



OBČINA KOMEN  
župan

Številka: 478-39/2021-13  
Datum: 14. 3. 2022

**OBČINA KOMEN**  
**OBČINSKI SVET**

**ZADEVA: Poročilo o realizaciji Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leti 2022 in 2023 v letu 2022**

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 18. redni seji dne 22. 12. 2021 sprejel Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Komen za leti 2022 in 2023, kot sestavni del odlokov o proračunu za leti 2022 in 2023.

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 2022 in 2023 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 2022 in 2023 za nepremičnine pod posamično vrednostjo 10.000,00 EUR je bil sprejet dne 14. 3. 2022.

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 presežati 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 2022 smo imeli na postavki Nakup zemljišč rezerviranih 82.000,00 EUR. Za nakup zemljišč smo namenili 71.491,80 EUR. Na postavki Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč smo predvidevali denarni tok v višini 200.000,00 EUR, realiziranih prihodkov pa je bilo 308.645,80 EUR. Med realiziranimi odhodki in prihodki v letu 2022, 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



mag. Erik Modic  
župan

Priloga:  
-Predlog sklepa s prilogo



**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 leti 2022 in 2023 v letu 2022, ki je priloga tega sklepa.

2.

Ta sklep prične veljati z dnem uveljavitve sklepa o sprejetju zaključnega računa Občine Komen za leto 2022.

**mag. Erik Modic**  
župan

## REALIZACIJA NAČRTA RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM OBČINE KOMEN ZA LETO 2022

### 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
N1/22-23	792/1	2408 Brestovica	kmetijsko zemljišče	4177	Nakup nepremičnine še ni bil izvršen.
N2/22-23	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.
N3/22-23 N4/22-23 N5/22-23 N6/22-23	730/2 730/1 734 727/5 726 739 741	2412 Komen	stavbno zemljišče kmetijsko zemljišče stavbno zemljišče stavbno zemljišče kmetijsko zemljišče stavbno zemljišče	1531 2687 622 5581 1454 2635 300	Nepremičnine se nahajajo na območju predvidenega športnega parka v Komnu in bližini osnovne šole. V letu 2022 je bil načrtovan nakup parcel št. 730/2 in 726. Pravni posel za parcelo 730/2 je bil sklenjen začetek leta 2023. Parceli št. 730/1 in 734 ne nameravamo odkupiti. Preostale parcele bomo odkupili v kolikor bo prišlo do dogovora z lastniki.
N7/22-23	717	2412 Komen	delno stavbno zemljišče, delno kmetijsko zemljišče	3028	Nakup nepremičnine zaenkrat še ni možen, ker je lastnika nista pripravljena prodati.
N8/22-23	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.
N9/22-23	1866/35	2412 Komen	stavbno zemljišče	350	Nepremičnino ob trgovini TUŠ nameravamo zamenjati z nepremičnino v lasti podjetja za namen izvedbe gradnje trgovskega centra na tem območju.
N10/22-23	914/1	2416 Štanjel	stavbno zemljišče – del	1000	Glede nakupa se z lastnikom še nismo dogovorili.
N11/22-23	785/23	2426 Brje	stavbno zemljišče	28	Nepremičnina je del lokalne ceste. Nakup še ni bil opravljen.
N12/22-23 N13/22-23	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.
N14/22-23	970/2 970/4 1201/2	2423 Gabrovica 2415 Kobjeglava	kmetijsko zemljišče	128 217	Z namenom izvedbe projekta GEOMOB nameravamo v letu 2023 odkupiti parceli 970/2 in 970/4 k.o. Gabrovica.
N15/22-23	414/23	2412 Komen	stavbno zemljišče - del	150	Z lastnikom se še nismo uspeli dogovoriti glede nakupa.
N16/22-23	1123/6	2412 Komen	stavbno zemljišče	143	Z lastnikom se še nismo uspeli dogovoriti glede nakupa.
N17/22-23	1814/5 1814/6 1814/7	2412 Komen	stavbno zemljišče	28 48 32	V letu 2022 smo nepremičnine v lasti občine, ki ležijo v neposredni bližini predmetnih parcel prodali, zato teh nepremičnin ne nameravamo odkupiti.
N18/22-23	1866/25	2412 Komen	stavbno zemljišče	140	Nepremičnina je bila prodana na javni dražbi drugi osebi.



N19/22-23	1435/2	2418 Kobdilj	stavbno zemljišče - del	100	Nakup nepremičnine še ni bil izvršen.
N20/22-23	826/6	2416 Štanjel	kmetijsko zemljišče	75	Nepremičnina bo predmet menjave predvidoma v letu 2023.
N21/22-23	1080	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	55	Občina je lastnica nepremičnine v deležu 7/9. V primeru dogovora s preostalima solastnikoma bomo nepremičnino odkupili.
	88/10	2409 Ivanji Grad	stavbno zemljišče	1727	Nepremičnino smo odkupili z uveljavljanjem predkupne pravice na nepremičnini na podlagi 27. člena ZSPDLS-1 in 3. točke sklepa občinskega sveta št. 032-13/2021, po ceni 55.264,00 EUR.

## II. REALIZACIJA NAČRTA RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

### 1. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči

Zap. št.	Parc. štev	k.o.	Vrsta nepremičnine (poslovni prostor, zemljišče-stavbno, kmetijsko...)	Velikost v m <sup>2</sup>	Opis
P1/22-23	196/7	2417 Hruševica	stavbno zemljišče	1030	Za prodajo nepremičnine je bil izveden javni razpis. Ponujena in plačana kupnina je bila 32.000,00 EUR.
P2/22-23	53/6 52/8	2409 Ivanji Grad	stavbno zemljišče	473 310	Nepremičnini sta bili prodani za ceno 18.100,00 EUR.
P3/22-23	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.
P4/22-23 P5/22-23 P6/22-23 P7/22-23 P8/22-23 P9/22-23	2111/160 2111/161 2111/162 (2111/165 2111/166 2111/167 - sedaj 2111/97)	2412 Komen	stavbno zemljišče	656 445 454 475 476 517	V letu 2022 je bilo objavljenih več javnih razpisov za prodajo nepremičnin. Prodane so bile parcele: - 2111/160 po ceni 30.100,00 EUR, - 2111/161 in 2111/162 po ceni 41.500,00 EUR in - 2111/197 po ceni 63.000,00 EUR.
P10/22-23	1789	2412 Komen	stavbno zemljišče	14721	Postopek prodaje nepremičnine še ni bil izveden, ker niso še vzpostavljeni pogoji za prodajo.
P11/22-23	1818/18 1818/19 1818/20	2412 Komen	stavbno zemljišče	697 1249 332	Postopek prodaje nepremičnin še ni bil izveden, ker niso še vzpostavljeni pogoji za prodajo.
P12/22-23	1866/37	2412 Komen	stavbno zemljišče	500	Nepremičnina se nahaja ob marketu TUŠ in bo predmet menjave. V letu 2022 je bila izvedena parcelacija.
P13/22-23	497/2	2413 Mali Dol	gozdno zemljišče	79.990	Nepremičnina je bila uvrščena v načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem z namenom menjave z parcelami v lasti agrarne skupnosti. V letu 2022 izvedba pravnega posla še ni bila mogoča.

P14/22-23	1546/1 1697/5	2423 Gabrovica	kmetijsko in gozdno zemljišče - del stavbno zemljišče	1500 50	Za dela nepremičnin obstaja interes s strani lastnikov sosednjih parcel.
P15/22-23 P16/22-23	938 963	2409 Ivanji Grad	kmetijsko zemljišče	7445 2327	Nepremičnini še nista bili prodani.
P17/22-23	2717/3	2415 Kobjeglava	stavbno zemljišče	180	V letu 2022 je bila izvedena parcelacija dela nepremičnine, ki je predmet prodaje. Nepremičnina naj bi bila prodana v letu 2023.
P18/22-23	1666/8	2702 Kodreti	stavbno zemljišče	262	Nepremičnina je bila prodana po ceni 1.900,00 EUR.
P19/22-23 P20/22-23	314/3 238	2412 Komen	stavbno zemljišče	24 20	Za nepremičnini sta zainteresirani dve osebi. V letu 2022 še ni prišlo do skupnega dogovora.
P21/22-23 P22/22-23	2111/74 498/25	2412 Komen	kmetijsko zemljišče	6706 10412 (3/8)	V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih smo objavili ponudbo za prodajo nepremičnin. Prodaja je bila neuspešna.
P23/22-23	159	2410 Sveto	kmetijsko zemljišče	1032	Nepremičnina je bila prodana po ceni 2.500,00 EUR.
P24/22-23 P25/22-23 P26/22-23 P27/22-23 P28/22-23 P29/22-23	2744/1 2744/2 2809 2811 2839/3 2857	2396 Šmarje	stavbno zemljišče	4491 4245 784 2108 845 471	Nepremičnine smo prodajali v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. V letu 2022 smo ponudbo za prodajo predmetnih parcel objavili dvakrat. Izjavo o sprejemu ponudbe za parcele 2744/1, 2744/2 in 2809 sta oddali po dve osebi, za parcelo 2857 pa ena oseba Postopek še ni zaključen. Iz naslova prodaje navedenih nepremičnin pričakujemo kupnino v višini 7.010,00 EUR.
P30/22-23 P31/22-23 P32/22-23 P33/22-23 P34/22-23	784/1 784/3 1629/74 1629/91 1610/114	2411 Škrbina	kmetijsko zemljišče	2267 58 6498 11981 9856	Nepremičnine smo prodajali v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih. Prodani sta bili nepremičnini s parc. št. 784/1 in 784/3 po ceni 5.100,00 EUR.
P35/22-23	500/294	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	24	Nepremičnino smo prodali podjetju Elektro Primorska za postavitev trafo postaje. Kupnina je znašala 840,00 EUR.
P36/22-23 P37/22-23 P38/22-23 P39/22-23 P40/22-23	949/11 949/12 950/41 950/42 950/44	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	2 2 59 61 25	Nepremičnine so bile prodane v letu 2022. Za nepremičnine smo iztržili 5.215,00 EUR.
P41/22-23	957/9	2416 Štanjel	kmetijsko zemljišče	466	Nepremičnina bo predmet menjave. Predvidevamo, da bo menjava izvedena v tekočem letu.
P42/22-23 P43/22-23	949/15 1/34	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	36 17	Nepremičnini še nista prodani, ker z uporabnikom nepremičnin ne pridemo do skupnega dogovora.
P44/22-23	1/24 (sedaj 1/36)	2416 Štanjel	stavbno zemljišče	39	Nepremičnina je bila prodana. Iz tega naslova smo prejeli kupnino v višini 1365,00 EUR.
P45/22-23	1818/9 1818/10 1818/12	2412 Komen	stavbno zemljišče	127 12 680	Za prodajo nepremičnin je bil objavljen javni razpis. Parcele skupaj s stavbo smo prodali za ceno 54.300,00 EUR.

P46/22-23	252	2425	kmetijsko zemljišče	101 (1/9)	Solastniški delež smo prodali solastniku. Iz tega naslova smo prejeli 1.140,99 EUR.
P47/22-23	259	Gorjansko		363(1/9)	
P48/22-23	2262			2363(1/9)	
P49/22-23	2705/250		gozdno zemljišče	6978(1/9)	

1. Realizacija načrta razpolaganja z zemljišči s stavbo

Zap. št.	k.o.	Parc. št.	Velikost v parcele v m2	Naslov	ID oznaka	Velikost v m2	Opis
S1/22-23	2418 Kobdilj	847/6	147	Kobdilj 49	2418-63	84	Po več neuspelih razpisih, nepremičnina ne bo predmet prodaje.
S2/22-23	2412 Komen	1818/9 1818/10	108	Komen 129a	2412-399	108	Nepremičnina je bila prodana na podlagi javnega razpisa.