

Predlagatelj
Matija Kovač
župan

Številka: 478-3/2025-5
Datum: 21. 10. 2025

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE CELJE

Predlagam, da Mestni svet Mestne občine Celje na 20. redni seji obravnava naslednjo

ZADEVO:

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2026

Gradivo je pripravila:

Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem

Predstavnica predlagatelja:

Aleksandra Rezar, predsednica komisije

Finančne obveznosti:

Sprejetje sklepa pomeni realizacijo dela prihodkov in odhodkov proračuna Mestne občine Celje za leto 2026.

Predlagam, da Mestni svet Mestne občine Celje v zvezi s predloženo zadevo sprejme naslednji

SKLEP:

Mestni svet Mestne občine Celje sprejme Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2026.

Aleksandra Rezar,
vodja oddelka

Matija Kovač,
župan

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA O NAČRTU RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE CELJE ZA LETO 2026

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje je sestavljen na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS - v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 - v nadaljevanju: Uredba). Skupaj s predlogom proračuna za leto 2026 in predlogom proračuna za leto 2027 se v skladu z določili 24. in 25. člena ZSPDSLS-1 predloži mestnemu svetu v sprejem tudi načrt ravnanja s stvarnim premoženjem, ki je potreben zaradi realizacije prihodkov in odhodkov proračuna. Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem sprejme svet samoupravne lokalne skupnosti, na predlog organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti.

Glede na ZSPDSLS-1 in Uredbo je **načrt ravnanja s stvarnim premoženjem** razdeljen na:

1. načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem, ki vsebuje:

- načrt pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

in

2. načrt ravnanja s premičnim premoženjem, ki vsebuje:

- načrt pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 EUR in
- načrt razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Odplačni način pridobitve lastninske pravice na premičnem premoženju v posamični vrednosti nad 10.000 eurov v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja premičnega premoženja. Postopek razpolaganja s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 eurov se lahko izvede, če je posamezno premično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja s premičnim premoženjem.

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Celje za leto 2026 vsebuje:

- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2026 (Priloga 1),
- Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2026 (Priloga 2),
- Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2026 (Priloga 3a),
- Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2026 (Priloga 3b),
- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2026 (Priloga 4),
- Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2026 (Priloga 5).

1. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem:

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Celje je razdeljen na načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2026 (Priloga 1), načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2026 (Priloga 2), načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb, ki se nanaša na razpolaganje s stanovanjskimi hišami in stanovanji za leto 2026 (Priloga 3a), načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb, ki se nanaša na razpolaganje s poslovnimi prostori za leto 2026 (Priloga 3b) in načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2026 (Priloga 4).

Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe Mestne občine Celje za leto 2026 (Priloga 1) vključuje pridobivanje nepremičnega premoženja po vrstah nepremičnin (zemljišča, zgradbe, objekti za rušenje, poslovni prostori, druge zgradbe, stanovanjske hiše, stanovanja, gozdna zemljišča).

Za pridobivanje nepremičnega premoženja - stavbna in kmetijska zemljišča so v proračunu za leto 2026 predvidena sredstva v višini 1.915.000,00 EUR. Predvideni so nakupi zemljišč, potrebni za rekonstrukcije obstoječih kategoriziranih cest, gradnjo cest, pločnikov, kolesarskih stez, nakupi zemljišč, po katerih potekajo kategorizirane ceste ter nakupi zemljišč, ki jih potrebuje občina za realizacijo sprejetih prostorskih aktov.

V načrtu za pridobivanje nepremičnin so v proračunu za leto 2026 predvidena sredstva v višini 600.000,00 EUR za nakup tistih nepremičnin, za katere občina uveljavlja predkupno pravico na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24 - EZ-2, 81/24 - ZORZFS-A; ZUreP-3) in Odloka o predkupni pravici Mestne občine Celje in za nakupe iz proračunskega sklada.

Za pridobivanje poslovnih prostorov je v letu 2026 predvideno v proračunu 200.000,00 EUR sredstev. Skladno s ponudbo prodaje poslovnih prostorov, predvsem v starem mestnem jedru, imamo predvidena sredstva za odkup poslovnih prostorov v okviru strategije revitalizacije starega mestnega jedra. Skupaj z mestnim marketingom služba vodi aktivno politiko odkupovanja predvsem poslovnih prostorov na »mestnem križu«.

Poleg tega je v okviru načrta pridobivanja stvarnega premoženja v letu 2026 predvideno v proračunu 160.000,00 EUR sredstev, ki bodo namenjena za nakupe objektov za rušenje, 80.000,00 EUR sredstev, ki bodo namenjena za nakupe stanovanjskih hiš in stanovanj ter 10.000,00 EUR sredstev, ki bodo namenjena za nakupe gozdov.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem - zemljišča, v lasti Mestne občine Celje, je zagotovitev ustrezne višine sredstev v proračunu Mestne občine Celje skladno s sprejetim proračunom za leto 2026, zagotoviti bodočim investitorjem ustrezno količino stavbnih zemljišč za gradnjo poslovnih in stanovanjskih gradenj, zagotoviti lastnikom že obstoječih stavbnih parcel zaokrožitev gradbenih parcel z dodatnimi zemljišči skladno z določili ZSPDSL-1 in GZ-1 in pospeševati razvoj poslovno-storitvenih dejavnosti na območju Mestne občine Celje. S predlogom načrta razpolaganja z zemljišči v lasti Mestne občine Celje, načrtujemo v letu 2026 prodajo zemljišč v predvideni vrednosti 4.026.000,00 EUR. Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem lokalne skupnosti, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 EUR, se opravi cenitev premoženja. V okviru razpolaganja (prodaje) so predvidene metode, ki zagotavljajo transparentnost postopkov, spoštovanje načela gospodarnosti, enakega obravnavanja in javnosti ter omogočajo pridobitev sredstev za realizacijo proračuna.

Lokacijski vpogled posameznih parcel je mogoč preko spletne strani Ministrstva za okolje in prostor, Geodetske uprave RS: <https://www.e-prostor.gov.si/dostopi/javni-dostop/>.

V nadaljevanju podajamo kratko obrazložitev točk iz Načrta razpolaganja z zemljišči za leto 2026, in sicer so v načrt razpolaganja z zemljišči vključena:

- zemljišča, na katerih je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov: zemljišče na Babnem (zap. št. 163, 164), zemljišče v Medlogu - sprememba namembnosti po OPN (zap. št. 204);
- zemljišča primerna za gradnjo enostanovanjskih hiš: zemljišče na Janežičevi poti (zap. št. 87), zemljišča na območju ZN Sončni park (zap. št. 184 - 192), zemljišče na Ostrožnem (zap. št. 110), zemljišče na Babnem (zap. št. 162), zemljišče na območju Špice-sprememba namembnosti po OPN (zap. št. 165), zemljišče ob Cesti v Lokrovec (zap. št. 174), zemljišče v Šmartnem (zap. št. 199), zemljišče na Ljubečni (zap. št. 203);
- zemljišča, primerna za poslovno dejavnost: zemljišče ob Kidričevi cesti (zap. št. 1), zemljišče na območju Celjskega sejma (zap. št. 2), zemljišče v Trnovljah ob Plinarni (zap. št. 15, 205), zemljišče v Popovičevi ulici pod mestnim pokopališčem (zap. št. 84), zemljišče na Ljubečni pri avto-poligonu (zap. št. 120), zemljišče na območju OPPN Gaberje (zap. št. 125), zemljišče na območju Trnovlje-jug (zap. št. 131), zemljišče ob Bežigraski cesti (zap. št. 161), zemljišče zahodno od območja bivšega Ingrad gramata (zap. št. 166), zemljišče ob Teharski cesti (zap. št. 167), zemljišče v Bukovžlaku (zap. št. 168), zemljišče na območju stare Cinkarne (zap. št. 169), zemljišče v Trnovljah (zap. št. 188), zemljišče ob cesti Bukovžlak - Trnovlje pri Celju

(zap. št. 175), zemljišče v Bukovžlaku ob cesti Bukovžlak - Teharje (zap. št. 172), zemljišče na Tovarniški ulici (zap. št. 173, 174, 175), zemljišče v Bukovžlaku (zap. št. 176), zemljišče na Teharjah (zap. št. 180, 200, 201, 202), zemljišče ob Mariborski cesti (zap. št. 178);

- zemljišča, ki predstavljajo zaokrožitve gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih in poslovnih objektov ter zaokrožitve zemljiških kompleksov v zasebni lasti (zap. št. 3, 14, 16 - 18, 40 - 45, 80, 81, 85, 86, 100 - 109, 111 - 119, 121, 123, 124, 126, 127, 130, 133 - 139, 155, 157 - 160, 170, 171, 177, 179, 181 - 183, 193, 194, 196, 197, 198),

- zemljišča, ki se nahajajo pod obstoječimi garažami in pripadajoča zemljišča garaž: na območju Ul. frankolovskih žrtev (zap. št. 4 - 12, 62), na območju Adamičeve ulice (zap. št. 19 - 35), na območju Škapinove ulice (zap. št. 36 - 39), na območju Trubarjeve ulice (zap. št. 46 - 61), na območju Zelenice (zap. št. 63 - 78), na območju Vrunčeve ulice (zap. št. 79), na območju Šaranovičeve ulice (zap. št. 88 - 91), na območju Dečkove ceste (zap. št. 132), na območju Ulice V. prekomorske brigade (zap. št. 140 - 154);

- zemljišča, ki se nahajajo na območju Spominskega parka Teharje (zap. št. 82), se nameravajo prodati Republiki Sloveniji;

- zemljišča, na katerih je zgrajena železniška infrastruktura, se nameravajo prodati Republiki Sloveniji oz. uporabnikom tirov, če ne gre za javno železniško infrastrukturo (zap. št. 92 - 99);

- zemljišča, na katerih je zgrajena državna cesta, se nameravajo prenesti Republiki Sloveniji (zap. št. 83);

- solastninski deleži na nepremičninah, ki jih je Mestna občina Celje pridobila v last v okviru dedovanja, ko je plačevala domsko oskrbo: solastninski delež do 4/15 nepremičnini v k.o. Gorjane (zap. št. 13), solastninski delež do 10/28 na nepremičninah v k.o. Novake (zap. št. 122), solastninski delež do 1/3 na nepremičninah v k.o. Lutverci (zap. št. 128, 129), solastninski delež do 1/6 na nepremičninah v k.o. Zagrad (zap. št. 156), solastniški delež do 1/2 na nepremičninah v k.o. Trnovlje (zap. št. 195).

Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2026 (Priloga 3a) zajema v največjem delu stanovanja in stanovanjske hiše, ki so v lasti Mestne občine Celje in jih ima v upravljanju družba Nepremičnine Celje d.o.o. Nepremičnine so deloma zasedene z najemniki. Strokovna služba je ocenila, da je odprodaja smiselna, saj bi v nasprotnem primeru bilo potrebno vložiti v nepremičnine znatna investicijska sredstva, ki pa se glede na oblikovane najemnine ne bi povrnila v daljšem časovnem obdobju, zato jih je smiselno prodati. V načrt prodaje uvrščamo tudi objekt Pečovnik 43, ki je bil kupljen v kompletu z nakupom gozda in pešpoti na Celjsko kočo.

Del nepremičnin predstavljajo nepremičnine, ki so v solastnini Mestne občine Celje, ki jih je večinoma pridobila iz zakonskih obveznosti plačevanja domske oskrbe oz. drugih socialnih transferjev. Pri tem se ob dedovanju večinoma zgodi, da nastane solastniški delež Mestne občine Celje na katerem ob času dedovanja nima posesti. Smiselno je, da se takšni solastniški deleži odprodajo večinskim oz. drugim solastnikom, saj skupno gospodarjenje s takšnimi nepremičninami povzroči težave pri upravljanju s takšnimi nepremičninami.

V okviru prikazanih podatkov iz Priloge 3a (Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2026) predvidevamo prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj skladno s v proračunu načrtovanim prihodkom v letu 2026 v višini 21.000,00 EUR.

Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2026 (Priloga 3b) zajema poslovne prostore in objekte, ki so nezasedeni z najemniki ali pa so v skladu s politiko gospodarjenja s poslovnimi prostori in objekti predvideni za prodajo.

Poslovni prostor pod zap. št. 1 predstavlja prostore nekdanjega gostinskega lokala Majolka, ki so v pretežnem delu nezasedeni in potrebni prenove.

Poslovni prostor pod zap. št. 2 predstavlja poslovni prostor v pritličju objekta na naslovu Linhartova ulica 18, Celje, s pripadajočo kletjo in solastniškim deležem podstrešja. Za celoten objekt na predmetnem naslovu je v teku postopek za vzpostavitev etažne lastnine po ZVEtL-1. Poslovni prostor je nezaseden in potreben celovite prenove.

Poslovni prostor pod zap. št. 3 predstavlja pritlični poslovni prostor naslovu Škofja vas 38, 3211 Škofja vas, Celje, v katerem najemnik opravlja frizersko dejavnost. Obstaja interes za nakup s strani najemnika.

Poslovni prostor pod št. 4 predstavlja neizdelano podstrešje na naslovu Aškerčeva ulica 3 A, Celje.

Poslovni prostor pod zap. št. 5. predstavlja poslovni prostor v 2. nadstropju objekta z naslovom Glavni trg 1, Celje, v katerem svojo dejavnost opravlja ZVKDS-OE Celje. Obstaja interes za nakup s strani najemnika.

Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2026 (Priloga 4)

V načrt so vključeni naslednji poslovni objekti: solastniški delež do 3/4 objekta Aškerčeva ulica 3, Celje, objekt t. i. čuvajnice Šmartinsko jezero, solastninski delež do 1/7 objektov na naslovu Ipavčeva ulica 18 in 18A, objekt »Turška mačka« na naslovu Gledališka ulica 7, dvorec Prešnik, celota oz. solastninski delež do 1/6 objektov na naslovu Tovarniška ulica 7, 9, 9a, 9b in 9c, Celje in del kompleksa Začret.

V okviru prikazanih podatkov iz Priloge 3b (Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2026) in Priloge 4 (Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo za leto 2026) predvidevamo prodajo le teh skladno s v proračunu za leto 2026 načrtovanim prihodkom v višini 1.000.000,00 EUR.

2. Načrt ravnanja s premičnim premoženjem:

Načrt ravnanja s premičnim premoženjem Mestne občine Celje vsebuje Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2027 (Priloga 5), v katerega pa so vključene tiste premičnine, katerih posamična vrednost dosega oz. presega 10.000 EUR.

V načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je vključena prodaja lesnih sortimentov, osebno vozilo in tehnološka oprema Regijskega centra za ravnanje z odpadki Celje (Priloga 5).

Tehnološka oprema Regijskega centra za ravnanje z odpadki zajema prodajo plinskega motorja. Plinski motor proizvajalca GE Jenbacher JMC 312, ki je predmet prodaje kot energent uporablja deponijski plin, zato je zgrajen v skladu z veljavnimi predpisi za plinske naprave. Plinski motor je vgrajena naprava v kontejnerju namenjena za proizvodnjo električne energije iz deponijskega plina toplotne moči 766 kW in električne moči 625 kW. Plinski motor ima opravljenih 69.000 obratovalnih ur. Naprava že nekaj let ne obratuje, ker je na lokaciji za predmetni plinski motor premajhna količina deponijskega plina in koncentracija metana. Naprava je v lasti 10 občin, od tega delež MOC predstavlja 66,80 %. Prodaja starega 625 kW plinskega motorja je bila planirana že v letu 2025, vendar ni bila realizirana in se z zmanjšano orientacijsko vrednostjo (6.680,00 EUR - vrednost solastništva MOC) prenese v plan za leto 2026.

V okviru načrtovanih del v gozdovih Mestne občine Celje v letu 2026 je predviden posek in spravilo lesa (sanitarna sečnja in redna sečnja) v okvirno predvideni količini 3000 m³ bruto. Temu ustrezno je predvidena tudi prodaja tega lesa, to je za ocenjeno količino skupaj 3000 m³ (bruto) v skupnem znesku predvidoma 150.000,00 EUR. Prodaja gozdnih lesnih sortimentov se bo izvajala po izvedeni vsakokratni storitvi sečnje in spravila v gozdovih v lasti Mestne občine Celje na podlagi in skladno z izdanimi odločbami Zavoda za gozdove Slovenije. Zneske posameznih prodaj je težko oceniti, zato se v Načrtu razpolaganja s premičnim premoženjem navaja predvidena najvišja skupna vrednost celotnega razpolaganja z lesnimi sortimenti.

V letu 2026 je predvidena tudi prodaja službenega osebnega vozila.

Pripravila:
Renata Poteko,
tajnica komisije

Aleksandra Rezar,
predsednica komisije

Priloge:

- tabela »Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za leto 2026« Priloga 1
- tabela »Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2026« - Priloga 2
- tabela »Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - stanovanjske hiše in stanovanja za leto 2026« - Priloga 3a
- tabela »Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb - poslovni prostori za leto 2026« - Priloga 3b
- tabela »Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo - poslovni prostori za leto 2026« - Priloga 4
- tabela »Načrt razpolaganja s premičnim premoženjem za leto 2026« - Priloga 5