določila Geodetska uprava RS, za nekatere cestne odseke. Glede na opravljene primerjave lahko zaključimo, da je posplošena tržna vrednost gozdnih zemljišč v povprečju 3 krat višja oziroma je posplošena tržna vrednost kmetijskih zemljišč v povprečju 2 krat višja od vrednosti, določenih glede na sklep OS za taista zemljišča, medtem ko je posplošena tržna vrednost stavbnih zemljišč v povprečju 8 krat nižja od vrednosti, določenih glede na sklep OS.

V kolikor upoštevamo način določitve posplošene tržne vrednosti, ki jo je v letu 2010 določila Geodetska uprava RS, predvsem pa namen, tj. za potrebe obdavčitve premoženja, ter specifikum cestnih zemljišč, bi najbrž težko lahko zaključili, da posplošena tržna vrednost predstavlja dejansko tržno vrednost teh nepremičnin. Ta pomislek potrjuje tudi mnenje cenilcev, nenazadnje pa tudi stališče Ustavnega sodišča, češ da posplošena tržna vrednost ne sme predstavljati osnove za odmero davka na promet nepremičnin ter je zakon v tem delu tudi razveljavilo. Menimo, da je to prvi korak v smeri popolnega razvrednotenja pavšalno določenih vrednosti, zaradi česar bi bilo sklicevanje na te vrednosti, katerih »življenjska doba« je vprašljiva, razen tega je vprašljiva njihova objektivnost oziroma prilagojenost razmeram, neustrezno.

Sklicujoč se na vse zgoraj navedeno se torej predlaga, da se tudi cestna, tako kot vsa ostala zemljišča in druge nepremičnine, odkupuje po vrednosti, kakor določeno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in na njegovi podlagi sprejeti Uredbi. Sprva bi se vrednost cestnih zemljišč po posameznih trasah presojala s strani ustreznih izvedencev in cenilcev, medtem ko bi kasneje, po pridobitvi več cenilnih mnenj, skladno z določili prej navedene zakonodaje, vrednost cestnih zemljišč določali orientacijsko, na podlagi predhodnih cenitev, v katerih bodo vsekakor upoštevane tudi posebne dejanske okoliščine posameznih tras cest.

Nadalje pa smo glede predmetnega izvedli tudi ostale manjše grobe analize, ki zajemajo podatke od leta 2013 dalje, tj. odkar Občina Tolmin sistematičneje izvaja geodetske odmere kategoriziranih občinskih cest oziroma odkupe novo odmerjenih cestnih zemljišč, ter na podlagi ugotovljenega podajamo naslednje informacije:

- letno se v povprečju naroči odmero na najmanj desetih kategoriziranih javnih cestah, pri čemer se nekatere ceste odmerjajo v celotni dolžini, druge pa po posameznih odsekih, ter se s tem v zvezi nameni sredstva v višini cca. 15.000,00 EUR letno;
- na novo je odmerjenih cca. 50% kategoriziranih lokalnih cest, pri čemer se ocenjuje, da glede na podatke starega zemljiškega katastra že cca. 20% vseh lokalnih cest predstavlja javno dobro, ter cca. 35% kategoriziranih javnih poti do naselij in zaselkov, pri čemer se ocenjuje, da cca. 40% javnih poti že glede na podatke starega katastra predstavlja javno dobro;
- v zadnjih štirih letih smo za odkupe cestnih zemljišč namenili cca. 80.000,00 EUR;
- v zadnjih štirih letih smo odkupili cca. 200.000 m<sup>2</sup> cestnih zemljišč kategoriziranih lokalnih cest in javnih poti do naselij in zaselkov, kar predstavlja cca. 15% teh javnih cest.

Glede predstavljene analize opozarjamo, da so ti zaključki pavšalni ter da je natančna ocena teh podatkov skorajda nemogoča, saj gre za skupaj 365.000 metrov kategoriziranih lokalnih cest in javnih poti do naselij in zaselkov ter 80.000 metrov ostalih kategoriziranih javnih poti, od katerih nekatere (oziroma zgolj posamezni odseki) že glede na stanje starega katastra, tj. pred novo geodetsko odmero, v celoti potekajo po občinskih zemljiščih, druge sicer potekajo po občinskih zemljiščih vendar v manjši širini od dejanske, tretje v celoti potekajo preko zasebnih zemljišč. Predvsem zaradi navedenega je natančne zaključke o tem, koliko cestnih zemljišč je še potrebno odkupiti, pred izvedbo geodetske odmere vseh cest praktično nemogoče narediti.

**Davorin Simčič,**  
direktor občinske uprave

**Pripravili: Sanja Sivec Levpušček,**  
višja svetovalka za pravne zadeve,  
**Blanka Sovdat,**  
referentka za premoženjske zadeve

**Priloge:**

- tabela – analiza odkupa cestnih zemljišč po letih,
- tabela – primerjava odkupnih cen.