



OBČINA KOMEN  
župan

Številka: 478-28/2019-24

Datum: 21. 3. 2022

**OBČINA KOMEN**  
**OBČINSKI SVET**

**ZADEVA: Poročilo o realizaciji Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2020 in 2021**

28. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) določa, da organ pristojen za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti (župan), predloži svetu samoupravne lokalne skupnosti v tekočem letu za preteklo leto, najpozneje ob sprejetju zaključnega računa proračuna, poročilo o realizaciji načrtov ravnanja z nepremičnim premoženjem.

Občinski svet Občine Komen je v skladu z 24. členom ZSPDSLS-1 na svoji 10. redni seji dne 23. 12. 2020 sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leti 2020 in 2021, kot sestavni del odlokov o proračunu za leti 2020 in 2021.

V drugem odstavku 24. člena ZSPDSLS-1 je navedeno, da svet samoupravne lokalne skupnosti lahko določi, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem pod določeno vrednostjo sprejme organ pristojen za izvrševanje proračuna (župan). Na podlagi te določbe je v drugem odstavku 18. člena odlokov o proračunu Občine Komen za leti 2020 in 2021 navedeno, da načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem občine sprejme župan za nepremičnine v posamični vrednosti do zneska 10.000,00 EUR. Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leti 2020 in 2021 za nepremičnine pod posamično vrednostjo 10.000,00 EUR je bil sprejet dne 12. 2. 2020.

Predmetna načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem z dopolnitvami sta bila podlaga za izvedbo posameznih postopkov pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

ZSPDSLS-1 v drugem odstavku 27. člena dopušča tudi izjeme od obvezne vključitve v načrt ravnanja, če je to potrebno zaradi spremenjenih prostorskih potreb, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem ali zaradi nepredvidenih okoliščin, ki narekujejo hiter odziv. Skupna vrednost teh poslov ne sme presegati 20% skupne vrednosti načrtov pridobivanja in razpolaganja. Občinski svet Občine Komen je sprejel sklep, da skupna vrednost poslov iz prejšnjega odstavka lahko znaša do 80.000 EUR.

V proračunu Občine Komen za leto 2021 smo imeli na postavki Nakup zemljišč rezerviranih 100.000,00 EUR. Za nakup zemljišč smo namenili 14.425,33 EUR. Na postavki Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč smo predvidevali denarni tok v višini 180.000,00 EUR, realiziranih prihodkov pa je bilo 127.332,37 EUR. Med realiziranimi odhodki in prihodki v letu 2021, so tudi zneski od nakupa oz. prodaje nepremičnin, katerih postopek prodaje se je pričel v predhodnih letih in so bili vključeni v načrte ravnanja stvarnega premoženja predhodnih let.

Pripravila:  
mag. Katja Mulič

Priloga:  
-Predlog sklepa s prilogo



mag. Erik Modic  
župan



**Občina Komen**  
Občinski svet  
Komen 86, 6223 Komen

Številka:

Datum:

Na podlagi 28. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Ur. l. RS št. 11/18 in 79/18) in 16. člena Statuta občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16) je Občinski svet občine Komen na ..... redni seji dne ..... sprejel

### SKLEP

1.

Občinski svet Občine Komen sprejme poročilo o realizaciji Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leto 2020 in 2021, ki je priloga tega sklepa.

2.

Ta sklep prične veljati z dnem uveljavitve sklepa o sprejetju zaključnega računa Občine Komen za leto 2021.

**mag. Erik Modic**  
župan



## REALIZACIJA NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOMEN ZA LETO 2020

### I. REALIZACIJA NAČRTA PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Zap. št.	Parcelna številka	k.o.	Vrsta nepremičnine (poslovni prostor, zemljišče-stavbno, kmetijsko...)	Velikost v m <sup>2</sup>	Besedilo
N1/20	792/1	2412 Komen	kmetijsko zemljišče	4177	Nakup nepremičnine še ni bil izvršen.
N2/20	37 38 39 41/1	2417 Hruševica	stavbno zemljišče	414 532 367 1235	Parcele v Hruševici so v solastniški lasti. Zaradi nedokončanih dednih postopkov se ne moremo uskladiti glede prodajnih pogojev.
N3/20	730/2 731/2 734	2412 Komen	stavbno zemljišče kmetijsko zemljišče	1599 3309	Nepremičnine se nahajajo na območju predvidenega športnega parka v Komnu. V letu 2022 je načrtovan nakup parcel št. 730/2 in 726. Parceli št. 731/2 in 734 ne nameravamo odkupiti.
N4/20	727/5		stavbno zemljišče-del	2000	
N5/20 N6/20	726 739 741		stavbno zemljišče stavbno zemljišče	1539 530	
N7/20	1818/18 1818/19 1818/20	2412 Komen	stavbno zemljišče	1441	Nepremičnine v lasti podjetja v stečaju smo odkupili na javni dražbi po ceni 27.000,00 EUR. Občina Komen je bila že delni lastnik predmetnih nepremičnin.
N8/20	1041/15 (stavba 221)	2412 Komen	stavbno zemljišče	126	Objekta na območju Cerja ne bomo odkupili, ker se po nakupu ne bi mogli vknjižiti v zemljiško knjigo kot lastniki objekta.
N9/20	914/1	2416 Štanjel	stavbno zemljišče – del	1000	Glede nakupa se z lastnikom še nismo dogovorili.
N10/20	1084 1085	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	120 108	Nakup ne bo izvršen.
N11/20 N12/20 N13/20	152/6 152/7 152/8	2426 Brje	kmetijsko zemljišče gozdno zemljišče delno kmetijsko in delno gozdno zemljišče	2615 766 108	Pogodba za nakup je bila podpisana v letu 2021. Plačilo za nepremičnine bo izvršeno v letu 2022.
N14/20 N15/20	1000/6 1000/3	2701 Dolanci	delno stavbno delno kmetijsko zemljišče kmetijsko zemljišče	290 718	V zvezi z nakupom nepremičnin se moramo dogovoriti glede cene.
N16/20	188/2 (188/3, 188/4)	2425 Gorjansko	delno stavbno delno kmetijsko zemljišče - cesta	128	Nepremičnini sta del javne poti. Pravni posel je bil zaključen v letu 2020. Cena za parceli je bila 1.280,00 EUR.
N17/20	1840/1	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	374	Nepremičnino poleg pokopališča v Kobjeglavi smo odkupili po ceni 4.100,00 EUR.
N18/20	1840/11	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	75	Nakup je bil realiziran v letu 2022. Kupnina je znašala 1.500,00 EUR.
N19/20	414/23	2412 Komen	stavbno zemljišče	150	Del nepremičnine bomo potrebovali za ureditev križišča ob OŠ Komen. Ko bo projekt dokončen in potrjen bomo pričeli z nakupom.
N20/20	1123/1 1121/11	2412 Komen	stavbno zemljišče	100	Nakup nepremičnine z novo parc. št. 1123/6 še ni bil izveden.
N21/20	714/8	2412 Komen	stavbno zemljišče	307	Pravni posel za nakup nepremičnine ob nogometnem igrišču v Komnu je bil zaključen v letu 2021. Za

					nepremičnino smo odšteli 8.903,00 EUR.
N22/20	1866/21 1866/28	2412 Komen	stavbno zemljišče	194 48	Parceli sta v naravi pločnik v središču Komna. Odkupili smo ju od podjetja v stečaju po ceni 4.817,50 EUR.
N23/20 N24/20	1702/1 1703/1	2412 Komen	gozdno zemljišče gozdno zemljišče	467 2373	Nepremičnini, ki ju potrebujemo za obvoznico pri obrtni ceni v Komu smo odkupili v letu 2020 po ceni 11.076,00 EUR.
N25/20	1435/2	2418 Kobdilj	stavbno zemljišče	25	Nakup nepremičnine še ni bil izvršen.
N26/20 N27/20	972/14 972/15	2416 Štanjel 2416 Štanjel	stavbno zemljišče stavbno zemljišče	113 211	Parceli sta del ceste, ki vodi k Šoli v Štanjelu. Nepremičnini smo dokupili v letu 2020 po ceni 6.480,00 EUR.
N28/20	972/8	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	2093	Pravni posel brezplačnega prenosa nepremičnine iz države na občino je bil zaključen v letu 2022.
N29/20	826/6	2416 Štanjel	kmetijsko zemljišče	75	Nakup ni bil izveden.
N30/20	460/28	2426 Brje	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	10.677	Odkup parcele, ki se je delila na parceli št. 460/60 in 460/61 je bil izveden v letu 2021. Plačilo za parcelo 460/61 bo v nakazano tekočem letu.
N31/20	808/25	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	236	Nepremičnino smo odkupili, ker na nepremičnini že stoji eko otok v Štanjelu. Za nepremičnino smo v letu 2020 odšteli 7.080,00 EUR.
N32/20 N33/20 N34/20 N35/20 N36/20 N37/20 N38/20	2450/4 2602/2 2609/2 2606/2 970/1 391/4 1201/2	2412 Komen 2412 Komen 2412 Komen 2412 Komen 2423 Gabrovica 2415 Kobjeglava	kmetijska zemljišča	255 44 399 93 12 116 216	Z namenom izvedbe projekta GEOMOB smo v januarju 2021 odkupili parcele v k.o. Komen in parcelo 391/4 k.o. Gabrovica. Preostali dve parceli nameravamo odkupiti v tekočem letu. Za nakup nepremičnin smo namenili 1.756,00 EUR.
N39/20	1866/35	2412 Komen	stavbno zemljišče	350	Nepremičnino ob trgovini TUŠ nameravamo zamenjati z nepremičnino v lasti podjetja, ko bo prišlo do izvedbe gradnje trgovskega centra na tem območju.
N40/20	1080	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	55	Nakup dela nepremičnine v deležu 1/9 je bil zaključen v letu 2021 za ceno 183,33 EUR.
N40/20 N41/20	1045/2 1046/2	2701 Dolanci	kmetijsko zemljišče	46 2	Nepremičnini smo pridobili na podlagi menjalne pogodbe v letu 2021 za ceno 96,00 EUR.
N42/20	950/39	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	37	Nepremičnino smo pridobili na podlagi menjalne pogodbe v letu 2021 po ceni 814,00 EUR.
N43/20	1579/3	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	121	Nepremičnino smo odkupili v letu 2021 za namen ureditve postajališča po ceni 3.267,00 EUR.
	134/5 134/3	2412 Komen	stavbno zemljišče s stavbo	2976 30	Nepremičnini smo odkupili od podjetja v stečaju po ceni 71.000, 00 EUR na podlagi 27. člena ZSPDSLS-1 in 3. točke sklepa občinskega sveta št. 032-21/2019.



## II. REALIZACIJA NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

### 1. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči

Zap. št.	Parc. števil	k.o.	Vrsta nepremičnine (poslovni prostor, zemljišče- stavbno, kmetijsko...)	Velikost v m <sup>2</sup>	Opis
P1/20	196/7	2417 Hruševica	stavbno zemljišče	1030	V letu 2021 je bil izveden javni razpis za prodajo. Prodaja je bila neuspešna. Prodaja je bila uspešna v tekočem letu.
P2/20	53/6 52/8	2409 Ivanji Grad	stavbno zemljišče	473 310	Nepremičnini sta bili prodani v letu 2022.
P3/20	52/10	2409 Ivanji Grad	stavbno zemljišče	664	Javni razpis je bil objavljen v letu 2022. Nepremičnina je bila prodana po ceni 36.000,00 EUR.
P4/20 P5/20 P6/20 P7/20 P8/20 P9/20 P10/20 P11/20 P12/20 P13/20 P14/20 P15/20	2111/154 2111/157 2111/158 2111/159 2111/160 2111/161 2111/162 2111/163 2111/164 2111/165 2111/166 2111/167	2412 Komen	stavbno zemljišče	445 1012 669 712 656 445 454 451 446 475 476 517	V letu 2020 in 2021 je bilo objavljenih več javnih razpisov za prodajo nepremičnin. Prodane so bile parcele: - 2111/157 po ceni 44.811,00 EUR, - 2111/158 po ceni 29.510,00 EUR, - 2111/159 po ceni 37.000,00 EUR, - 2111/163 in 2111/164 po ceni 44.900,00 EUR in - 2111/154 po ceni 23.200,00 EUR.
P16/20	1789	2412 Komen	stavbno zemljišče	14721	Postopek prodaje nepremičnine še ni bil izveden, ker niso še vzpostavljeni pogoji za prodajo.
P17/17	24/1 24/2 25 26 27 28 29 30/1 30/2	2411 Škrbina	kmetijsko zemljišče	241 2557 1442 565 500 345 860 9653 129	Nepremičnine smo prodali v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Nepremičnine so bile prodane. Kupnina je znašala 16.371,30 EUR.
P18/20	460/54 460/55	2426 Brje	stavbno zemljišče	37 38	Nepremičnini sta bili prodani v letu 2020. Kupnina je znašala 3.800,00 EUR.
P19/20	1546/1 1697/5	2423 Gabrovica	delno stavbno, delno kmetijsko zemljišče	1500 50	V naročilu je izvedba parcelacije, ki je pogoj za prodajo nepremičnine.
P20/20	1588/14	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	208	Pravni posel je bil zaključen v letu 2022. Iz tega naslova smo prejeli 5.616,00 EUR.
P21/20	1824/2	2702 Kodreti	kmetijsko zemljišče	277	Postopek prodaje je bil delno izveden v letu 2019, prodaja je bila zaključena v letu 2020. Nepremičnina je bila prodana po ceni 554,00 EUR.
P22/20 P23/20	314/3 238	2412 Komen	stavbno zemljišče	54 20	Nepremičnini nista bili prodani.
P24/20	3545/33 (sedaj 3545/38 in 3545/39)	2412 Komen	stavbno zemljišče	110 79	Pravni posel je bil zaključen v letu 2021. Parcela 3545/39 je bila prodana po ceni 3.850,00 EUR.
P25/20	1615/1	2410 Sveto	stavbno zemljišče	17	Postopek prodaje je potekal v letu 2020 in 2021. Zaključen je bil v

	(sedaj 1615/4)				začetku leta 2021. Kupnina je znašala 476,00 EUR.
P26/20 P27/20 P28/20 P29/20 P30/20 P31/20 P32/20 P33/20	2744/1 2744/2 2809 2811 2839/3 2844 2845 2857	2396 Šmarje	stavbno zemljišče	4491 4245 784 2108 845 2111 1280 471	Nepremičnine smo prodajali v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Prodani sta bili parceli 2844 in 2845. Kupnina je znašala 2.450,00 EUR. V letu 2021 smo ponovno objavili ponudbo za neprodane parcele. Izjavo o sprejemu ponudbe za parcelo 2811 sta oddali dve osebi. Postopek še ni zaključen. Nepremičnino smo prodajali po 1.200,00 EUR.
P34/20	957/9	2416 Štanjel	kmetijsko zemljišče	466	Nepremičnina je bila predlagana za menjavo. Verjetno do izvedbe pravnega posla ne bo prišlo.
P35/20	920/1	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	57	Nepremičnina je bila prodana v letu 2020. Iz naslova prodaje smo prejeli 1.500,00 EUR.
P36/20	920/2	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	76	Prodaja nepremičnine je bila izvedena v prvi polovici leta 2021. Kupnina je znašala 2.000,00 EUR.
P37/20	1/24	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	300	V preteklem letu je bila opravljena delitev parcele, ki še ni zaključena.
P38/20 P39/20	1/23 (sedaj 1/34) 949/4 (sedaj 949/15)	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	17 36	Nepremičnini še nista prodani in sta ponovno vključeni v načrt prodaje za leto 2022.
P40/20 P41/20 P42/20 P43/20 P44/20 P45/20	498/97 498/78 498/63 1629/74 1629/91 1610/114	2412 Komen 2412 Komen 2412 Komen 2411 Škrbina 2411 Škrbina 2411 Škrbina	kmetijska zemljišča	7896 10454 8338 6498 11981 9856	Nepremičnine smo prodajali v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Prodani sta bili parceli 498/78 in 498/97 obe k.o. Komen. Prodaja je bila zaključena v letu 2021. Prihodki iz naslova prodaje bodo 6.561,50 EUR. V letu 2021 je bila dvakrat objavljena ponudba za prodajo neprodanih nepremičnin. Preostale nepremičnine niso bile prodane.
P46/20	1866/33	2412 Komen	stavbno zemljišče	500	Zemljišče bo predmet menjave.
P47/20	2393/2	2701 Dolanci	kmetijsko zemljišče	158	Nepremičnino smo odtujili na podlagi menjalne pogodbe po ceni 316,00 EUR.
P48/20	1666/8	2702 Kodreti	stavbno zemljišče	262	Postopek prodaje še ni zaključen.
P49/20	950/37	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	99	Nepremičnina je bila prodana z menjalno pogodbo. Prihodki od prodaje znašajo 2.178,00 EUR
P50/20 P51/20	949/15 1/34	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	36 17	Nepremičnini še nista prodani in sta ponovno vključeni v načrt prodaje za leto 2022.
P52/20 P53/20	263 223/48	2425 Gorjansko	kmetijski zemljišči	665(1/9) 1867(1/9)	Solastniški delež smo prodali solastniku. Ob prodaji smo iztržili 466,05 EUR.
P54/20	159	2410 Sveto	kmetijsko zemljišče	1032	V letu 2021 smo dvakrat objavili ponudbo za prodajo. Prodaja je bila neuspešna.
P55/20	784/3	2411 Škrbina	kmetijsko zemljišče	2267	V letu 2021 smo dvakrat objavili ponudbo za prodajo. Prodaja je bila neuspešna.
P56/20	2715/6	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	20	Nepremičnina je bila prodana v letu 2021. Kupnina je znašala 540,00 EUR.



P57/20	305/11	2419 Koboli	stavbno zemljišče	11	Nepremičnina je bila prodana v letu 2021. Kupnina je znašala 300,00 EUR.
P58/20	1588/18	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	23	Pravni posel za prodajo nepremičnine je bil zaključen v letu 2022. Kupnina za parcelo je znašala 621,00 EUR.
P59/20	498/25	2412 Komen	kmetijsko zemljišče	10412 (3/8)	V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih smo objavili ponudbo za prodajo nepremičnin. V letu 2022 je bila prodana parcela št. 2111/59 za 5.500,00 EUR.
P60/20	2111/59	2412 Komen		8708	
P61/20	2111/74	2412 Komen		6706	
P62/20	784/1	2411 Škrbina		58	

## 2. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo

Zap. št.	k.o.	Parc. št.	Velikost v parcele v m <sup>2</sup>	Naslov	ID oznaka	Velikost v m <sup>2</sup>	Opis
S1/20	2418 Kobdilj	847/4	147	Kobdilj 49	2418-63	84	V letu 2021 sta bila dva javna razpisa za prodajo, ki pa sta bila neuspešna.