



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka : 478-59/2021; 478-228/2020
Numero :

Piran : 17. 3. 2021
Pirano :

Občinski svet
Občine Piran

Zadeva: Zemljišča v Strunjanu - predlog dopolnitve načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran, menjave premoženja in izvzema iz javnega dobra

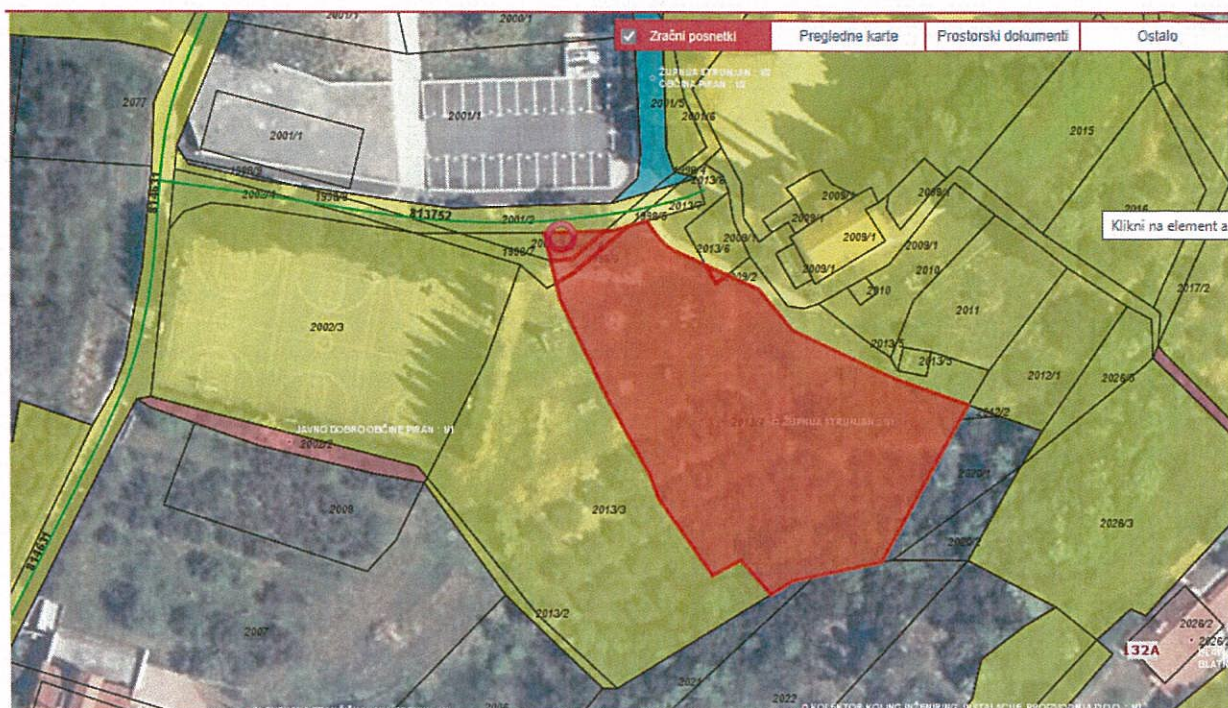
1. PRAVNA PODLAGA:

Občinski svet Občine Piran je dne 11.2.2021 sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2021. V 6. točki sklepa je predvideno, da odločitev o spremembah in dopolnitvah načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran sprejme Občinski svet Občine Piran na predlog župana. Statut Občine Piran v 17. členu določa, da o menjavi nepremičnega premoženja odloča Občinski svet Občine Piran. Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Ur. list RS št. 5/2014-UPB, 35/17 in 43/18) in na podlagi 247. člena v zvezi z 245. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Ur. l. RS št. 61/2017) o podelitvi in odvzemu statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena odloča občinski svet. Skladno z določbo 56. čl. Statuta mnenje k predlogu poda krajevno pristojna krajevna skupnost.

2. DEJANSKO STANJE (MENJAVA ZEMLJIŠČ IN IZRAVNAVA MEJE – igrišče Centra za usposabljanje Elvira Vatovec)

Občina Piran je lastnica nepremičnin, na katerih izvaja svojo dejavnost Center za usposabljanje Elvira Vatovec v Strunjanu. Le ta pa poleg nepremičnin v lasti Občine Piran uporablja tudi del nepremičnin, ki so trenutno v lasti Župnije Strunjan in jih je slednja prejela v last na podlagi zaključenega denacionalizacijskega postopka. Kot je razvidno iz spodnje grafike se v sicer zaokroženo zemljišče v lasti Občine Piran (to je parcelo 2002/3 – igrišče, 2013/3 – zunanje igrišče in oljčnik, 2009/1 – stavba) zajeda zemljišče v lasti Župnije Strunjan. Gre za parcele 2001/4, 1998/6, 2009/2 in 2013/4 vse k.o. Portorož.

Prikaz površin, v lasti Občine Piran je na spodnji grafiki prikazan z rumeno in roza barvo, z rdečo barvo pa so prikazane obravnavane površine v lasti Župnije Strunjan:



Center za usposabljanje Elvira Vatovec tako kot sestavni del zunanjih površin (travnato igrišče) uporablja tudi sledeče nepremičnine v lasti Župnije Strunjan: 2009/2, 1998/6, 2001/4 in del parc. št. 2013/4 k.o. Portorož. Te nepremičnine Župnija Strunjan trenutno prodaja, njihova izhodiščna cena je 431.880 EUR (z dejansko končno ceno nismo seznanjeni).

Občina Piran ima interes, da pridobi v last del zemljišča, ki ga trenutno uporablja Center za usposabljanje Elvira Vatovec Strunjan kot travnato otroško igrišče. Občina Piran bi lahko predmetno zemljišče pridobila preko uveljavljanja predkupne pravice v postopku prodaje zemljišča, vendar bi to pomenilo, da bi morala Občina Piran zagotoviti kupnino za celotno zemljišče v lasti Župnije Strunjan, ki je predmet prodaje. Ker sredstev za odkup zemljišča v taki višini pri sprejemu proračuna niso bila planirana, je Občina Piran Župniji Strunjan dala pobudo, da bi Občina Piran pridobila v last del zemljišča s parc. št. 2009/2, 1998/6, 2001/4 in del parc. št. 2013/4 k.o. Portorož, to je del, ki ga že trenutno uporablja Center za usposabljanje Elvira Vatovec kot igrišče in zunanje površine (v spodnji grafiki označen kot del A), v zameno pa bi Občina Piran odsojila in Župnija Strunjan pridobila v last del parc. št. 2013/3 k.o. Portorož v površini cca. 600 m²¹ (v spodnji grafiki označen kot del B). Na ta način bi Občina Piran zaokrožila svoje lastništvo, ohranila v lasti zemljišče, na katerem se nahaja zunanje igrišče in je zaradi konfiguracije terena primerno kot površina za igranje za potrebe Centra za usposabljanje Elvira Vatovec. Istočasno bi Občina Piran odsojila del nepremičnine s parc. št. 2013/3 k.o. Portorož in sicer del, ki ga trenutno ne potrebuje za izvajanje svojih javnih nalog in v naravi trenutno predstavlja oljčnik. Del, na spodnji skici označen s črko B, se tudi nahaja med zemljišči v zasebni lasti in je z ostalimi zemljišči v lasti Občine Piran povezan le s svojim zgornjim delom, kjer se tudi nahaja otroško travnato igrišče.

¹ dejanska izmera dela B je 604 m², dejanska izmera dela A je 604 m².



Župnija Strunjan se s predlaganim strinja, pri čemer sta glede menjave podani s strani Župnije Strunjan sledeči pogoji:

- da se menjava izvede nemudoma, saj želi Župnija svoje premoženje prodati z namenom zagotovitve sredstev za lastno investicijo, ob upoštevanju, da so imeli za prodajo celotnega zemljišča s parc. št. 2013/4 (poleg ostalih) k.o. Portorož že več resnih kupcev
- da se tudi po menjavi premoženja omogoči ustrezen dostop do zemljišča v lasti Župnije Strunjan (to je do oljčnika), pri čemer je bila prvotno podana zahteva, da novi dostop postane javno dobro in da se Občina zaveže pot zgraditi v naslednjem letu – tekom pogovorov pa so pristali na opcijo, da dostopna pot ni nujno opredeljena kot javna pot, temveč da zadošča ustanovitev služnosti dostopa in dovoza v korist vsakokratnega lastnika dela zemljišča s parc. št. 2013/3 in 2013/4, ki v naravi danes predstavlja oljčnik z zavezo Občine Piran, da pot v roku enega leta uredi v tamponski izvedbi
- da se pristopi k ureditvi zemljišč ob novem župnijskem domu.

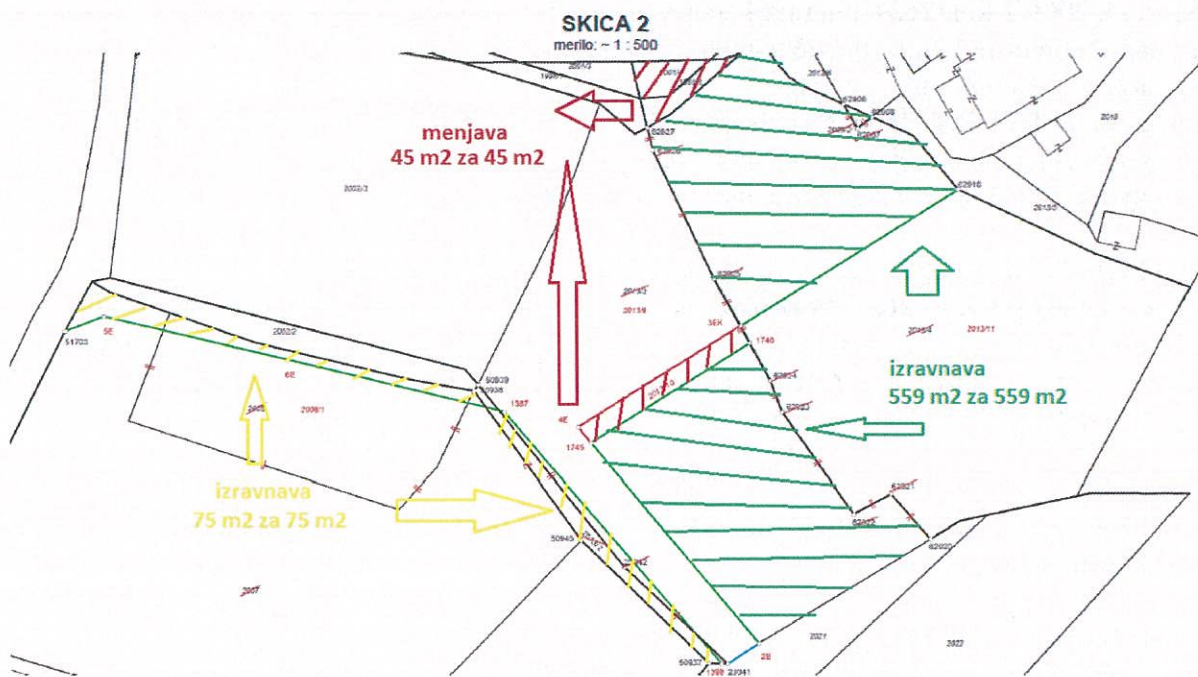
Ob pripravi predloga menjave z namenom zaokrožitve lastništva Občine Piran se je namreč pokazala potreba po zagotovitvi ločenega dostopa in dovoza na nepremičnine, ki bi jih Župnija Strunjan pridobila z menjavo premoženja. Do zemljišča, ki je trenutno v lasti Župnije Strunjan (to je do parc. št. 2001/4, 1998/6, 2009/2 in 2013/4) je namreč sedaj omogočen neposreden dostop iz javne kategorizirane ceste (glej prvo sliko na strani 2 – z zeleno črto označene kategorizirane javne ceste). Po izvedeni menjavi bi zemljišče, katerega lastnik bi bila Župnija Strunjan, ostal brez neposrednega dostopa do javnega cestnega omrežja. Zaradi navedenega je bilo v pogajanjih med Občino Piran in Župnijo Strunjan dogovorjeno, da je potrebno zagotoviti neposreden dostop tudi do premoženja, ki bi ga z menjavo pridobila Župnija Strunjan, saj je le na ta način podana adekvatnost zamenjanega premoženja

Občina Piran je lastnica parc.št. 2002/2 k.o. Portorož (v prvi sliki na strani 2 del označen z roza barvo), ki je v zemljiški knjigi vknjižena kot javno dobro. V naravi gre za opuščeno pešpot, ki danes dejansko ni več razvidna v naravi. Nahaja se neposredno pod asfaltiranim košarkaškim igriščem v upravljanju Centra za usposabljanje Elvira Vatovec. V večjem delu parc. št. 2002/2 predstavlja dejansko brežino med asfaltiranim igriščem in spodnjim oljčnikom na parc. št. 2007 in 2008 k.o. Portorož, katerega lastnik je Slovenska frančiškanska provinca sv. Križa v Ljubljani. Površina navedenega javnega dobra ne zadošča za izvedbo

dovozne poti. Zaradi navedenega se je pristopilo k pogovorom s Slovensko frančiškansko provinco sv. Križa o menjavi zemljišča z namenom, da bi Občina Piran pridobila v last del parc. št. 2007 in 2008 (v grafiki na strani 3 označen kot del s črko C) z namenom razširitve obstoječe dostopne poti in tako zagotovitve dovoza do površin, ki bi jih z menjavo pridobila Župnija Strunjan. Z menjavo bi torej Občina Piran pridobila del parc. št. 2007 in 2008 v površini cca. 75 m², v zameno pa bi Slovenski Frančiškanski provinci odstopila del parc. št. 2013/2 in del parc. št. 2013/3 k.o. Portorož v isti izmeri (v grafiki označen kot del D). Na ta način bi si torej Občina Piran zagotovila ustrezno širino zemljišča, potrebnega za ureditev dovoza, Slovenska frančiškanska provinca sv. Križa pa bi v zameno pridobila last dela zemljišča s parc. št. 2013/2 in 2013/3, s katerim bi si zaokrožila svoje zemljišče. To zemljišče v naravi predstavlja podaljšek njihovega lastnega zemljišča in ga trenutno ne Občina Piran ne Center za usposabljanje Elvira Vatovec ne uporablja.

Glede na to, da se večji del predlagane menjave lahko izvede preko geodetskega postopka izravnave meje (in je le za manjši del potrebno izvesti razpolaganje s sklenitvijo menjalne pogodbe), je zaradi ekonomičnosti in hitrosti postopka med strankami, vključenimi v pogovore, prišlo do kompromisa, da se, kjer je možno, namesto menjave izvede izravnava mej skladno z Zakonom o evidentiranju nepremičnin. 60. člen Zakona o evidentiranju mej namreč določa, da za izravnavo meje gre, kadar se potek urejenega dela meje, evidentiranega v zemljiškem katastru, spremeni, če se lastnika sosednjih parcel sporazumeta o izravnavi dela meje in se pri tem površina manjše parcele, ki se dotika dela meje, ki se izravnava, ne spremeni za več kakor pet odstotkov površine manjše izmed parcel, med katerima se opravi izravnava meje, vendar ne več kakor za petsto kvadratnih metrov. Glede na to, da gre za sosednje nepremičnine in se površina nobene od vključenih parcel ne spremeni (saj je razlika med izravnanimi deloma nepremičnine enaka 0), so pogoji za izravnavo mej izpolnjeni. V primeru izravnave meje ne gre za promet nepremičnin, zaradi česar ni potrebe po plačilu davka na promet nepremičnin oziroma davka na dodano vrednost, ni potrebna notarska overitev podpisov strank in sklenitev menjalne pogodbe, prav tako ni potrebno izpeljati postopka, ki ga predvidena Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. S strani Ministrstva za javno upravo smo prejeli tudi pojasnilo, da se Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti v upravnem postopku izravnave meje ne uporablja. Izravnava meje ne predstavlja menjave nepremičnin ali njihovega dela, temveč le upravno spremembo lege njenih meja, ki se evidentira v ustreznem katastru Geodetske uprave Republike Slovenije.

Večji del zamenjave se dejansko lahko izvede preko izravnave meje. Pogoji za izravnavo pa niso izpolnjeni za manjši del predlaganega posla, saj predstavlja oviro za izravnavo vknjižena zaznamba nepremičninskega spomenika kulturne dediščine na parc. št. 1998/6 k.o. Portorož. Zaradi navedenega lahko Občina Piran pridobi parc. št. 1998/6 in 2001/4 k.o. Portorož v skupni izmeri 45 m² le preko menjalne pogodbe. V ta namen bi Občina Piran odsvojila del parc. št. 2013/3 v izmeri 45 m². Spodaj je prikazan predlog parcelacije z označbo delov, ki so predmet izravnave in z označbo delov, ki so predmet menjave.



Prikaz parcelnega stanja po izvedeni izravnavi in parcelaciji:



3. PRAVNO STANJE NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET PREDLAGANE MENJAVE/IZRAVNAVE (kot opisane v točki 2 tega gradiva)

a) Menjava/izravnavna Občina Piran – Župnija Strunjan (del A za del B):

a.1. nepremičnine, ki jih z menjavo/izravnavo pridobi Občina Piran:

- **parc. št. 2001/4 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 24 m2. Vknjižena je kot last Župnije Strunjan. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan). Predmet menjave je nepremičnina v celoti.

- **parc. št. 1998/6 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 21 m2 in je last Župnije Strunjan. Na nepremičnini je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in zaznamba urejanja prostora (status nepremičnega spomenika). Predmet menjave je nepremičnina v celoti.

- **parc. št. 2009/2 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 3 m². Vknjižena je kot last Župnije Strunjan. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (krajinski park Strunjan). Predmet izravnave je nepremičnina v celoti.

- **parc. št. 2013/4 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 1706 m². Vknjižena je kot last Župnije Strunjan. Na njej je zaznamba urejanja prostora (krajinski park Strunjan). Predmet izravnave je del navedene nepremičnine v izmeri 559 m².

a.2. nepremičnine, ki jih z menjavo/izravnavo pridobi Župnija Strunjan:

- **parc. št. 2013/3 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 1305 m². Vknjižena je kot last Občine Piran. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost v korist Župnije Strunjan. Predmet menjave je del nepremičnine v izmeri 45 m², predmet izravnave pa je del nepremičnine v izmeri 559 m².

b) izravnava Občina Piran – Slovenska frančiškanska provinca Sv. Križa v Ljubljani (del C za del D)

b.1 nepremičnine, ki jih z izravnavo pridobi Občina Piran:

- **parc. št. 2007 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 1839 m². Vknjižena je kot last Slovenske frančiškanske province Svetega Križa v Ljubljani. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost v korist Frančiškanskega samostana v Strunjanu. Predmet izravnave je del nepremičnine.

- **parc. št. 2008 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 447 m². Vknjižena je kot last Slovenske frančiškanske province Svetega Križa v Ljubljani. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost v korist Frančiškanskega samostana v Strunjanu. Predmet izravnave je del nepremičnine.

Skupna izmera delov parc. št. 2007 in 2008, ki so vključene v izravnavo, znaša 75 m².

b.2 nepremičnine, ki jih z izravnavo pridobi Slovenska frančiškanska provinca Sv. Križa v Ljubljani:

- **parc. št. 2013/2 k.o. Portorož:** nepremičnina meri 54 m² in je last Občine Piran. Na nepremičnini je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost v korist Župnije Strunjan. Predmet izravnave je del te parcele.

- **parc. št. 2013/3 k.o. 2631 Portorož:** nepremičnina meri 1305 m². Vknjižena je kot last Občine Piran. Na njej je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost v korist Župnije Strunjan. Predmet izravnave je del nepremičnine.

Skupna izmera delov parc. št. 2013/2 in 2013/3, ki so vključene v izravnavo, znaša 75 m².

Vse nepremičnine, ki so vključene v predlog menjave/izravnave, so stavbna zemljišča. Prostorsko se urejajo na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13

4. VREDNOST NEPREMIČNIN, PREDMET MENJAVE/IZRAVNAVE (KOT OPISANO V TOČKI 2 TE OBRAZLOŽITVE)

Glede na to, da se večji del posla predvideva kot izravnava meje, zemljišča ni bilo potrebno ovrednotiti. Ne glede na to pa smo, zaradi večjih površin zemljišč, vključenih v izravnavo, naročili cenitve za vse nepremičnine, ki so predmet menjave/izravnave.

Predmet menjave/izravnave je ovrednotil cenilec gradbene stroke Igor Zabukovec. Kot izhaja iz priloženih cenitev znaša vrednost zemljišča – to je:

- Dela označenega s črko A (del parc. št. 2001/4, 1998/6, 2009/2 in del parc. št. 2013/4) – v skupni izmeri 604 m² skupaj: 132.680,68 EUR (oziroma 219,67 EUR/m²)
- Dela označen s črko B (del parc. št. 2013/3) - v skupni izmeri skupaj 604 m² skupaj: 125.028,00 EUR (oziroma 207 EUR/m²).

Razlika v vrednosti zemljišča je podana iz razloga, ker je del A neposredno povezan z javnim cestnim omrežjem, del B pa dejansko z javnim cestnim omrežjem glede na obstoječe stanje ni povezan ne pravno (služnost), ne dejansko (dostop in dovoz dejansko ne obstaja).

Ne glede na navedeno pa Župnija Strunjan smatra zemljišči (to je del A in del B) za enakovredni, v kolikor se poleg izravnave in menjave izvede še podelitev služnostne pravice dostopa in dovoza v korist vsakokratnega lastnika zemljišča, označenega z delom B in preostanka parc. št. 2013/4, ki bo po izravnavi in menjavi ostal v lasti Župnije Strunjan ter v kolikor je ob tem podana zaveza Občine Piran, da dovozno pot v roku 1 leta tudi zgradi v tamponski obliki.

trasa predvidene služnosti in nove dovozne poti (označeno z modro):



Kot izhaja iz ceniťve znaša odškodnina za podeljeno služnost dostopa in dovoza preko parc. št. 2002/2, 2007, 2008 in 2013/3 7.553,00 EUR.

Iz navedenega izhaja, da znaša ocenjena vrednost premoženja, ki ga Občina Piran pridobiva z izravnavo in menjavo skupaj 132.680,68 EUR, v zameno pa daje premoženje v vrednosti 125.028,00 EUR in služnost dostopa in dovoza v vrednosti 7.553 EUR. Razlika znaša 49 EUR, kolikor znaša večja vrednost premoženja, ki jo Občina Piran pridobiva preko izravnave in menjave. Ne glede na navedeno razliko je ocena strank, da je menjava z ustanovitvijo služnosti enakovredna, zaradi česar Občina Piran ni dolžna plačati razlike v višini 99,68 EUR.

Iz navedenega izhaja, da je izravnava in menjava dela A in dela B ter ustanovitev služnosti dostopa in dovoza do dela B ekonomsko smiselna in se z izravnavo ne zmanjša vrednost premoženja Občine Piran.

Iz cenitve tudi izhaja, da je vrednost m² zemljišča s parc. št. 2007 in 2008 ter parc. št. 2013/2 enaka in sicer 92,03 EUR/m², zaradi česar je smiselna izravnava zemljišča med delom C in D po načelu 1 m² za 1 m², brez potrebe po doplačilu.²

5. DEJANSKO STANJE ZEMLJIŠČ OB NOVOPREDVIDENEM ŽUPNIŠČU (IZVZEM IZ JAVNEGA DOBRA IN MENJAVA ZEMLJIŠČ)

Župnija Strunjan je ob pogovorih v zvezi z menjavo premoženja podala tudi pobudo, da se istočasno uredijo zemljišča ob novem župnijskem domu. Župnija Strunjan je lastnica parc. št. 1999/1 k.o. Portorož, na kateri se nahaja cerkev in na katerem se na podlagi gradbenega dovoljenja Upravne enote z dne 5.2.2021 gradi novo župnišče z opornimi zidovi. Gradnja novega župnišča poteka ob meji s parc. št. 2014 k.o. Portorož, last Občine Piran, na kateri se nahaja šolski kompleks Centra za usposabljanje Elvira Vatovec. Občina Piran je Župniji Strunjan podala soglasje za gradnjo novega župnišča s podpornimi zidovi ob meji s parc. št. 2014 k.o. Portorož. Kot je razvidno iz spodnje skice se parc št. 2014 in 1996 k.o. Portorož, oboje last Občine Piran, zajedata v parc. št. 1999/1 k.o. Portorož.



Glede na navedeno je podan interes Župnije Strunjan, da pridobi v last del zemljišča s parc. št. 1996 in 2014 k.o. Portorož v skupni izmeri 129 m²³. Ker Občina Piran predmetnega zemljišča ne potrebuje, z odsvojitvijo pa soglaša tudi Center za usposabljanje Elvire Vatovec,

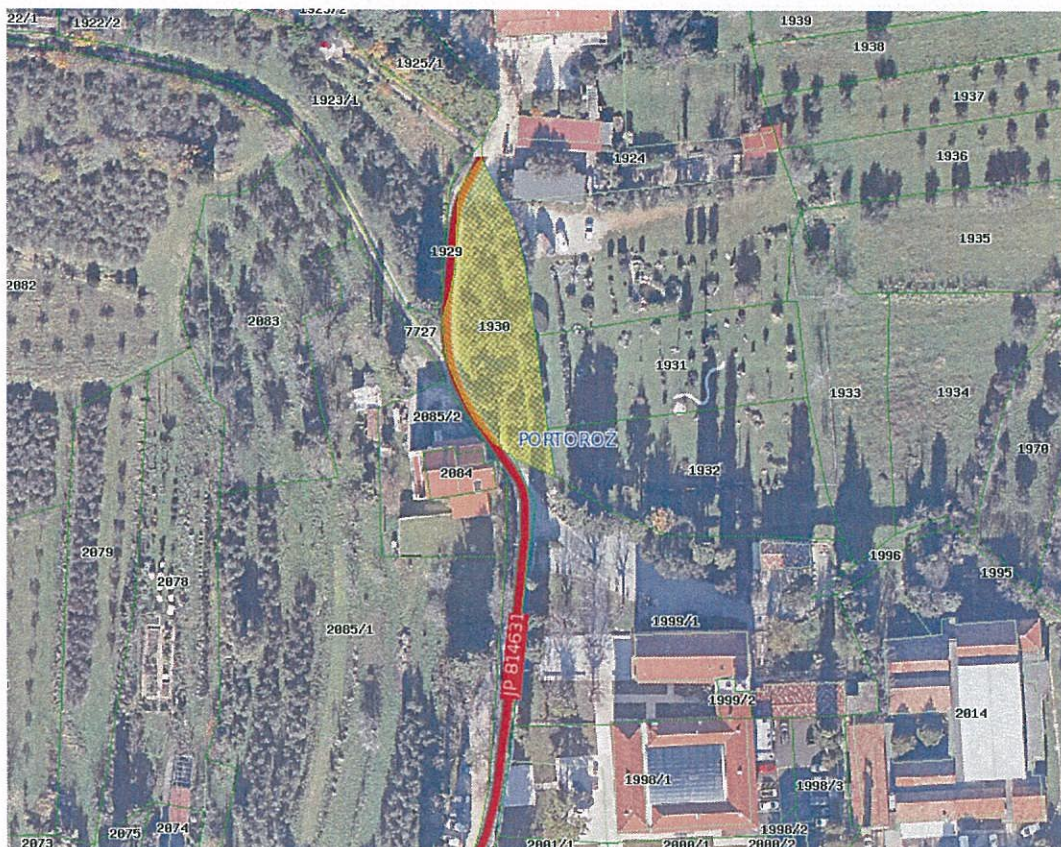
² Iz cenitve sicer izhaja, da je bila v smislu izravnave dela C in dela D upoštevana manjša površina (50 m²) in posledično je bil ovrednoten zgolj del parc. št. 2013/2 k.o. Portorož. Glede na dejansko stanje na terenu se je po izvedbi cenitve in tik pred pripravo gradiva za občinski svet s strankami dogovorilo, da se za potrebe izvedbe poti poveča del parc. št. 2007 in 2008, ki ga z izravnavo pridobi v last Občina Piran (to je del C), posledično pa se je v posel izravnave vključil tudi ozek pas parc. št. 2013/3, ki meji na parcelo št. 2013/2 in je po dejanskem stanju v naravi ločen od preostanka parcele št. 2013/3. Ker gre za izravnavo, kjer dejansko cenitev sploh ne bi bila potrebna in gre za majhne koščke zemljišč, ki so medsebojno povezani, izkustveno določimo vrednost dela parc. št. 2013/3, vključenega v del D, za enako vrednega, kot del dela D, ki se nahaja na parc. št. 2013/2 k.o. Portorož.

³ Interes Župnije Strunjan je bil dejansko še večji in je bila zainteresirana pridobiti v last nekoliko večjo površino omenjenih dveh parcel. Iz razloga ohranjanja gradbenih linij in preprečevanja novih lomov, smo se nato uskladili za površino v izmeri 129 m² in za predlog parcelacije, kot je prikazan v nadaljevanju obrazložitve.

predlagamo, da se deli parc. 2014 in 1996, kot so označeni na spodnjem predlogu parcelacije, umestijo v letni načrt razpolaganja z zemljišči. V naravi predmetni zemljišči predstavljata brežino za objektom Centra za usposabljanje Elvire Vatovec.



Ob usklajevanju postopka prodaje je bilo nato ugotovljeno, da se del občinske javne poti JP 814631 nahaja na zemljišču s parc. št. 1930 k.o. 2631 Portorož, last Župnije Strunjan. Glede na navedeno je bil Župniji Strunjan podan predlog, da bi namesto prodaje dela parc. št. 1996 in 2014 skladno z zgornjo grafiko, pristopili k dodatni menjavi premoženja, na podlagi katere bi Občina Piran pridobila v last del parc. št. 1930 k.o. Portorož v izmeri 134 m², to je dela, ki dejansko ustreza kategorizirani občinski javni cesti.



(označen del, katerega bi z menjavo pridobila v last Občina Piran).

6. PRAVNO STANJE NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET PREDLAGANE MENJAVE OB NOVEM ŽUPNIŠČU IN JAVNI CESTI (kot opisano v točki 5 tega gradiva)

Parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož: nepremičnina meri 4.463 m² in je last Občine Piran. Na nepremičnini se nahaja objekt Centra za usposabljanje Elvira Vatovec v Strunjanu. Nepremičnina je zaznamovana kot grajeno javno dobro lokalnega pomena. Na nepremičnini je vknjižena tudi zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in neprava stvarna služnost za vzdrževanje objekta, ki stoji na parc. št. 1999 v korist Župnije Strunjan. Predmet razpolaganja v obliki menjave in s tem umestitve v letni načrt razpolaganja je zgolj del te nepremičnine v izmeri 95 m².

Parc. št. 1996 k.o. 2631 Portorož: nepremičnina meri 75 m². Vknjižena je kot javno dobro, njen dejanski lastnik pa je Občina Piran. Po podatkih zemljiške knjige je na parc št. 1996 vknjižena tudi zaznamba urejanja prostora (Krajinski park Strunjan) in posebna pravica uporabe javnega dobra v korist Župnije Strunjan za izgradnjo fekalne kanalizacije. Predmet razpolaganja v obliki menjave in s tem umestitve v letni načrt razpolaganja je zgolj del te nepremičnine v izmeri 34 m².

Obe nepremičnini, katere ima namen Občina Piran odsvojiti, sta stavbni zemljišči. Prostorsko se urejata na podlagi Prostorsko ureditvenih pogojev (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13.

Parc. št. 1930 k.o. 2631 Portorož: nepremičnina meri 948 m² in je last Župnije Strunjan. Na nepremičnini je vknjižena zaznamba urejanja prostora (Krajinska park Strunjan). Na delu nepremičnine se nahaja kategorizirana javna cesta, JP 814631. Predmet pridobivanja v obliki menjave je zgolj del te nepremičnine v izmeri 134 m². Nepremičnina je delno stavbno in delno kmetijsko zemljišče.

7. VREDNOST NEPREMIČNIN, PREDMET MENJAVE (KOT OPISANO V TOČKI 5 TE OBRAZLOŽITVE)

Dele nepremičnin s parc. št. 1996 in 2014 k.o. Portorož je ovrednotil cenilec Igor Zabukovec. Iz cenilnega poročila izhaja, da je vrednost navedenih nepremičnin 89,87 EUR/m². Skupna vrednost nepremičnin, katere bi Občina z menjavo odsvojila v skupni izmeri 129 m², tako znaša 11.593,23 EUR.

Vrednost nepremičnine, katero bi z menjavo Občina Piran pridobila v last (to je del parc. št. 1930 k.o. Portorož v izmeri 134 m²) smo sporazumno z Župnijo Strunjan ovrednotili v višini 11.593,23 EUR, saj štejememo menjavi za enakovredni. Pri tem smo izhajali, da je glede na bližino predmetov menjave vrednost zemljišča enakovredna.

8. PREDLOG ZA IZVZEM NEPREMIČNIN IZ JAVNEGA DOBRA

Kot je bilo že obrazloženo v tem gradivu, sta parc. št. 1996 in 2014 k.o. 2631 Portorož opredeljeni kot javno dobro. V kolikor je želja, da se nepremičnine oziroma deli le teh odtujijo, jih je potrebno prvotno izvzeti iz javnega dobra. V zvezi s tem ugotavljamo, da se poleg navedenih dveh nepremičnin nahaja tudi parc. št. 1995 k.o. 2631 Portorož, ki je tudi vknjižena kot javno dobro, pri čemer je njeno dejansko stanje enako parc. št. 1996 k.o. 2631 Portorož, zato jo z namenom celotne ureditve premoženjskopравnega statusa zemljišč obravnavamo v tem predlogu (čeprav ni predmet dopolnitve letnega načrta razpolaganja in se nanjo predlog Župnije Strunjan po pridobitvi v last ne nanaša).

ZUreP-2 v 247. členu določa, da se grajenemu javnemu dobro status lahko odvzame smiselno po postopku iz 245. člena istega zakona. Status grajenega javnega dobra preneha, če je

zemljišče, objekt oziroma njegov del v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba. Status preneha tudi, če se uredi zemljišče ali zgradi drug objekt z enakim namenom splošne rabe, zaradi česar se status na prvotnem lahko odvzame. Status grajenega dobra preneha po postopku, ki je smiselno enak postopku za njegovo vzpostavitev, to je po 245. členu ZUreP-2. Status preneha z izdajo ugotovitvene odločbe, ki jo na podlagi sklepa občinskega sveta po uradni dolžnosti izda občinska uprava. Občinski svet pa izda sklep na zahtevo, ki jo vloži župan. Takšni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga za prenehanje statusa, izpis iz zemljiškega katastra, katastra stavb ali katastra gospodarske javne infrastruktura.

parc. št. 1996 k.o. 2631 Portorož

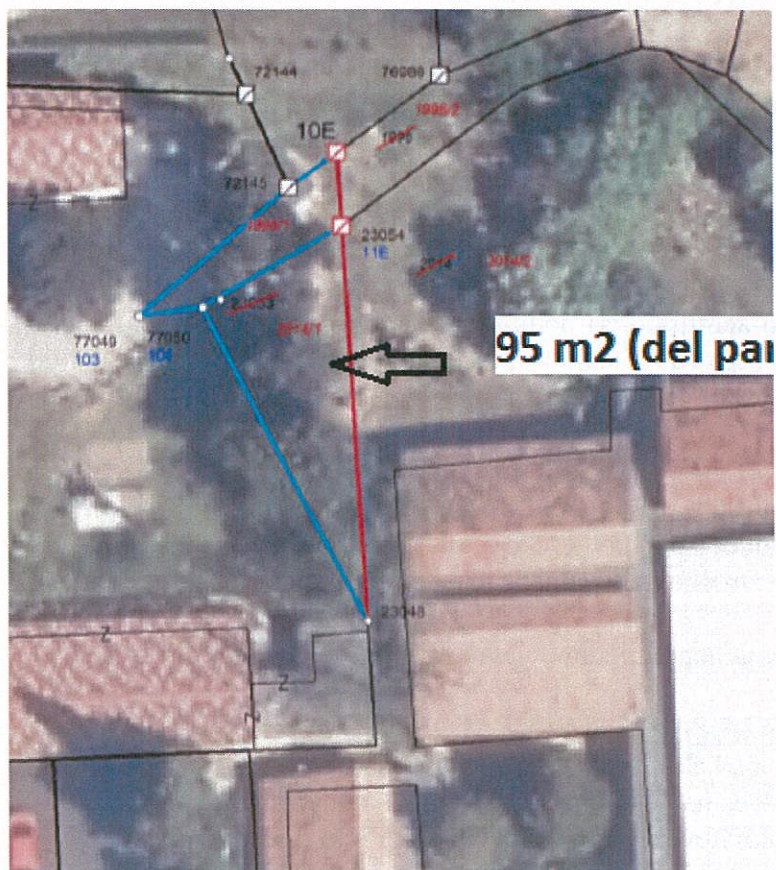
Nepremičnina je v zemljiški knjigi vknjižena kot javno dobro. Njen dejanski lastnik je Občina Piran. Meri 75 m². Iz historičnega zemljiškoknjžnega izpiska izhaja, da je bila parcela 1996 k.o. Portorož opredeljena kot pot. V naravi navedena parcela ne predstavlja poti, niti druge javne površine. Nepremičnina ni povezana z javnim cestnim omrežjem. V naravi v večjem delu predstavlja brežino. Glede na to, da na zemljišču ni zgrajen noben objekt, ki bi bil v funkciji javnega dobra, prav tako ni mogoča njegova splošna raba, saj ni povezan z drugimi javnimi potmi, predlagamo izvzem nepremičnine s parc. št. 1996 k.o. 2631 Portorož iz režima javnega dobra.

parc. št. 1995 k.o. 2631 Portorož

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vknjižena kot javno dobro. Njen dejanski lastnik je Občina Piran. Meri 81 m². Iz historičnega izpiska izhaja, da je bila parcela št. 1995 opredeljena kot travnik. Nepremičnina tako ne izpolnjuje pogojev za javno dobro. Njeno dejansko stanje in razlogi za izvzem iz javnega dobra so identični razlogom za parc. št. 1996 k.o. 2631 Portorož.

del parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož v izmeri 95 m²

Nepremičnina je v zemljiški knjigi vknjižena kot last Občine Piran. Status grajenega javnega dobra ji je bil podeljen leta 2013 in sicer kot objektu družbenih dejavnosti. Del zemljišča s parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož, kot je razviden iz spodnje skice, ne služi šolskemu objektu, zaradi česar so izpolnjeni pogoji za izvzem tega zemljišča iz javnega dobra. Predmet izvzema ni celotna nepremičnina, temveč zgolj del te nepremičnine in sicer dela v izmeri 95 m² po spodnji skici:



S predlogom za izvzem nepremičnin iz javnega dobra smo seznanili tudi Krajevno skupnost Strunjan in jo pozvali k podaji mnenja. Skladno z določbo 56. čl. Statuta Občine Piran namreč mnenje k predlogu poda krajevno pristojna krajevna skupnost. Krajevna skupnost Strunjan je dala pozitivno mnenje k izvzemu iz javnega dobra za parceli 1995 in 1996 k.o. Portorož in nato dne 21.3.2021 še pozitivno mnenje k izvzemu iz javnega dobra za del parc. št. 2014 k.o. Portorož.

Predlagamo, da Občinski svet sprejme sklep o prenehanju statusa grajenega javnega dobra za parcelo št. 1996, 1995 in del parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož, kateri bo objavljen v Uradnem listu RS. Po objavi bo občinska uprava izdala ugotovitveno odločbo, po pravnomočnosti le te pa bo statusa javnega dobra nepremičnini prenehal, predlagan pa bo tudi izbris zaznambe v zemljiški knjigi. Ugotovitvena odločba za del parc. št. 2014 k.o. Portorož bo izdana po izvedeni parcelaciji zemljišča skladno z zgornjim grafičnim predlogom.

9. STROŠKI PREDVIDENEGA POSTOPKA MENJAVE/ IZRAVNAVE/ IZVZEMA IZ JAVNEGA DOBRA

Glede na to, da je Župnija Strunjan začasno ustavila postopek prodaje parc. št. 2001/4, 2013/4, 1998/6 in 2009/2 vse k.o. Portorož na pobudo Občine Piran, je Župnija Strunjan jasno povedala, da je pripravljena pristopiti k ureditvi razmer glede travnatega igrišča, pod pogojem, da stroške geodetske operacije in menjave ter morebitnih davščin krije Občina Piran. Prav tako je podala zahtevo, da se do zemljišča (dela B), ki naj bi po izvedeni izravnavi in menjavi postal last Župnije Strunjan in za katerega bo nadaljevala postopek prodaje, uredi pot na stroške Občine Piran in s tem nadomesti neposredna povezava z javnim cestnim omrežjem, ki jo imajo trenutno nepremičnine v lasti Župnije Strunjan.

Glede na navedeno bodo stroški, ki bodo odpadli na Občino Piran, sledeči:

- geodetski stroški (pri čemer strošek parcelacije zemljišč ob novem župnišču, katere namen ima Župnija Strunjan kupiti od Občine Piran, bremenijo Župnijo Strunjan)
- stroški cenitve
- stroški izgradnje nove dostopne poti pod košarkarskim igriščem v tamponski obliki
- celotni stroški davka, ki bodo odpadli v postopku menjave zemljišč kot opisane v točki 2 tega gradiva (kot rečeno, zemljišča, ki so predmet izravnave niso podvržena plačilu davka, medtem ko so zemljišča, ki bodo predmet menjave, podvržena plačilu davka) - Župnija Strunjan bo pa sama krila in plačala davek na dodano vrednost od vrednosti zemljišča – dela parc. št. 1996 in 2014 k.o. Portorož (zemljišče ob novem župnišču)
- notarski stroški overitve in vknjižbe v zvezi z menjalno pogodbo, vezano na otroško igrišče (torej menjava, kot opisana v točki 2). Stroške overitve podpisov in vknjižb v zvezi z menjalno pogodbo, kot opisano pod točko 5, pa si bosta stranki razdelil in sicer tako, da bo vsaka krila del stroškov, ki odpade na nepremičnino, ki jo z menjavo pridobiva v last
- stroški objave sklepa o izvzemu nepremičnin iz javnega dobra v Uradnem listu RS.

10. ZAKLJUČEK - PREDLOG SKLEPA OBČINSKEMU SVETU

Menimo, da je v interesu Občine Piran, kakor tudi Centra za usposabljanje Elvira Vatovec, da Občina Piran pridobi v last zemljišče, na katerem se trenutno nahaja otroško igrišče (del, označen v grafiki s črko A). Za zagotovitev slednjega ima Občina Piran dve možnosti:

- zemljišče, ki je predmet prodaje, odkupi in sicer preko uveljavljanja predkupne pravice
- pristopi k ureditvi razmerij na podlagi predlagane izravnave meja in menjave

Glede na to, da bi morali za nakup nepremičnin sprejeti rebalans proračuna, saj v obstoječem proračunu ni bil predviden nakup navedenih nepremičnin, predlagamo, da se pristopi k menjavi in izravnavi nepremičnega premoženja. Občina Piran bo tako pridobila v last del zemljišča, ki ga dejansko preko Centra za usposabljanje Elvira Vatovec že uporablja, obenem pa bo tudi zaokrožila zemljišča v svoji lasti, odsvojila pa bo del nepremičnega premoženja, ki ga trenutno za javne potrebe ne uporablja. Z izravnavo s Slovensko frančiškansko provinco pa bo pridobila v last del zemljišča, potrebnega za zagotovitev nadomestne poti za potrebe kompleksa zemljišč Župnije Strunjan in s tem tudi razbremenila obstoječo javno cesto, ki vodi do glavnega objekta Centra za usposabljanje Elvira Vatovec ter tako zagotovila dodatno prometno varnost učencev omenjene šole.

Z menjavo zemljišč ob novem župnišču in zemljišča, kjer se nahaja javna cesta (menjava, opisana pod točko 5) pa bo Občina Piran uredila tudi zemljiškoknjižno stanje zemljišča, na katerem se nahaja javna cesta. Občina Piran namreč mora imeti v lasti zemljišča, kjer se nahaja javna cesta, zato je po naši oceni smiselno, da namesto prodaje zemljišča ob novem župnišču, sklenemo menjalno pogodbo, kjer rešimo tudi lastništvo zemljišča, na katerem se nahaja javna cesta.

Za opisani menjavi se bosta (predvidevamo) sklepali ločeni menjalni pogodbi, saj je potrebno prvo menjavo (kot opisano v točki 2 tega gradiva) realizirati čim prej z namenom, da lahko Župnija Strunjan nadaljuje s prodajo zemljišč. Menjava zemljišč ob novem župnišču (kot opisano v točki 5) pa bo realizirana naknadno, saj je potrebno najprej speljati postopek izvzema zemljišč iz javnega dobra.

Zaradi navedenega Občinskemu svetu Občine Piran predlagamo v sprejem sklep,

- s katerim se bo za predmete menjave dopolnil letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran (opomba: zemljišče, ki bo predmet izravnave, se ne uvršča v letni načrt ravnanja in tudi ni predmet odločanja Občinskega sveta)
- s katerim se bo potrdila menjava premoženja in sicer dela parc. št. 2013/3 k.o. Portorož v izmeri 45 m2 v zameno za parc. št. 2001/4 in 1998/6 obe k.o. Portorož
- s katerim se bo izvzel status javnega dobra nepremičninam s parc. št. 1996, 1995 in delu nepremičnine s parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož
- s katerim se bo potrdila menjava premoženja in sicer dela parc. št. 1996 in dela parc. št. 2014 obe k.o. Portorož v skupni izmeri 129 m2 v zameno za del parc. št. 1930 k.o. Portorož v izmeri 134 m2, vse pod pogojem pravnomočne odločbe o izvzemu zemljišč iz javnega dobra.

Pripravila:

Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.



Direktor občinske uprave:

Daniel Tomljanović

Vodja urada za premoženjskopravne zadeve:

mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.

Priloge:

- predlog sklepa št 1 in predlog sklepa št. 2,
- zemljiškoknjižni izpiski,
- potrdilo o namenski rabi,
- cenitvi,
- predlog parcelacije,
- dopis ravnatelja Centra za usposabljanje Elvira Vatovec,
- dopis Ministrstva za javno upravo,
- izpis iz katastra za nepremičnine, ki so predmet izvzetja iz javnega dobra,
- predlog parcelacije/izravnave in
- soglasje Centra za usposabljanje Elvira Vatovec
- mnenje Krajevne skupnosti Strunjan

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 6 1/20 - ZDLGPE, 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17, 43/18) je Občinski svet Občine Piran na redni seji z dne ... sprejel

SKLEP

o dopolnitvi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021

1.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021, kot je bil sprejet na seji z dne 11. 2. 2021, se v prilogi 2 – obrazec št. 2a (načrt razpolaganja z zemljišči) dopolni s sledečimi nepremičninami:

PRILOGA 2. Obrazec št. 2a: Načrt razpolaganja z zemljišči							
Zaporedna številka	Upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur/m ²	Orientacijska vrednost nepremičnine v eur
227	OP UPPZ	OP	2631 – Portorož	2013/3	45	207 EUR/m ²	9.315,00 €
228	OP UPPZ	OP	2631 - Portorož	1996	34	89,87 EUR/m ²	3.055,58 €
229	CUEVS	OP	2631 - Portorož	2014	95	89,87 EUR/m ²	8.537,65 EUR

2.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem za leto 2021, kot je bil sprejet na seji z dne 11. 2. 2021, se v prilogi 1 – obrazec št. 1a (načrt pridobivanja z zemljišči) dopolni s sledečimi nepremičninami:

PRILOGA 1. Obrazec št. 1a: Načrt pridobivanja z zemljišči							
Zaporedna številka	Upravljavec	Samoupravna lokalna skupnost	Vrsta nepremičnine	Šifra in ime katastrske občine	Parcelna številka	Površina parcele v m ²	Predvidena sredstva
234	CUEVS	OP	Igrišče CUEVS	2631 – Portorož	1998/6	21 (celota)	4.613,07 €
235	CUEVS	OP	Igrišče CUEVS	2631 - Portorož	2001/4	24 (celota)	5.272,08 €

236	OP	OP	Javna cesta	2631-Portorož	1930	134 (del)	11.593,23 EUR
-----	----	----	-------------	---------------	------	-----------	------------------

3.

Potrdi se predlog menjave po metodi neposredne pogodbe, na podlagi katerega Občina Piran z lastnikom zemljišča s parc. št. 1998/6 in 2001/4 vse k.o. 2631 Portorož sklene menjalno pogodbo, na podlagi katere:

- Občina Piran pridobi v last parc. št. 1998/6 in 2001/4 k.o. Portorož v skupni izmeri 45 m² za skupno vrednost 9.885,15 EUR
- Občina Piran v zameno odsvoji del parc. št. 2013/3 k.o. Portorož v izmeri 45 m² (kot je razviden iz grafične priloge) za skupno vrednost 9.315,00 EUR.

Razlika med vrednostmi zemljišča se poračuna

- z odškodnino za podeljeno služnost dostopa in dovoza po zemljišču, neposredno pod asfaltiranim igriščem na parceli 2002/3, in sicer po trasi (kot je razvidna iz spodnje skice), ki jo Občina Piran ustanovi v korist vsakokratnega lastnika dela zemljišča s parc. št. 2013/3 k.o. Portorož v izmeri 45 m² in zemljišča, ki bo po izvedeni izravnavi mej bil označen s parc. št. 2013/4 k.o. Portorož in
- z izravnavo dela parc. št. 2013/4 v izmeri 559 m² in izravnavo dela parc. št. 2013/3 v izmeri 559 m²,

in sicer tako, da stranke menjalne pogodbe po menjavi premoženja, izravnavi premoženja in ustanovitvi služnosti druga drugi ne dolgujeta ničesar. Z menjalno pogodbo se Občina Piran zaveže v roku enega leta od podpisa menjalne pogodbe urediti dovozno pot po trasi, kot je razvidna iz spodnje slike, in sicer v tamponski izvedbi.



Stroške menjave, parcelacije, davka in druge morebitne stroške krije v celoti Občina Piran.

4.

Potrdi se predlog menjave po metodi neposredne pogodbe, na podlagi katerega Občina Piran z lastnikom zemljišča s parc. št. 1930 k.o. 2631 Portorož sklene menjalno pogodbo, na podlagi katere:

- Občina Piran pridobi v last del parc. št. 1930 k.o. Portorož v skupni izmeri 134m² (to je del, ki v naravi predstavlja javno cesto JP 814631) za skupno vrednost 11.593,23 EUR

- Občina Piran v zameno odsvoji del parc. št. 1996 k.o. Portorož v izmeri 34 m² in del parc. št. 2014 k.o. Portorož v izmeri 95 m² (kot je razviden iz grafične priloge) za skupno vrednost 11.593,23 EUR.

Vse vrednosti v tej točki so brez davka. Vsaka stranka plača ustrezen davek od premoženja, ki ga z menjavo pridobiva v last. Stroški notarske overitve in stroške vknjižbe krijeta vsaka stranka do polovice, sodne takse za vknjižbo pa krije vsaka stranka za nepremičnino, ki jo z menjavo pridobiva v last.

Ta točka sklepa velja pod pogojem pravnomočnosti odločbe o izvzemu parc. št. 1996 in dela parc. št. 2014 k.o. Portorož iz režima javnega dobra.

5.

Vse parcelne številke, navedene v tem sklepu, se lahko zaradi izvedenih geodetskih operacij (parcelacije, izravnave) spremenijo, pri čemer sklep velja za tiste parcelne številke, ki v naravi ustrezajo delom zemljišča, ki so ob izdaji tega sklepa ustrezale v sklepu navedenim parcelnim številkam.

6.

Sklep velja takoj.

Št.: 478-59/2021, 478-228/2020
Dne: ____

Župan Občine Piran
Denio Zadković

PREDLOG SKLEPA ŠT. 2

Na podlagi 17. člena v zvezi s 102. členom Statuta občine Piran (Uradni list RS št. 5/14, 35/17, 43/18) in 245. člena v zvezi z 247. členom Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS št. 61/2017) je Občinski svet občine Piran na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Nepremičninam s parc. št. 1996, 1995 vse k.o. 2631 Portorož preneha status grajenega javnega dobra občinskega pomena.

Delu nepremičnine s parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož v izmeri 95 m² preneha status grajenega javnega dobra občinskega pomena. Grafični prikaz dela parc.št. 2014 k.o. Portorož, na katerega se nanaša ta sklep, je v prilogi tega sklepa.

2.

Sklep se objavi v Uradnem listu R Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

3.

Občinska uprava Občine Piran bo na podlagi tega sklepa izdala odločbo o prenehanju statusa grajenega javnega dobra občinskega pomena za nepremičnine iz 1. točke tega sklepa. Status grajenega javnega dobra preneha s pravnomočnostjo ugotovitvene odločbe. Ugotovitveno odločbo za del parc. št. 2014 k.o. 2631 Portorož izda občinska uprava po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji.

Po pravnomočnosti odločbe občinska uprava le to pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti v zemljiško knjigo izbriše zaznambo o javnem dobru.

Št.: 478-59/2021

Župan Občine Piran
Denio Zadković

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran, tu

Grafična priloga k predlogu sklepa 2:
del parc .št. 2014 k.o. Portorož, ki je predmet izvzetja iz javnega dobra (del označen z oznako 2014/1)

