OBČINA ŠENTJERNEJ
Št. dok.: 9000-0007/2026 - 12
Podpisnik: Svetlana Grilc
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 0AB940510000000057ZC8A65 Veljavnost: 06.02.2030
Datum in ura: 29.10.2026 11:19 Dokument je elektronsko podpisan.

OBČINA ŠENTJERNEJ
Št. dok.: 9000-0007/2026 - 12
Podpisnik: NATAŠA ŠTERK
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 185217C700000000572BC6EC Veljavnost: 19.07.2029
Datum in ura: 29.10.2026 11:27 Dokument je elektronsko podpisan.

OBČINA ŠENTJERNEJ
Št. dok.: 9000-0007/2026 - 12
Podpisnik: Jože Simončič
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00E89F93190000000572CBF1E Veljavnost: 26.03.2030
Datum in ura: 29.10.2026 11:37 Dokument je elektronsko podpisan.

OBČINA ŠENTJERNEJ
Občinski svet
Prvomajska cesta 3a
8310 Šentjernej

8

Zadeva: **PREDLOG SKLEPA O MERILIH ZA DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRADNJE JAVNE INFRASTRUKTURE IN USKLADITVE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA Z DEJANSKIM**

PREDLAGATELJ:

- župan Jože Simončič

PRIPRAVLJALEC GRADIVA:

- občinska uprava Občine Šentjernej

VRSTA POSTOPKA:

- enofazni postopek

POROČEVALEC:

- Svetlana Grilc, občinska uprava Občine Šentjernej

PRILOGA:

- Obrazložitev
- Predlog sklepa

Župan

Občine Šentjernej

Jože Simončič

OBČINA ŠENTJERNEJ
Občinski svet
Prvomajska cesta 3a
8310 Šentjernej

Številka 9000-0007/2026
Datum: 23. 10. 2026

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA

Zadeva: **PREDLOG SKLEPA O MERILIH ZA DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRADNJE JAVNE INFRASTRUKTURE IN USKLADITVE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA Z DEJANSKIM**

OBRAZLOŽITEV

Pravno podlago za predlog sklepa najdemo v 29. členu Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE; v nadaljevanju: ZLS), ki Občinskemu svetu daje pristojnost za odločanje o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, 35. in 36. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS), ki daje navodila za ocenjevanje stvarnega premoženja, v povezavi z 207. in 327. členom Zakona o urejanja prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26; v nadaljevanju: ZUreP-3), ki opredeljuje postopek za odkup nepremičnine v javno korist proti plačilu nadomestila, Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 - ZSDH-1A, 29/23, 78/23 - ZUNPEOVE; v nadaljevanju: ZCes-2), ki ureja status in kategorizacijo javnih cest; ter 22. člena Statuta Občine Šentjernej (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 2/2023 – uradno prečiščeno besedilo UPB1, 7/2025 in 2/2026), ki določa, da v okvir pristojnosti občinskega sveta sodi tudi odločanje o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Občina Šentjernej v postopkih izvedbe investicij v gospodarsko javno infrastrukturo posega na zasebna zemljišča za izgradnjo občinske gospodarske javne infrastrukture. Sprejeti odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Šentjernej narekuje tudi odkup zasebnih zemljišč, po katerih v naravi poteka cesta. V preteklosti so bile zasebne nepremičnine uporabljene za gradnjo in rekonstrukcijo javnih cest ter kategorizirane, pri čemer pa lastništvo le-teh ni bilo vpisano kot javno dobro ali last občine. Veljavna zakonodaja in sodna praksa poudarjata predhodni odkup ali razlastitev. Cilj občine je postopno in sistematično urejanje pravnega stanja že kategoriziranih javnih cest in druge javne infrastrukture, zato vsako leto zagotavlja namenska proračunska sredstva za ureditev pravnega stanja zasebnih zemljišč, po katerih potekajo kategorizirane javne ceste in druga javna infrastruktura, ali pa so kot take načrtovane. Prednostno se rešujejo odseki, kjer se načrtujejo rekonstrukcije ali novogradnje, vzporedno pa se rešujejo tudi evidentirana neskladja iz preteklih let. Nepremičnine v zasebni lasti, po katerih poteka gospodarska javna infrastruktura ali je slednja načrtovana, je občina dolžna odkupiti, kar se najhitreje izvede s sporazumno pridobitvijo lastninske pravice na podlagi kupoprodajne pogodbe, sklenjene za dosego javne koristi in namesto razlastitve.

Pri načinu določanja odkupne vrednosti nepremičnin za javne ceste oziroma gospodarsko javno infrastrukturo se je v praksi oblikovala določitev vrednosti na podlagi primerljivih cenitev, evidence vrednotenja nepremičnin (GURS) oziroma je za posamezen primer cenitev opravil pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, vendar način določanja odkupne vrednosti v javno korist ni bil

protokoliran, kar je povzročalo določene zastoje v postopkih odkupa nepremičnin za uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

Občina je pridobila uradno cenitev nepremičnin ob upoštevanju namenske rabe zemljišča in pripadajoče vrednostne ravni, ki jo je izdelal mag. Silvo Lah, uni. dipl. org., inž. stroj, pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Vrednosti so zmanjšane za 25 %, glede na vlaganja občine kot investicije javnega pomena v splošno korist lokalne skupnosti, ki dolgoročno izboljšujejo pogoje za celotno skupnost. Po stališču sodne prakse se pri določitvi vrednosti nepremičnine v primerih, ko infrastruktura v naravi že obstaja (dejanski odvzem), ne upošteva vrednost objektov ali drugih ureditev, ki jih je na nepremičnini zgradila občina. Vrednotiti se mora zgolj zemljišče po prvotnem stanju in namembnosti, zato se pri določanju vrednosti upošteva namembnost, predno je zemljišče postalo infrastruktura, kar temelji na ugotovljeni javni koristi in načelu gospodarne rabe javnih sredstev.

S predlogom sklepa se poenoteno določa merila za določitev vrednosti nepremičnin za potrebe gradnje javne infrastrukture in uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim.

Predlog Sklepa o merilih za določitev vrednosti nepremičnin za potrebe gradnje javne infrastrukture in uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim bo obravnaval Odbor za okolje, prostor in gospodarsko javno infrastrukturo in premoženje Občine Šentjernej na 14. redni seji dne 2. 11. 2026.

PRIPRAVLJALEC GRADIVA:

- Svetlana Grilc,
  strokovna sodelavka za pravne zadeve – občinska uprava

Župan
Občine Šentjernej
Jože Simončič

PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu Občine Šentjernej se predlaga, da sprejme sklep o merilih za določitev vrednosti nepremičnin za potrebe gradnje javne infrastrukture in uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim, v predlaganem besedilu.

OBČINA ŠENTJERNEJ
OBČINSKI SVET
Prvomajska cesta 3a
8310 Šentjernej

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 35. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 207. in 327. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 22. člena Statuta Občine Šentjernej (Uradni vestnik Občine Šentjernej, št. 2/2023 – uradno prečiščeno besedilo UPB1, 7/2025 in 2/2026) je Občinski svet Občine Šentjernej na ……. redni seji dne …… sprejel naslednji

SKLEP
O MERILIH ZA DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNIN ZA POTREBE GRADNJE JAVNE INFRASTRUKTURE IN USKLADITVE ZEMLJIŠKOKNJIŽNEGA STANJA Z DEJANSKIM

1. člen
(predmet urejanja)

(1) S tem sklepom se na območju Občine Šentjernej določajo merila za določitev odkupne vrednosti nepremičnin, ki jih Občina Šentjernej (v nadaljevanju občina) odkupuje za potrebe:
- uskladitve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem nepremičnin, po katerih že poteka občinska gospodarska javna infrastruktura (zlasti kategorizirane občinske ceste),
- načrtovane gradnje bodoče občinske gospodarske javne infrastrukture.

(2) Cene, določene s tem sklepom, predstavljajo izhodiščno ponudbo občine v postopkih sporazumnega pridobivanja nepremičnin.

2. člen
(pogoji za sklepanje pravnih poslov)

(1) Odkupi nepremičnin se izvajajo v skladu z veljavnim letnim načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem občine oziroma v skladu z določili zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter ostalimi predpisi.
(2) Pravni posli se sklepajo za nepremičnine, za katere je izkazana javna korist v skladu z 204. členom ZUreP-3.
(3) Vsi lastniki nepremičnin se v postopkih obravnavajo enakopravno.
(4) Pred odkupom mora biti nepremičnina bremen prosta, razen v primeru stvarnih pravic, ustanovljenih v javno korist.
(5) Po pridobitvi lastninske pravice občina pri pristojnem sodišču predlaga vknjižbo statusa grajenega javnega dobra, kadar so za to izpolnjeni pogoji.

3. člen
(določitev odkupne vrednosti nepremičnin)

(1) Odkupna vrednost na enoto površine nepremičnine se določi na podlagi tabele v tretjem odstavku tega člena.
(2) Odkupna vrednost nepremičnine na m2 se po tabeli določi ob upoštevanju namenske rabe nepremičnine in uvrstitve enote vrednotenja v vrednostno raven na podlagi javno dostopnih podatkov na portalu E-prostor: Portal Prostor Geodetske uprave RS/Javni dostop/ Javni vpogled v vrednosti nepremičnin (EV_JV), https://vrednotenje.gov.si/EV_JV/#/iskalnik.

(3) Tabela vrednosti temelji na uradni cenitvi nepremičnin in določa ceno v EUR na m2 ob upoštevanju namenske rabe zemljišča in pripadajoče vrednostne ravni:

Zemljišča	Namenska raba	Vrednostna raven 10	Vrednostna raven 9	Vrednostna raven 8	Vrednostna raven 7	Vrednostna raven 6	Vrednostna raven 5	Vrednostna raven 4	Vrednostna raven 3
STAVBNA	Površine razpršene poselitve; Stanovanjske površine; Površine podeželskega naselja; Osrednja območja centralnih dejavnosti, itd.	38,59 EUR/m2			21,81 EUR/m2	16,74 EUR/m2			7,20 EUR/m2
KMETIJSKA	Najboljša kmetijska zemljišča; Druga kmetijska zemljišča, itd.		1,77 EUR/m2	1,53 EUR/m2	1,32 EUR/m2			0,85 EUR/m2	
GOZDNA	Gozdna zemljišča; itd.				0,93 EUR/m2	0,71 EUR/m2	0,58 EUR/m2		

4. člen
(finančna korekcija z namenom odškodnine)

(1) Za nepremičnine, ki so po svoji namenski rabi opredeljene kot površine cest ali javna infrastruktura in po katerih v naravi že poteka kategorizirana cesta ali druga gospodarska javna infrastruktura, se pri določitvi odkupne vrednosti upošteva namenska raba oziroma pretežna namenska raba zemljišča, ki je veljala pred izvedbo posega v prostor, skladno s 327. členom ZUreP-3.
(2) V primeru, da so nepremičnine ali deli nepremičnin že več let vključeni v površinah kategoriziranih cest in druge javne infrastrukture in so v lasti fizičnih ali pravnih oseb, se lahko odkupno vrednost iz 3. člena tega sklepa korigira s koeficientom 1 % na leto, vendar največ do 20 % vrednosti iz prejšnjega člena, s čimer stranki dokončno in v celoti uredita vsa medsebojna razmerja, vključno z morebitnimi zahtevki lastnika iz naslova pretekle rabe nepremičnine. V odkupnih vrednostih morebitne izboljšave na nepremičninah niso upoštevane.

5. člen
(določitev vrednosti ob soudeležbi financiranja Republike Slovenije)

Za nepremičnine po pogodbah o sofinanciranju izgradnje gospodarske javne infrastrukture, sklenjenih med občino, Republiko Slovenijo in lastnikom posamezne nepremičnine, se za odkup nepremičnin uporabi vrednost po metodologiji Republike Slovenije.

6. člen
(stroški postopka)

(1) Občina poleg dogovorjene kupnine krije stroške parcelacije, stroške priprave pogodbe, davek na promet nepremičnin, stroške overitve podpisa ter stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.
(2) V primeru, da se lastnik nepremičnine ne strinja z odkupno vrednostjo, določeno s tem sklepom, lahko predloži svojo cenitev nepremičnine, izdelano s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin ali sodnega cenilca ustrezne stroke, kot podlago za morebitna nadaljnja pogajanja.
(3) Če sporazuma o odkupu ni mogoče doseči, občina sproži postopek razlastitve ali omejitve lastninske pravice v skladu z določbami ZUreP-3.

7. člen
(cenitev nepremičnin)

1) Pred pridobivanjem nepremičnega premoženja, katerega posamična vrednost je izkustveno enaka ali višja od 20.000,00 EUR, se po naročilu občine opravi cenitev premoženja v skladu z določbami zakona, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
(2) Cenitev se po naročilu občine opravi tudi v primeru, če odgovorna oseba za izvedbo postopka razpolaga s podatki, iz katerih izhaja, da je tržna vrednost posamične nepremičnine na m2 izkustveno bistveno višja ali nižja od cen, določenih v 3. členu tega sklepa.
(3) Cenitev iz prvega in drugega odstavka tega člena opravi pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

8. člen
(veljavnost)

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi na spletni strani Občine Šentjernej.

Številka: …….
Datum: ……..

Župan
Občine Šentjernej
Jože Simončič