

Številka: 900-11/2022

Datum: 22. 5. 2023

---

**SKRAJŠAN ZAPIS****4. redne seje Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje  
z nepremičninami,****ki je bila v četrtek, 18. 5. 2023, ob 18.30****v sejni sobi Občine Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice**

---

**PRISOTNI ČLANI ODBORA:**Andrej VASTL, Robert HUMAR, Tomaž Tom MENCINGER, Maksud DŽAMASTAGIĆ, Irena KOLBL in  
Branka STOJANOVIĆ**OPRAVIČENO ODSOTNA ČLANICA:** Sabina MULALIĆ**OSTALI PRISOTNI:** mag. Vera DJURIĆ DROZDEK – v. d. direktorja občinske uprave, mag. Valentina  
GORIŠEK – vodja Oddelka za okolje in prostor in Mojca LEVSTIK – Kabinet župana

Predlogov za spremembo dnevnega reda ni bilo, zato je predsednik Odbora v potrditev predlagal

**DNEVNI RED:**

1. Potrditev besedila skrajšanega zapisa s poročilom o sprejetih sklepih na 3. redni seji Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami, ki je bila 5. 4. 2023
2. Predlog Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem – 2. dopolnitev Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja v last Občine Jesenice za leto 2023
3. Vprašanja in pobude

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6  
ZA – 6**Dnevni red je bil sprejet.****TOČKA 1:****POTRDIČEV BESEDILA SKRAJŠANEGA ZAPISA S POROČILOM O SPREJETIH SKLEPIH NA 3. REDNI SEJI  
ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI, KI JE BILA 5. 4. 2023**

Razprave in pripomb ni bilo, zato je predsednik Odbora v sprejem predlagal

**SKLEP:**

**Potrdi se skrajšan zapis s poročilom o realizaciji sklepov 3. redne seje Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami, ki je bila 5. 4. 2023.**

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6

ZA – 6

**Sklep je bil sprejet.**

**TOČKA 2:**

**PREDLOG NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM – 2. DOPOLNITEV NAČRTA PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA V LAST OBČINE JESENICE ZA LETO 2023**

Uvodno obrazložitev je podala **mag. Valentina Gorišek**.

V razpravi so sodelovali:

**Maksud Džamastagić:**

Občina pri prodaji in nakupu nepremičnin uporablja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. V tem zakonu je navedeno, da se v postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem izbere metoda, s katero se zagotavlja javnost postopkov, preglednost postopkov in ekonomska utemeljenost ravnanja s stvarnim premoženjem. Določeno je tudi, da cenitev nepremičnine opravi cenilec, ter katere metode lahko opravi pri cenitvi. Ni pa omenjen način vrednotenja nepremičnin, zato je država v Uradnem listu razglasila Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki ga je sprejel Državni zbor RS na seji 14. decembra 2017. Ta zakon ureja pravila, postopke in merila za množično ocenjevanje vrednosti nepremičnin v Republiki Sloveniji za namen obdavčenja in druge javne namene, določene z zakonom.

Na podlagi 20. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin je Vlada RS izdala uredbo z začetkom veljavnosti 1. 4. 2020. Pri pripravi te uredbe je sodelovala tudi Občina Jesenice. S to uredbo so določene pripadajoče klasifikacije namenske in dejanske rabe, območja vrednotenja, vrednostne ravni, enačbe, tabele, točkovniki, faktorji in grafi, način uporabe teh elementov, datum modelov vrednotenja in podatki za prepis posplošene vrednosti za modele vrednotenja nepremičnin. Zanima ga, zakaj se Zakon o vrednotenju nepremičnin ne uporablja, saj bi se z uporabo tega zakona zagotavljala boljša preglednost vrednotenja nepremičnin.

**Mag. Valentina Gorišek:**

Na podlagi sprejetega Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin je bila sprejeta uredba, pri pripravi katere je aktivno sodelovala tudi Občina Jesenice.

Kot je bilo pojasnjeno že na prejšnjih treh sejah Odbora, za premoženje lokalne skupnosti velja Zakon o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ter na njegovi podlagi sprejeta uredba. Zakon in uredba določata, da se uporabljajo tri metode vrednotenja, in množično vrednotenje je samo ena od teh metod. Občina pri prodaji in nakupu uporablja cenilno vrednost zapriseženega sodnega cenilca. Na ta način se lokalna skupnost drži najstrožje ravni, ki predstavlja določanje vrednosti posamezne nepremičnine. Množično vrednotenje namreč predstavlja povprečno vrednost zemljišč na posameznem območju.

**Irena Kolbl:**

Glede na to, da je Občina Jesenice aktivno sodelovala pri pripravi uredbe za množično vrednotenje nepremičnin, je z vidika dolgoročnega planiranja, morda vseeno cilj za prihodnost, da se preide na ta način ocenjevanja oz. da se vsaj preveri, koliko je razlike med posameznimi metodami ocenjevanja.

Meni, da je smiselno, da se predlog načrta razpolaganja sprejme, čeprav zaplet z agrarno skupnostjo izvedbene postopke lahko odloži kar za dolgo časa.

Zanima pa jo, ali je to zemljišče sedaj sploh smiselno kupiti, če še ni znana informacija kdaj oz. če sploh se bo agrarna skupnost preoblikovala na ta način, da bo z njo možno skleniti pravni posel.

**Tomaž Tom Mencinger:**

Predmet razprave sta vodohran za vodooskrbo in most na Žerjavcu, ki je nujno potreben, saj je sedanji most v izredno slabem stanju. Obe lokaciji sta strateški pomembni, tako z vidika vodooskrbe, kot tudi z vidika cestne infrastrukture.

**Andrej Vastl:**

Zemljiščem, na katerih so postavljeni vodohrani, je potrebno nameniti posebno pozornost, saj se v nadaljnjih letih znajo pojaviti zelo veliki problemi glede zagotavljanja vodooskrbe.

Najbolj relevantna metoda vrednotenja, na podlagi katere Občina tudi pridobi največ sredstev, je metoda cenitve po zapriseženem sodnem cenilcu. Če bi se v prihodnjih letih začela izvajati metoda množičnega vrednotenja, bi posledično to pomenilo manjše prihodke za občinski proračun, saj so po tej metodi za posamezna območja določene povprečne vrednosti.

**Mag. Valentina Gorišek:**

V določenih primerih sicer pride tudi do odstopanj, vendar vsaj v 80 % Občina pridobi več po metodi sodne cenitve, kot pa bi pridobila po metodi množičnega vrednotenja.

Množično vrednotenje je dobra metoda za izvedbo obdavčitve, za kar je bila primarno tudi pripravljena. Za cenitve premoženja, ki ga pridobiva Občina pri konkretnih pravnih poslih, pa je najbolj pravilna metoda cenitev zapriseženega sodnega cenilca.

**Maksud Džamastagić:**

Zanima ga, zakaj Občina Jesenice ne upošteva Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, ki ga je sprejela država.

**Mag. Vera Djurić Drozdek:**

Zakon o vrednotenju nepremičnin je bil namenjen davčni obremenitvi, saj je Slovenija ena izmed držav v Evropi, ki ima premoženje najmanj obremenjeno oz. obdavčeno.

Metoda množičnega vrednotenja je samo ena izmed metod. Pri množičnem vrednotenju nepremičnin so vrednosti manjše, kot pa jih oceni cenilec, zato Občina uporablja metodo sodne cenitve. Na ta način namreč Občina dobi več, kot pa če bi uporabljala metodo množičnega vrednotenja. Sodni cenilec mora namreč pri svoji cenitvi uporabljati najvišja merila.

**Robert Humar:**

Zanima ga, ali zaposleni v občinski upravi, ki imajo ustrezne kompetence, pri posameznih pravnih poslih preverjajo, ali je neka cenitev za Občino dobra ali slaba.

**Mag. Valentina Gorišek:**

V občinski upravi imajo zaposleni ustrezno izobrazbo, znanje in izkušnje in vsekakor skrbijo za to, da so vsi premoženjsko pravni postopki vodeni pravilno in strokovno.

**Maksud Džamastagić:**

Občina ne upošteva zakona o množičnem vrednotenju, ki ga je sprejela država. Po njegovem mnenju bi Občina ta zakon morala upoštevati.

**Andrej Vastl:**

Opozarja na določila Poslovnika, ki določajo, da smejo razpravljavci razpravljati le točki, ki je na dnevnem redu. Razprava pa je sedaj popolnoma izven konteksta predloga, ki je na dnevnem redu današnje seje Odbora.

Celotna razprava gre precej v smeri, da naj se v primerih, ko Občina prodaja nepremičnine upošteva metoda množičnega vrednotenja, ko Občina kupuje nepremičnine pa metoda sodne cenitve. Po njegovem mnenju je nesmiselno, da so med prodajo in nakupom te razlike, ampak je prav, da se ista metoda uporablja v obeh primerih. Sodne cenitve izvajajo zapriseženi sodni cenilci z licencami, zato meni, da ni nobene potrebe, da bi dvomili v njihovo delo.

**Irena Kolbl:**

Pojasnila, ki so bila posredovana s strani občinske uprave, so bila zelo koristna, saj se vsako sejo razprava zapleta pri istih vsebinah. Sama meni, da je pravica občinske uprave, da sama izbere kriterij. Zaposleni jamčijo za to, da se odločijo pravilno, zato o tem niti nima smisla več razpravljati. V kolikor se ugotovi, da je bila iz tega naslova povzročena kakšna večja finančna škoda, pa lahko tudi Odbor opozori, da je bila storjena strokovna napaka.

**Mag. Vera Djurić Drozdek:**

Zaposleni v občinski upravi imajo dovolj strokovnega znanja in izkušenj na tem področju, tako da svoje delo opravljajo strokovno in vestno. Hkrati pa verjetno nihče od sodnih cenilcev zaradi neke manjše vrednosti ne bi tvegala, da se mu odvzame licenca.

V kolikor je razprava gospoda Džamastagića usmerjena na nek konkreten primer, predlaga, da se to rešuje posebej, in ne na seji Odbora.

**Maksud Džamastagić:**

Še vedno ni dobil odgovora, zakaj Občina ne upošteva sprejetega zakona o vrednotenju nepremičnin.

**Mag. Vera Djurić Drozdek:**

Občine morajo pri ravnanju s premoženjem upoštevati Zakon o ravnanju s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Občina Jesenice ta zakon upošteva pri vseh postopkih ravnanja s stvarnim premoženjem.

**Branka Stojanović:**

V gradivu je navedeno, da bo nov most na Žerjavcu svetle razpetine 18 metrov. Zanima jo, kaj pomeni termin »svetla razpetina«.

**Andrej Vastl:**

Svetlo razpetino pri npr. predorih predstavlja svetla višina do oboka, na katerem je vsa signalizacija.

**Irena Kolbl:**

Zanima jo, ali se za most sploh lahko izdelata projektna dokumentacija, dokler niso zaključeni postopki glede prestrukturiranja agrarne skupnosti.

**Mag. Valentina Gorišek:**

Status agrarne skupnosti ni ovira za izdelavo projektne dokumentacije, vendar pa Občina ne more pridobiti gradbenega dovoljenja, dokler nima pridobljenih vseh pravic graditi na posameznih zemljiščih.

Po razpravi je predsednik Odbora predlagal v sprejem

**SKLEP:**

**Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami predlaga Občinskemu svetu Občine Jesenice, da sprejme 2. dopolnitev Načrta pridobivanja nepremičnega premoženja v last Občine Jesenice za leto 2023, ki predstavlja sestavni del Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2023.**

**Sklep je bil sprejet.**

**TOČKA 3:**

**VPRAŠANJA IN POBUDE**

**3.1 Branka Stojanović:**

Še vedno ni dobila odgovora na vprašanje glede postavitve klopi na Belem polju.

**Mag. Vera Djurić Dozdek:**

Odgovor glede klopi na Belem polju je bil posredovan v pisni obliki po elektronski pošti, lahko pa se ga posreduje še enkrat.

**3.2 Branka Stojanović:**

Zahvaljuje se, da je bilo njeno vprašanje glede kvalitete vode posredovano JEKU. Z JEKA so prišli izvesti meritve, ali je v vodi morda kakšna biološka neskladnost. Meritve so bile v redu, vendar pa je v zadnjih desetih dneh ponovno zaznati zelo močno prisotnost klora v pitni vodi.

**3.3 Branka Stojanović:**

Elaborat za mestno središče je bil zelo lepo pripravljen, vendar pa iz vsebine tega dokumenta še vedno ni mogoče razbrati, kateri del Jesenic je opredeljen kot mestno središče.

**Mag. Vera Djurić Dozdek:**

Jesenice so eno redkih mest, ki nimajo definiranega mestnega središča. Zgodovina Jesenic se je začela na Stari Savi, potem pa se je mesto zaradi samih naravnih danosti širilo proti vzhodu in zahodu, in ne v nekem radiju. V elaboratu je opredeljenih več delov mesta, sedaj pa bo skozi neko širšo razpravo potrebno priti do dogovora, kje naj bi bil center mesta.

**Andrej Vastl:**

Sam je po rodu iz Štajerske, kjer je večina mest takih, da so prehodna mesta, v katerih je zelo težko zagotoviti neko mestno središče. V Mariboru so npr. mestno središče uredili na tak način, da so enostavno postavili pločnike, da prehod z vozili v to območje ni bil več mogoč. Na Jesenicah taka ureditev ni izvedljiva, razen v primeru, da bi bila mimo mesta zgrajena neka obvoznica.

**Irena Kolbl:**

Pohvalila bi pripravljavce elaborata, saj je gradivo res zelo dobro pripravljeno in primerno za nadaljnjo razpravo. Sama bi vsa štiri območja, ki so označena v elaboratu, združila in določila večje mestno jedro, npr. v obsegu od delavskega doma do Splošne bolnišnice Jesenice.

**Mag. Vera Djurić Dozdek:**

Občina bo poskrbela za vsa štiri območja, ki so opredeljena v elaboratu. Občani pa bodo za mestno središče izbrali tisto območje, na katerem se najbolje počutijo.

Umetno se je poskušalo oživeti območje Stare Save, vendar to območje samo po sebi ne zaživi. V času, ko se odvijajo kakšne prireditve, na tem območju še je nekaj obiskovalcev, sicer pa je Stara Sava bolj ali manj prazna, kljub temu, da gre za izredno lepo lokacijo v mestu.

**Andrej Vastl:**

Območja v elaboratu so bila določena z namenom, da so evidentirane točke, ki se potem lahko prijavijo na evropske in državne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev.

**Robert Humar:**

Edini projekt, ki je bil na Jesenicah zastavljen in v veliki meri tudi izpeljan, je ureditev območja Stare Save. Gre za dokaj majhen prostor, pa se ga je komaj uredilo do te mere, da funkcionira, ter da je lepo urejen in ima nek smisel oz. zaključek.

Če se bo mestno središče določilo v prevelikem obsegu, ne bomo imeli niti resursov, niti znanja in verjetno niti ne dovolj pridobljenih sredstev, da bi to območje lahko uredili. Če se bodo sredstva razdelila na preveliko območje, bo to zelo slabo, saj nobena stvar ne bo narejena do konca.

Predlaga, da se poišče neka metodologija, kako določiti center oz. v katero območje investirati, da bo le-to zaživel. V najslabšem stanju je trenutno Center II, zato je verjetno smiselno sredstva usmeriti v to območje, ki se bo lahko res preuredilo in bo tudi videti, da se je na Jesenicah nekaj naredilo.

**Tomaž Tom Mencinger:**

Želja je bila, da bi bil center Jesenic na Stari Savi, zato so bili načrtovani tudi dogodki, ki naj bi se odvijali na tem območju. Skozi leta se je žal izkazalo, da to območje ni zaživel tako, kot se je prvotno načrtovalo.

Trg Toneta Čufarja ponovno dobiva podobo, kot jo je imel v preteklosti. Če bi na tej lokaciji poskrbeli še za dodatne vsebine in za organizacijo tedenskih dogodkov, bi bilo to lahko središče mesta.

**Irena Kolbl:**

Sama bi določila mestno jedro v večjem obsegu, ki bi zajemal tudi območje Stare Save. Se pa strinja, da celotnega območja ne bo mogoče obnavljati naenkrat.

**Andrej Vastl:**

Elaborat je zelo dobro pripravljen, sedaj pa je potrebno poskrbeti še za njegovo implementacijo. Glede promocije je smiselno zraven vključiti TIC, pri samo izvedbi pa zagotovo tudi RAGOR.

**3.4 Tomaž Tom Mencinger:**

Zanima ga, kakšne aktivnosti potekajo v zvezi s sodnim sporom glede mladinskega letovišča Pineta. Hkrati pa ga zanima tudi, ali Občina izvaja kakšne aktivnosti glede zemljišč v kampu v Umagu.

**Mag. Valentina Gorišek:**

V zvezi z zemljiščem v Pineti Občina Novigrad toži Občino Jesenice na izročitev otroškega letovišča. Tožba je bila vložena konec leta 2019, postopki pa se še vedno izvajajo na prvi stopnji, in sicer poteka zaslišanje prič. Zaslišanje, ki bi moralo biti 23. 5. 2023 je preloženo na mesec november, kar pomeni, da zadeva na prvi stopnji še nekaj časa ne bo zaključena.

Zemljišče Občine Jesenice v Umagu predstavlja del kampa. Po nalogu župana je v izdelavi nova idejna zasnova, po kateri bi to zemljišče opremili na način, da bi bil to lahko samostojen kamp. Rok za izdelavo te idejne zasnove je konec meseca junija 2023.

**3.5 Branka Stojanović:**

Dobila je informacijo, da ko v Ljubljani investitor dobi gradbeno dovoljenje, je zavezan tudi k plačilu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zanima jo, kako je to urejeno na Jesenicah.

**Mag. Valentina Gorišek:**

Za zemljišče pod TVD Partizanom je npr. Stanovanjski sklad RS v tem trenutku zavezan za plačilo nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča. V skladu z Zakonom o urejanju prostora

in Zakonom o graditvi objektov se zaračunava odmera za zazidano stavno zemljišče v tistem trenutku, ko Občina dobi podatek, da je izdano gradbeno dovoljenje.

### **3.6 Robert Humar:**

Pred časom se je razpravljalo o predlogu za prodajo zemljišča ob stavbi Občine Jesenice zasebnemu interesentu. Ker zasebnik ni posredoval dodatnih pojasnil, se potem o prodaji tega zemljišča ni odločalo. Zanima ga, ali je zasebnik v tem času že posredoval kakšna dodatna pojasnila.

### **Mag. Valentina Gorišek:**

Interesent za nakup zemljišča je bil zaprosen za izdelavo elaborata, ki bo izkazoval relevantno prometno ureditev. Na podlagi tega elaborata bi bil predlog ponovno posredovan v odločanje, vendar pa ga zasebnik do sedaj še ni posredoval.

### **3.7 Maksud Džamastagić:**

Zadovoljen je z odgovorom Zavoda za gozdove na njegovo vprašanje iz prejšnje seje Odbora. Glede na to, da tudi civilna zaščita v svojem poročilu opozarja na plazovita območja po celem območju Jesenic, ga zanima, zakaj Gozdno gospodarstvo ne začne s pogozdovanjem tudi po severni strani Jesenic, tako kot je pogozdilo 44 ha zemljišč na Mežakli.

V odgovoru Zavoda za gozdove je tudi navedeno, da bodo pomagali pri teh aktivnostih, zato daje pobudo, da se na Občini formira delovna skupina, ki bo pregledala najbolj kritična območja, na katerih je potrebno izvesti umetno zasaditev dreves.

### **Mag. Vera Djurić Dozdek:**

Na seji Sveta Zavoda za gozdove je postavila vprašanje, zakaj se pogozdovanje ne izvaja v večjem obsegu. Dano ji je bilo pojasnilo, da je najboljša oz. najbolj učinkovita rešitev, če se drevje zarase samo po sebi. Problem so namreč tudi živali v gozdovih, ki velikokrat, ko gozdarji zasadijo nova drevesa, te sadike pogrizejo.

Ustanovitev delovne skupine ne bo imela nobene koristi, kajti pristojni za pogozdovanje so revirni gozdarji v okviru posamezne območne enote Zavoda za gozdove.

### **Maksud Džamastagić:**

Potrebno je pogledati posledice, ne pa se osredotočati na to, kaj se bo zgodilo, če bo srna pojedla sadike.

### **3.8 Irena Kolbl:**

Zanima jo, kdaj bo območje Blejske Dobrave priključeno na centralno čistilno napravo, saj se sedaj vsa kanalizacija izliva v reko Savo.

Drugih vprašanj in pobud ni bilo, zato je predsednik Odbora sejo zaključil ob 20.01 uri.

Pripravila:

Mojca Levstik

**Andrej Vastl**

**PRESEDNIK ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER  
GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI**