

Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality

Številka: 032-0012/2026

Datum: 24. 9. 2026



10. g.

29. redna seja Občinskega sveta Občine Šentrupert
dne 7.10.2026

GRADIVO

10. g. za
točko dnevnega reda

ZADEVA:

**POSAMIČNI PROGRAM UPRAVLJANJA – PREDLOG ZA NAKUP ZEMLJIŠČ S
PARC. ŠT. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, VSE K. O. 1400 STRAŽA IN UREDITEV
STATUSA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA**

Poročevalka:

Alja Rabzelj, podsekretarka.



Občina Šentrupert / Šentrupert Municipality

Številka: 371-0039/2022-7

Datum: 24. 9. 2026



**ZADEVA: POSAMIČNI PROGRAM UPRAVLJANJA – PREDLOG ZA NAKUP
ZEMLJIŠČ S PARC. ŠT. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, VSE K. O. 1400 STRAŽA IN
UREDITEV STATUSA GRAJENEGA JAVNEGA DOBRA**

- I. Predlagatelj:** Župan, Tomaž Ramovš in Občinska uprava Občine Šentrupert.
- II. Delovno telo pristojno za obravnavo:**
- Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe,
 - Odbor za proračun in finance.
- III. Vrsta postopka:** redni enostopenjski postopek (62. člen poslovnika).
- IV. Pravne podlage za obravnavo:**
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26),
 - Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR),
 - Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
 - Statut Občine Šentrupert ((Uradno prečiščeno besedilo) (Uradno glasilo e-občina, št. 2/26)),
 - Zakon o cestah (ZCes-2; Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE),
 - Odlok o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 31/12),
 - Poslovnik Občinskega sveta Občine Šentrupert ((Uradno prečiščeno besedilo) (Uradno glasilo e-občina, št. 2/26)).
- V. Predlogi sklepov:**

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme dopolnitev Letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Šentrupert za leto 2026 – prva dopolnitev, september 2026.

SKLEP 2:

Občinski svet Občine Šentrupert potrjuje nakup zemljišč s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, v skupni vrednosti 4.224,23 EUR po metodi neposredne pogodbe.

SKLEP 3:

Občinski svet Občine Šentrupert pooblašča župana Tomaža Ramovša za izpeljavo pravnega posla nakupa zemljišč s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400

Straža, ter uveljavitev pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

SKLEP 4:

Stroške povezane s kupoprodajno pogodbo, stroške notarskih overitev podpisov na njej in stroške vpisa spremembe lastništva v zemljiško knjigo nosi kupec, lastnik zemljišč pa nosi svoj del zakonsko predpisanih davščin v zvezi s prodajo zemljišč oziroma davek na promet nepremičnin.

SKLEP 5:

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme sklep, da se na zemljiščih s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, po nakupu uredi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, ki se v zemljiški knjigi zaznamuje po pravnomočnosti ugotovitvene odločbe občinske uprave.

Priloga:

- obrazložitev.

OBRAZLOŽITEV:

I. Predmet in obseg predloga nakupa stvarnega premoženja in predlog za dopolnitev Letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Šentrupert za leto 2026 – prva dopolnitev, september 2026:

Predmet predloga upravljanja z nepremičnim premoženjem je nakup zemljišč s parc. št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, ki so v lasti iste fizične osebe. Nahajajo se na območju naselja Ravnik, po njih poteka kategorizirana občinska cesta LC 425333 Trstenik – Kot – Ravnik oziroma pripadajo cesti.

Slika 1: Grafični prikaz zemljišč s parc. št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža.



VIR: PISO, 24. 9. 2026.

Zemljišče s parc. št. 1290/3 k. o. 1400 Straža je vključeno v Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentrupert za leto 2026 – Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, ki je priloga proračuna Občine Šentrupert za leto 2026 (v nadaljevanju letni načrt).

Zemljišči s parc. št. 1286/1 in 1290/17, obe k. o. 1400 Straža, v letni načrt nista vključeni, zato se predlaga, da se na podlagi 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti zaradi spremenjenih prostorskih potreb in spremenjenih drugih potreb upravljavcev stvarnega premoženja, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem, in nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, letni načrt dopolni tako, da se v Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentrupert za leto 2026 – Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, dodata dodatni točki:

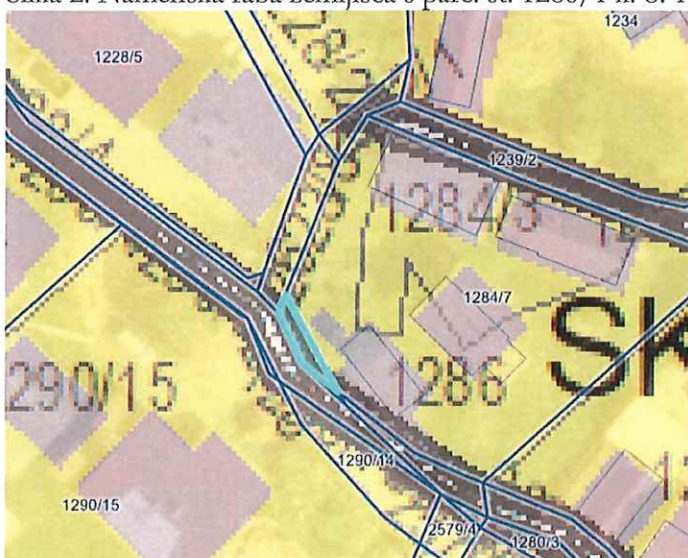
Zap. št.	Vrsta nepremičnine	Bodoči lastnik in upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Okvirna površina (m ²)	Predvidena sredstva (€)
1	Parcela	Občina	Občina	15	529,68

	1286/1, k. o. 1400 Straža	Šentrupert	Šentrupert		
2	Parcela 1290/17 k. o. 1400 Straža	Občina Šentrupert	Občina Šentrupert	126	2.583,20
				SKUPAJ	3.112,88

a) **Zemljišče s parc. št. 1286/1 k. o. 1400 Straža** je 15 m² veliko zemljišče, ki se nahaja pod občinsko cesto LC 425333 Trstenik – Kot – Ravnik, na Ravniku. Po namenski rabi je zemljišče v 95,60 % opredeljeno kot površine podeželskega naselja (SK), v 4,40 % kot površine cest (PC), po zemljišču poteka optično omrežje.

Na podlagi Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov na območju krajevne skupnosti Šentrupert v občini Trebnje za kulturne spomenike lokalnega pomena z dne 24.11.2003 (Ur.l. RS št. 127/2003) in Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov na območju Krajevne skupnosti Šentrupert v Občini Trebnje za kulturne spomenike lokalnega pomena z dne 19.5.2004 (Ur.l. RS št. 58/2004) je del parc. št. 1286 kulturni spomenik lokalnega pomena (Ravnik pri Šentrupertu - Janežičev kozolec).

Slika 2: Namenska raba zemljišča s parc. št. 1286/1 k. o. 1400 Straža.

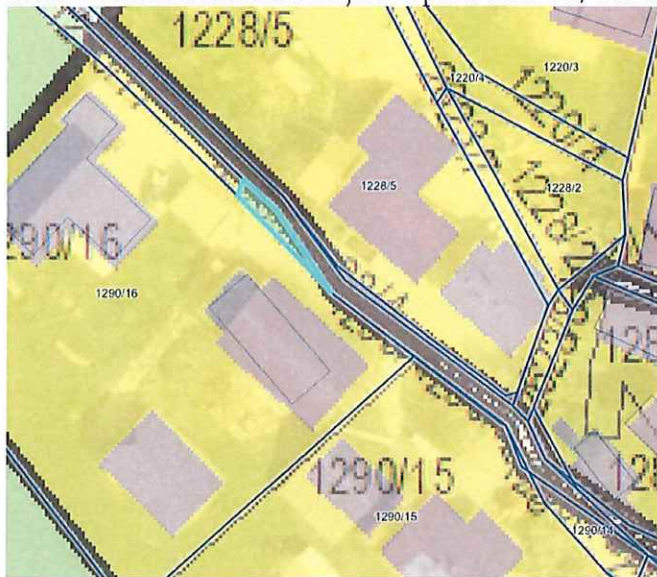


VIR: PISO, 24. 9. 2026.

Na podlagi poročila Ocene vrednosti pravic na nepremičninah na dan 19. 9. 2026 št. elaborata 09/26/53, ki ga je izdelal Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p., je opredeljena ocenjena pravična vrednost za nakup nepremičnine – zemljišča s parc. št. 1286/1 k. o. 1400 Straža: 35,31 EUR / m² oziroma 529,68 EUR za celotno zemljišče v velikosti 15 m².

b) **Zemljišče s parc. št. 1290/3 k. o. 1400 Straža** je 30 m² veliko zemljišče, ki se nahaja pod občinsko cesto LC 425333 Trstenik – Kot – Ravnik, na Ravniku. Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno kot površine podeželskega naselja (SK), po njem deloma poteka optično omrežje.

Slika 3: Namenska raba zemljišča s parc. št. 1290/3 k. o. 1400 Straža.

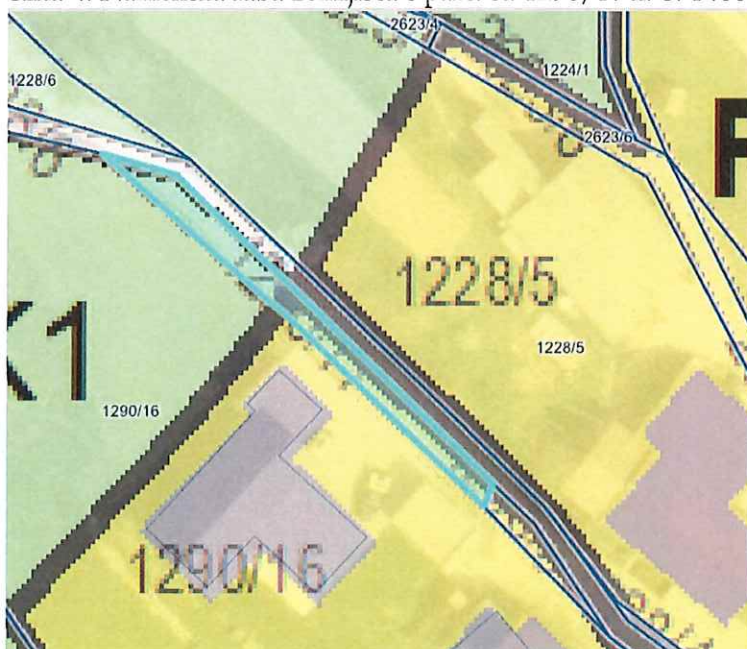


VIR: PISO, 24. 9. 2026.

Na podlagi poročila Ocene vrednosti pravic na nepremičninah na dan 19. 9. 2026 št. elaborata 09/26/53, ki ga je izdelal Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p., je opredeljena ocenjena pravična vrednost za nakup nepremičnine – zemljišča s parc. št. 1290/3 k. o. 1400 Straža: 37,05 EUR / m² oziroma 1.111,35 EUR za celotno zemljišče v velikosti 30 m².

c) **Zemljišče s parc. št. 1290/17 k. o. 1400 Straža** je 126 m² veliko zemljišče, ki se nahaja pod občinsko cesto LC 425333 Trstenik – Kot – Ravnik, na Ravniku. Po namenski rabi je zemljišče opredeljeno v 52,40 % kot površine podeželskega naselja (SK), v 47,60 % pa kot najboljša kmetijska zemljišča (K1), po njem deloma poteka optično omrežje.

Slika 4: Namenska raba zemljišča s parc. št. 1290/17 k. o. 1400 Straža.



VIR: PISO, 24. 9. 2026.

Na podlagi poročila Ocene vrednosti pravic na nepremičninah na dan 19. 9. 2026 št. elaborata 09/26/53, ki ga je izdelal Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p., je opredeljena ocenjena pravična vrednost za nakup nepremičnine – zemljišča s parc. št. 1290/17 k. o. 1400 Straža: 20,50 EUR / m2 oziroma 2.583,20 EUR za celotno zemljišče v velikosti 126 m2.

II. Obrazložitev ekonomske utemeljenosti predvidenega nakupa nepremičnega premoženja:

Navedena ureditev je v javnem interesu saj Občina Šentrupert ureja zemljiškoknjižno stanje z dejanskim stanjem in pridobiva zemljišča, ki pripadajo cesti skladno z 49. členom Zakona o cestah, ki določa, da so občinske ceste v lasti občin.

Zemljišča se pridobivajo v takem obsegu in taki kakovosti, ki zagotavljajo najboljše pogoje za izvrševanje nalog Občine Šentrupert in z njene strani pooblaščenih izvajalcev.

Glede na določbe 3. člena Zakona o cestah, da so »Javne ceste javno dobro in so izven pravnega prometa« ter določbe 3. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3), da je: »grajeno javno dobro je zemljišče, objekt ali njegov del, namenjen taki splošni rabi, kot jo glede na namen njegove uporabe določa zakon ali na njegovi podlagi izdan predpis; grajeno javno dobro je državnega in lokalnega pomena ter je lahko v lasti države, občine ali v zasebni lasti;« se predlaga, da se po ureditvi lastništva na predmetnih zemljiščih glede na določbe 260. člena Zakona o urejanju prostora vzpostavitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.

III. Opredelitev metode ravnanja s stvarnim premoženjem:

Gre za nakup nepremičnega premoženja z metodo neposredne pogodbe skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnostih.

Zemljišče s parc. št. 1290/3 k. o. 1400 Straža je uvrščeno v Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentrupert za leto 2026 – Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja, ki je priloga proračuna Občine Šentrupert za leto 2026. Za zemljišči s parc. št. 1286/1 in 1290/17, obe k. o. 1400 Straža, v letni načrt nista vključeni, zato se predlaga, da se na podlagi 27. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti letni načrt zaradi nepredvidenih okoliščin na trgu, ki narekujejo hiter odziv, dopolni tako, da se Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentrupert za leto 2026 – Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja dopolni kot navedeno v točki I.

IV. Ocenitev vrednosti pridobitve stvarnega premoženja:

Za namen opredelitve ocene vrednosti nepremičnin je bilo izdelano Poročilo Ocene vrednosti pravic na nepremičninah na dan 19. 9. 2026 št. elaborata 09/26/53, ki ga je izdelal Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p., iz katerega izhaja, da je ocenjena pravična vrednost za nakup vseh v predmetnem posamičnem programu upravljanja vključenih nepremičnin skupaj 4.224,23 EUR.

V. Predlogi sklepov:

SKLEP 1:

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme dopolnitev Letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Šentrupert za leto 2026 – prva dopolnitev, september 2026.

SKLEP 2:

Občinski svet Občine Šentrupert potrjuje nakup zemljišč s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, v skupni vrednosti 4.224,23 EUR po metodi neposredne pogodbe.

SKLEP 3:

Občinski svet Občine Šentrupert pooblašča župana Tomaža Ramovša za izpeljavo pravnega posla nakupa zemljišč s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, ter uveljavitev pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.

SKLEP 4:

Stroške povezane s kupoprodajno pogodbo, stroške notarskih overitev podpisov na njej in stroške vpisa spremembe lastništva v zemljiško knjigo nosi kupec, lastnik zemljišč pa nosi svoj del zakonsko predpisanih davščin v zvezi s prodajo zemljišč oziroma davek na promet nepremičnin.

SKLEP 5:

Občinski svet Občine Šentrupert sprejme sklep, da se na zemljiščih s parcelnimi št. 1286/1, 1290/3 in 1290/17, vse k. o. 1400 Straža, po nakupu uredi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, ki se v zemljiški knjigi zaznamuje po pravnomočnosti ugotovitvene odločbe občinske uprave.

Gradivo pripravila:

Alja Rabzelj
Podsekretarka

Tomaž Ramovš
župan



Priloge:

- Poročilo Ocene vrednosti pravic na nepremičninah na dan 19. 9. 2026, št. elaborata 09/26/53, ki ga je izdelal Hiša nepremičnin, mag. Žarko Povše s.p, bo predloženo na sami seji pristojnega odbora in Občinskega sveta Občine Šentrupert oz. je na razpolago za vpogled pri občinski upravi.
- Izpiski iz eZK na dan 24. 9. 2026 bodo predloženi na sami seji pristojnega odbora in Občinskega sveta Občine Šentrupert oz. so na razpolago za vpogled pri občinski upravi.