



OBČINA KOMEN

Ž u p a n

Komen 86, 6223 Komen
tel. 05 7310450, fax. 05 7310460

Številka: 478-7/2011-5
Datum: 08.12.2011

LETNI NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOMEN ZA LETO 2012

Priloga k spremembi proračuna za leto 2012

I. UVODNA POJASNILA

Državni zbor RS je dne 20.11.2010 sprejel nov Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 86/2010 z dne 02.11.2010), ki je stopil v veljavo z dnem 17.11.2010. Novost zakona je tudi nova ureditev aktov ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki jo določata 11. člen in 13. člen ZSPDSLS. Kot določa 41. člen zakona se določbe omenjenih dveh členov pričnejo uporabljati pri pripravi sprememb proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti za leto 2012.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem je sestavljen iz načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem, načrta pridobivanja nepremičnega premoženja ter načrta najema oziroma oddaje v najem nepremičnega premoženja.

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem sprejme za samoupravno lokalno skupnost svet samoupravne lokalne skupnosti na predlog organa za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti skupaj s predlogom proračuna (5. točka 10. člena ZSPDSLS).

Postopek ravnanja s stvarnim premoženjem se za posamezno nepremičnino lahko izpelje v kolikor je posamezno premoženje vključeno v sprejeti letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

O rezultatih prenosa premoženja se obvesti občinski svet ob zaključnem računu.

II. LETNI NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNINAMI

ZAP. ŠT.	UPRAVLJAVEC	ŠIFRA IN IME K.O.	PARC. ŠT.	VELIKOST VM ²	DEJANSKA VRSTA RABE	ORIENTACIJSKA VREDNOST V €
P01	Občina Komen	2408 Brestovica	1935/1 1936/1	242 116	stavbno zemljišče	7.000
P02	Občina Komen	2426 Brje	2338	10	stavbno zemljišče	300
P03	Občina Komen	2417 Hruševica	1043/1	20	stavbno zemljišče	400
P04	Občina Komen	2417 Hruševica	1041/4	27	stavbno zemljišče	1.000
P05	Občina Komen	2417 Hruševica	197/6	1386	stavbno zemljišče	55.000
P06	Občina Komen	2418 Kobdilj	1403/5	65	stavbno zemljišče	2.000
P07	Občina Komen	2418 Kobdilj	137/1 137/2 137/3 137/4	328 243 284 451	stavbno zemljišče	50.000
P08	Občina Komen	2415 Kobjeglava	138/1	252	stavbno zemljišče	5.000
P09	Občina Komen	2702 Kodreti	1629/1	86	stavbno zemljišče	3.500
P10	Občina Komen	2702 Kodreti	1830/2	20	stavbno zemljišče	600
P11	Občina Komen	2702 Kodreti	1666/5	100	stavbno zemljišče	2.000
P12	Občina Komen	2412 Komen	2111/152	473	stavbno zemljišče	22.000
P13	Občina Komen	2412 Komen	2111/153	441	stavbno zemljišče	20.000
P14	Občina Komen	2412 Komen	2111/154	445	stavbno zemljišče	20.500
P15	Občina Komen	2412 Komen	2111/155	1331	stavbno zemljišče	62.000
P16	Občina Komen	2412 Komen	2111/156	1066	stavbno zemljišče	49.000
P17	Občina Komen	2412 Komen	2111/157	1012	stavbno zemljišče	47.000
P18	Občina Komen	2412 Komen	2111/158	669	stavbno zemljišče	31.000
P19	Občina Komen	2412 Komen	2111/159	712	stavbno zemljišče	33.000
P20	Občina Komen	2412 Komen	2111/160	656	stavbno zemljišče	30.000
P21	Občina Komen	2412 Komen	2111/161	445	stavbno zemljišče	20.000
P22	Občina Komen	2412 Komen	2111/162	454	stavbno zemljišče	21.000
P23	Občina Komen	2412 Komen	2111/163	451	stavbno zemljišče	21.000
P24	Občina Komen	2412 Komen	2111/164	446	stavbno zemljišče	21.000
P25	Občina Komen	2412 Komen	2111/165	475	stavbno zemljišče	22.000
P26	Občina Komen	2412 Komen	2111/166	476	stavbno zemljišče	22.000
P27	Občina Komen	2412 Komen	2111/167	517	stavbno zemljišče	24.000
P28	Občina Komen	2412 Komen	3528/1	18	stavbno zemljišče	1.000
P29	Občina Komen	2412 Komen	3528/5	59	stavbno zemljišče	2.000
P30	Občina Komen	2416 Sveto	165	205	stavbno zemljišče	6.000
P31	Občina Komen	2416 Štanjel	950/29	42	stavbno zemljišče	1.700
P32	Občina Komen	2414 Tomačevica	1375/3	300	kmetijsko zemljišče	1.500
P33	Občina Komen	2414 Tomačevica	31	802	kmetijsko zemljišče	4.000
P34	Občina Komen	2414 Tomačevica	32/1	134	kmetijsko zemljišče	670
SKUPAJ PRODAJA ZEMLJIŠČ						609.170

V letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem so vključene nepremičnine v vrednosti 609.170,00 EUR. To so občinske nepremičnine, ki so na razpolago za prodajo. Iz naslova prodaje pa pričakujemo v občinski proračun okrog 120.000,00 EUR.

Planirana vrednost prodaje nepremičnin je nižja od orientacijske vrednosti, ker v vseh primerih prošnji kupcev kasneje do dokupa ne pride iz razlogov, ki so na strani kupcev. V posameznih primerih kupci po pridobljeni ocenjeni vrednosti nepremičnine, ki je predmet prodaje, oziroma nakupa, od nakupa odstopijo, v posameznih primerih pa zaradi nedokončanih postopkov v proračunskem letu še ne more priti do sklenitve pravnega posla.

Zaradi dolgotrajnosti postopkov, ki spremljajo prodajo nepremičnin, se za leto 2012 predvideva realizacija prodaje nepremičnin za katere je občina prejela vloge v letu 2011 in prejšnjih letih. Seznam parcel, ki so predvidene za prodajo vključuje tiste parcele katerih

prodajo ali menjavo je že odobrila občinski svet kot tudi tiste, katere niso bile še predmet obravnave. Nekatere med njimi so že bile ocenjene s strani pooblaščenega cenilca, pri drugih pa je navedena samo okvirna vrednost tako, da bo potrebna uradna cenitev.

V letni načrt razpolaganja za leto 2012 smo s spremembo proračuna vključili nepremičnine pod naslednjimi zaporednimi številkami:

- P05: Po ureditvi premoženjskih razmerij med Skladom kmetijskih zemljišč in Občino Komen, bo nepremičnina 197/6 k.o. Hruševica na razpolago za prodajo. Po prostorskem ureditvenem planu Občine Komen se nepremičnina nahaja v območju proizvodnih dejavnosti.
- P07: Vlagatelj je zaprosil za odkup nepremičnin 137/1-137/4 v Kobdilju. V skladu z Zakonom o skladu kmetijskih zemljišč bodo nepremičnine postale last občine. V kolikor se bo uredilo premoženjsko stanje med občino Komen in Skladom kmetijskih zemljišč ter ob pozitivnem mnenju vaše skupnosti bodo nepremičnine na razpolago za prodajo.
- P08: Nepremičnina 1629/1 k.o. Kodreti je v naravi del dvorišča, delno pa neplodno zemljišče pred stanovanjsko hišo na naslovu Kodreti 6. Lastnik je zainteresiran za odkup zemljišča v lasti občine.
- P10: Del nepremičnine 1830/2 k.o. Kodreti, katero želi pridobiti lastnik sosednje parcele je v zemljiškem katastru vpisana kot del javne poti, v naravi pa ne služi več namenu javne poti. S soglasjem vaše skupnosti bomo del nepremičnine prodali zainteresirani osebi.

Nepremičnine pod zaporednimi številkami P12 - P29 namerava občina prodati na podlagi javnega razpisa, v kolikor le-ta ne bi uspel pa z metodo neposredne pogodbe. Vse ostale parcele se bodo prodale na podlagi neposredne pogodbe.

S prodajo navedenih nepremičnin, ki jih občina ne potrebuje za svoje delovanje, bomo zagotovili prihodke v občinski proračun. Z nepremičninami, ki jih bomo prodali z neposredno pogodbo pa bomo obenem rešili tudi prostorske probleme posameznikov, ki prosijo za posamezne nepremičnine.

III. LETNI NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNIN

ZAP. ŠT.	UPRAVLJAVEC	ŠIFRA IN IME K.O.	PARC. ŠT.	VELIKOST V M ²	DEJANSKA VRSTA RABE	ORIENTACIJSKA VREDNOST V €
N01	Antonič Alojz	2408 Brestovica	792/1	4.177	stavbno zemljišče	13.000
N02	Antonič Nikolaj	2408 Brestovica	98/1	11.987	stavbno zemljišče	7.530
N03	Župnija Komen	2425 Gorjansko	204/2 204/3	194 1.295	stavbno zemljišče	40.200
N04	Borenovič Nikola	2425 Gorjansko	199	1047	stavbno zemljišče	5.000
N05	Fabiani, Muck	2417 Hruševica	366/65	58	kmetijsko zemljišče	300
N06	Volli, Lemut; Ščuka	2417 Hruševica	255/1	9	kmetijsko zemljišče	50
N07	Ukmar Zmago	2419 Koboli	324	122	stavbno zemljišče	-
N08	Ličina Ramiza	2702 Kodreti	1629/4	28	stavbno zemljišče	800
N09	Godnik B. Marija	2412 Komen	457/180	4990	kmetijsko zemljišče	9.000
N10	Darij Saksida Ave Saksida	2412 Komen	722 724	1007 5330	kmetijsko zemljišče	25.500
N11	Jazbec Eva	2412 Komen	734 730/1	622 2687	kmetijsko zemljišče	14.000
N12	Jazbec Eva	2412 Komen	730/2	1599	stavbno zemljišče	55.000
N13	Bizjak Marta	2412 Komen	1702 1703	536 2429	kmetijsko zemljišče	8.800
N14	Pahor Sergio Pahor Marija	2412 Komen	1785	867	kmetijsko zemljišče	2.500
N15	Uršič Ivan Trobec Agata	2412 Komen	1823	1151	kmetijsko zemljišče	5.500
N16	Župnija Komen	2412 Komen	1820	1784	stavbno zemljišče	40.000
N17	Marušič Erik Marušič Ana Jazbec Giorgo	2412 Komen	1803	54 21 150 339	stavbno zemljišče	68.500
N18	Vinakras z.o.o	2412 Komen	1931/5 1931/6 1931/8 2111/134	54 21 150 339	stavbno zemljišče	21.300
N19	Godnič Bogdan	2412 Komen	1913/2 1914/2	3 4	kmetijsko zemljišče	20
N20	Gec Stojan	2412 Komen	1992/2 1993/2	16 17	kmetijsko zemljišče	70
N21	Godnič Marko	2412 Komen	2111/175	151	stavbno zemljišče	6.000
N22	Vajde Lane Slobodanka, Ličina Sava	2412 Komen	1934/7	13	stavbno zemljišče	500
N23	Pipan Božo	2412 Komen	97/7	3	stavbno zemljišče	120
N24	Vinakras z.o.o.	2412 Komen	1991/2 1990/4 1990/6	10 5 8	kmetijsko zemljišče	50
N25	Semolič Marta	2412 Komen	1912/4	9	kmetijsko zemljišče	20
N26	Kočevar Davorina	2412 Komen	1929/2	122	kmetijsko zemljišče	4.000
N27	Švara Justin	2412 Komen	1910/2	15	kmetijsko zemljišče	30
N28	Kukanja Albert	2412 Komen	1908/2	39	kmetijsko zemljišče	80
N29	Lapajne Lidija	2412 Komen	1994/2	18	kmetijsko zemljišče (delno) stavbno zemljišče (delno)	180
N30	Mlinar Borko, Mlinar Cvetka	2412 Komen	2179/2	73	kmetijsko zemljišče	3.000
N31	Buda Marija	2412 Komen	1912/6	8	kmetijsko zemljišče	20
N32	Grilanc Eda	2412 Komen	1909/2	12	kmetijsko zemljišče	30
N33	Vovk Marjan	2412 Komen	1907/2	12	kmetijsko zemljišče	30
N34	Pipan Marija	2412 Komen	84/5	5	kmetijsko zemljišče	200
N35	Župnija Komen	2412 Komen	76/1	32	kmetijsko zemljišče	100

			79/8	50	stavbno zemljišče	2.000
N36	Župnija Komen	2412 Komen	121	120	stavbno zemljišče	3.300
N37	Medvešček Darko, Medvešček Branko	2416 Štanjel	188/2	154	kmetijsko zemljišče	150
N38	Čuk Rafael	2416 Štanjel	844/2, 861/4	31 53	kmetijsko zemljišče	420
N39	Jazbec Alojz	2416 Štanjel	807/10	93	kmetijsko zemljišče	250
N40	Bandelj Danijel	2416 Štanjel	350/139 500/242 500/245 500/248 372/2 373/5 434/5	60 110 209 624 81 19 24	kmetijsko zemljišče stavbno zemljišče	2.200 1.000
N41	Lisjak Aldo	2416 Štanjel	472/3	406	kmetijsko zemljišče	800
N42	Fabjan Dora	2416 Štanjel	471/1	99	kmetijsko zemljišče	200
N43	Grča Jani	2416 Štanjel	480/1	56	kmetijsko zemljišče	120
N44	Jerič Zlatka, Ščuka Alenka, Jerič Erika	2416 Štanjel	359/29 364/22 436/36 500/262	43 33 188 381	kmetijsko zemljišče	1.300
N45	Abram Marija	2416 Štanjel	500/251 500/253	496 308	kmetijsko zemljišče	800
N46	Turk Mateja	2416 Štanjel	500/265	174	kmetijsko zemljišče	400
N47	Grmek Aleksander	2416 Štanjel	500/268 359/27 436/33	328 23 179	kmetijsko zemljišče	1.100
N48	Bandelj Sergij Grmek Aleksander Rener Ivan Abram Jožef	2416 Štanjel	359/31 436/37	49 117	kmetijsko zemljišče	350
N49	Vodopivec Zofija	2416 Štanjel	470/2	193	kmetijsko zemljišče	400
N50	Magajna Valentin	2416 Štanjel	350/135	159	kmetijsko zemljišče	350
N51	Mržek Jožef	2416 Štanjel	357/1	25	kmetijsko zemljišče	50
N52	Jerič Jožef	2416 Štanjel	359/26 367/18 434/3 436/41 436/43	76 1 41 67 105	kmetijsko zemljišče	600
N53	Lisjak Damjan	2416 Štanjel	472/5	80	kmetijsko zemljišče	150
N54	Abram Emil	2416 Štanjel	350/137	69	kmetijsko zemljišče	150
N55	Abram Radivoj	2416 Štanjel	359/23 436/39	30 143	kmetijsko zemljišče	350
N56	Sitar Marjan	2416 Štanjel	350/141 500/259	500 458	kmetijsko zemljišče	1.000
N57	Sitar Ivan	2416 Štanjel	500/256	646	kmetijsko zemljišče	1.300
N58	Švagelj Ivo	2416 Štanjel	351/2 461/1	444 1.166	kmetijsko zemljišče	3.300
N59	Lisjak Radoš	2416 Štanjel	459/1	301	kmetijsko zemljišče	600
N60	Artač Boris	2416 Štanjel	367/20	29	stavbno zemljišče	1.200
N61	Sitar Marija Sitar Rajko Pegan Tatjana Sitar Boris	2416 Štanjel	364/21 436/31	8 507	kmetijsko zemljišče	1.000
N62	Abram Jožef	2416 Štanjel	359/37 436/28	8 48	kmetijsko zemljišče	100
N63	Abram Stojan	2416 Štanjel	359/34	269	kmetijsko zemljišče	550
N64	Černe Vesna	2416 Štanjel	350/133	85	kmetijsko zemljišče	200
N65	Jančar Darinka	2414 Tomačevica	350/1	40	stavbno zemljišče	1.200
N66	Jančar Darinka	2414 Tomačevica	35/1	50	stavbno zemljišče	1.500
SKUPAJ NAKUP ZEMLJIŠČ						359.820

Ocenjena vrednost nepremičnin, ki so predvidene za pridobitev v letu 2012, znaša 359.820,00 EUR. Znesek odhodkov na postavki proračuna za leto 2012 iz tega naslova pa znaša 160.000,00 EUR. Zaradi dolgotrajnosti postopkov geodetskih odmer, ureditve lastništva, pogajanj ipd. ni mogoče izvesti sklenitve pravnega posla v proračunskem letu, za katerega se načrt sprejema.

Nakup nepremičnin se bo izvajal le v obsegu, ki je potreben za izvajanje nalog občine.

V spremembo proračuna na novo vključujemo nepremičnine pod zaporednimi številkami:

- N01: Nepremičnina 792/1 k.o. Brestovica se že več let uporablja kot nogometno igrišče. Z nakupom bi uredili lastniško razmerje.
- N02: Zemljišče s parc. št. 98/1 k.o. Brestovica uporablja Kraški vodovod Sežana za namene svoje dejavnosti. Na zemljišču je postavljena greznica, lovilec maščob, katodno ležišče žrtvenih anod za katodno zaščito vodnjakov in dostopna pot do lokacij navedenih objektov, vse izvedeno za varovanje vodnega vira Klariči. Z lastnikom zemljišča je bila sklenjena sodna poravnava na podlagi katere je bila postavljena cena 50.740,97 EUR. Lastništvo zemljišča se bo vknjižilo na 5 občin ustanoviteljic skladno z lastniškimi deleži. Delež Občine Komen znaša 14,84%, za kar mora Občina Komen zagotoviti sredstva v višini 7.529,96 EUR;
- N04: Na predlog VS Gorjansko namerava občina odkupiti zemljišče, ki je v zasebni lasti. Z nakupom bo možna ureditev križišča Klanec - Zagrajec - Gorjansko in ureditev parkirnega prostora ob igrišču;
- N08: Z nakupom nepremičnine 1629/4 k.o. Kodreti, bi uredili lažji javni dostop do bližnjih hiš.
- N17: Nepremičnina 1803 k.o. Komen se nahaja v bližini obrtne cone, katero namerava Občina Komen urediti v prihodnjem letu. Preko nepremičnine bi uredili dostop do obrtne cone.
- N19 - N36: V skladu z Zakonom o cestah (Ur. l. RS 109/2010) ureja občina lastništvo na obstoječih kategoriziranih cestah. Občina odkupuje zasebna zemljišča po katerih poteka občinska cesta. Za večino zemljišč v Komnu bo potrebna zgolj ureditev zemljiškooknjižnega stanja, kajti ob urejanju kanalizacijskega omrežja so bili sklenjeni dogovori, kjer so lastniki v zameno za odstop zemljišča pridobili neko materialno korist;
- N36: Odkup dela nepremičnine parc. št. 121 v izmeri 120 m² je potreben za ureditev kanalizacijskega omrežja ter postavitev cestišča. Ker služnosti na tem zemljišču ni mogoče pridobiti, je odkup edina rešitev.
- N39 - N63: Nepremičnine so del cestne infrastrukture v zasebni lasti. V skladu z Zakonom o cestah je občina nepremičnine dolžna odkupiti.

IV. LETNI NAČRT ODDAJANJA ZEMLJIŠČ V NAJEM

ZAP. ŠT.	UPRAVLJAVEC	ŠIFRA IN IME K.O.	PARC. ŠT.	VELIKOST V M ²	METODA ODDAJE V NAJEM	MESEČNA NAJEMNINA v €
Z01	Občina Komen	2408 Brestovica	37/4	5.573	neposredna pogodba	600
Z02	Občina Komen	2425 Gorjansko	2361/1	266	neposredna pogodba	50
Z03	Občina Komen	2412 Ivanji Grad	52/1 53/1	557 1175	neposredna pogodba	170
Z04	Občina Komen	2418 Kobdilj	*29/7 *29/2 *29/6	236 152 162	neposredna pogodba	100
Z05	Občina Komen	2412 Komen	716/1	3.500	neposredna pogodba	350

V. LETNI NAČRT ODDAJANJA STAVB V NAJEM

ZAP. ŠT.	UPRAVLJAVEC	ŠIFRA IN IME K.O.	PARC. ŠT.	ID OZNAKA STAVBE	METODA ODDAJE V NAJEM	MESEČNA NAJEMNINA v €
S01	Občina Komen	2408 Brestovica	37/4	117	neposredna pogodba	300
S02	Občina Komen	2415 Kobjeglava	1576/1	20	neposredna pogodba	40

Oddaja v najem ali najem premoženja s strani občine je mogoč le v naprej določenem obsegu. V Letna načrta oddajanja zemljišč in stavb v najem smo uvrstili zemljišča oziroma stavbe ali del stavbe po katerih so povpraševali posamezniki oziroma stojijo ob zasebnih stanovanjskih stavbah katerih lastniki jih uporabljajo kot dvorišče in so v lasti občine.

Od oddaje zemljišč in prostorov v najem pričakujemo prihodek v občinski proračun.

Pripravila:
mag. Katja Mulič



ŽUPAN
Danijel Božič