



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka : 478-231/2010
Numero :

Piran : 14.2.2024
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji:

**PREDLOG MENJAVE ZEMLJIŠČ S KMETIJSKO ZADRUGO AGRARIA KOPER
Z.O.O., KOPER**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Andrej Korenika, župan Občine Piran,
- Kristina Ivančič, direktorica občinske uprave



Župan Občine Piran
Andrej Korenika



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka : 478-231/2010
Numero :

Piran : 14.2.2024
Pirano :

Občinski svet
Občine Piran

Zadeva: Predlog menjave zemljišč s Kmetijsko zadrugo Agraria Koper z.o.o., Koper

1. PRAVNA PODLAGA:

Občinski svet Občine Piran je dne 22.12.2023 sprejel Sklep o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2024. V načrtu pridobivanja je pod zaporedno št. 299 predvidena pridobitev v last parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven, v načrtu razpolaganja pa je pod zaporedno št. 71 predvideno razpolaganje s parc. št. 4866/7 k.o. 2631 Portorož, pod zaporedno št. 73 pa razpolaganje s parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož.

Statut Občine Piran (Ur. list RS št. 5/2014-UPB, 35/17, 43/18, 86/2023 in 4/2024) v 17. členu določa, da o menjavi nepremičnega premoženja odloča Občinski svet Občine Piran.

2. DEJANSKO STANJE IN VREDNOST NEPREMIČNIN

a) Parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven

Kmetijska zadruga Agraria Koper z.o.o. Koper (v nadaljevanju »Agraria«) je lastnica parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven. Gre za stavbno zemljišče na območju obrtne cone v Dragonji v izmeri 2306 m². Na območju te nepremičnine velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje prostorskih celot Strunjan (1), Seča (8), Karbonar – Lucan (9), Sečovlje (11) in Liminjan – Vinjole – Krog (13 v občini Piran).

Zemljišče je po podatkih zemljiške knjige neobremenjeno s služnostnimi pravicami, dejansko pa po nepremičnini poteka energetska infrastruktura – 110 kV daljnovod s koridorjem, s katerim upravlja ELES d.o.o. in kateri predstavlja pomembno omejitev v zvezi z uporabo nepremičnine (trasa daljnovoda je razvidna iz spodnje grafike – označeno z oranžno linijo). Iz priloge (dopis ELES s priloženo služnostno pogodbo in grafiko trase daljnovoda DV 110 kV Koper – Buje), je razvidna točna trasa daljnovoda in varovalnega pasu. Čeprav zemljišče po podatkih zemljiške knjige ni obremenjeno, pričakujemo, da nas bo ELES pozval k ureditvi in vknjižbi služnostne pravice za obstoječi daljnovod s smiselno enakimi omejitvami, kot izhaja iz priloženega

osnutka služnostne pogodbe, katero so nam posredovali za sosednja zemljišča, ki so že v lasti Občine Piran.

Zemljišče tudi nima neposrednega stika z javnim cestnim omrežjem, saj je pas, ki parcelo ločuje od javnega cestnega omrežja na parc. št. 1884/4 k.o. Raven, last Podjetja za obdelavo kamna – Inženiring Ruda d.o.o. Sečovlje.

Zemljišče meji na parc. št. 1887/1 k.o. Raven, last Občine Piran - gre za zemljišče nekdanjega mesno predelovalnega obrata v Dragonji, katero je Občina Piran pridobila v last v letu 2023.

Občina Piran ima interes zemljišče s parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven pridobiti v last, saj gre za zemljišče, ki je po prostorskih aktih namenjeno za proizvodno dejavnost, prav tako gre za zaokrožitev zemljišča v lasti Občine Piran, kar bo v bodoče omogočalo lažje upravljanje s kompleksom stavbnih zemljišč v lasti Občine na območju obrtne cone Dragonja.



Grafični prikaz obravnavanega zemljišča (oranžno obarvano). Zemljišča, ki so že v lasti Občine Piran, so označena z rumeno barvo. Z oranžno linijo je označen potek energetske infrastrukture (daljnovod 110 kV Koper – Buje)

Zemljišče s parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven je bilo s strani cenilca za gradbeništvo – nepremičnine mag. Jurija Lovšina dne 28.9.2023 ocenjeno. Iz cenoitve izhaja, da znaša vrednost te parcele 230.600,00 EUR oz. 100,00 EUR/m². V sklopu pogajanj je Agaria pristala, da zemljišče odtuji za izkustveno vrednost 60 EUR/m², torej skupaj 138.360,00 EUR.

b) Parc št. 4866/7 in 4672/2 k.o. 2631 Portorož

Občina Piran je lastnica sledečih nepremičnin na območju obrtne cone v Luciji, v neposredni bližini nakupovalnega centra Agraria:

- Parc. št. 4866/7 k.o. Portorož – stavbno zemljišče v izmeri 380 m²
- Parc. št. 4672/2 k.o. Portorož – stavbno zemljišče v izmeri 444 m²

Gre za stavbna zemljišča, namenjena za proizvodne, servisne, prometne, komunalne dejavnosti in ki se prostorsko urejajo z Zazidalnim načrtom Obrtna cone v Luciji.

Na pretežnem delu parc. št. 4672/2 k.o. Portorož se nahaja dovozna pot za potrebe priključka nakupovalnega centra Agraria na javno cestno omrežje, prav tako je pretežni del te parcele dejansko že v posesti Agrarie ter ustrezno ograjen. Parc. št. 4866/7 k.o. Portorož je v posesti Občine Piran in meji na parc. št. 4873/4 k.o. Portorož last Občine Piran, na katerem je urejeno manjše pasje igrišče.



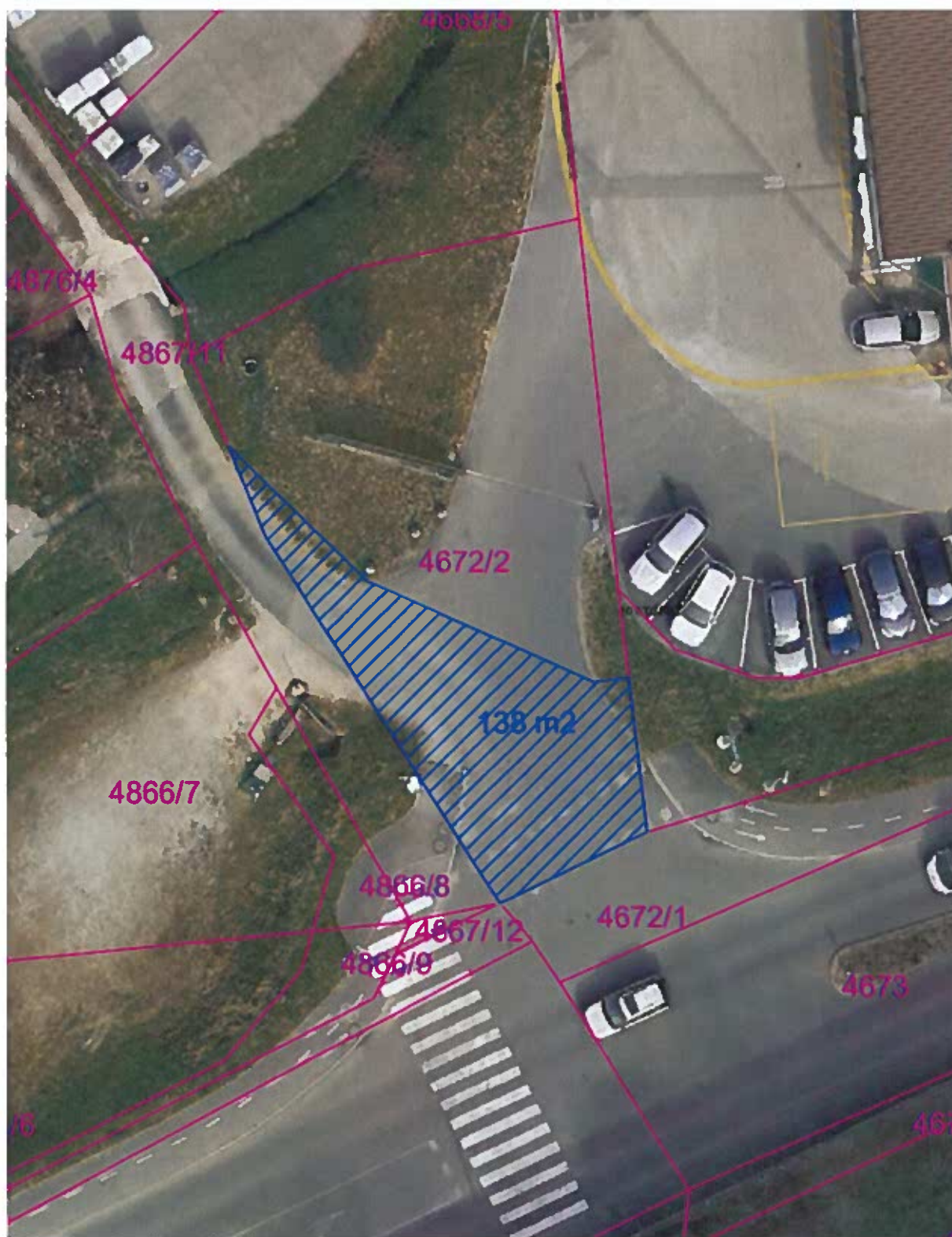
Grafični prikaz območja – z oranžno so obarvana zemljišča, ki so predmet menjave, z rumeno preostala zemljišča v lasti Občine Piran.

Zemljišči s parc. št. 4866/7 in 4672/2 k.o. 2631 Portorož sta bili dne 28.9.2023 ocenjeni s strani cenilca za gradbeništvo – nepremičnine mag. Jurija Lovšina. Iz ceničve izhaja, da znaša vrednost obeh zemljišč skupaj 140.080,00 EUR (oziroma 170,00 EUR/m²).

c) služnosti

Na parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož se nahaja tudi cestni priključek in dostopna in dovozna pot, ki se uporablja za dostop do parc. št. 4873/4 k.o. Portorož (last Občine Piran – manjše pasje igrišče) ter do makadam urejene poti, ki se nahaja na parc. št. 4867/11 (last Občine Piran) ter se nato nadaljuje po parc. št. 4867/8, 4867/19, 4867/20, 4867/21 vse k.o. Portorož (vse last Republike Slovenije). Glede na navedeno je Občina Piran v postopku pogajanj o menjavi izrazila interes, da na parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož ohrani ustrezno služnostno pravico

dostopa in dovoza v obstoječem obsegu. Gre za del zemljišča s parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož v izmeri cca. 138 m², na katerem bi se v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4873/4 in 4867/11 k.o. Portorož in v javno korist vknjižila stvarna služnost dostopa in dovoza.



Grafični prikaz obsega služnosti na delu parc. št. 4672/2 k.o. Portorož, na katerem bi se vknjižila služnost dostopa in dovoza v korist nepremičnin v lasti Občine Piran

Agraria je v postopku pogajanj predlagala, da se istočasno z ureditvijo služnosti v korist Občine Piran na delu parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož zagotovi za nemoteno uporabo parc. št. 4866/7

k.o. 2631 Portorož stvarna služnost dostopa in dovoza po delu parc. št. 4867/11 k.o. 2631 Portorož v izmeri cca. 33 m².



Grafični prikaz obsega služnosti na parc. št. 4867/11 (last Občine Piran) v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4866/7 k.o. 2631 Portorož.

Občina Piran je odškodnino za služnost na parc. št. 4867/11 k.o. Portorož ovrednotila izkustveno, upoštevajoč, da je ocenjena vrednost sosednjega zemljišča (to je par.c št. 4866/7 k.o. Portorož) znaša 170 EUR/m². Glede na splošno sprejeto metodo cenilcev, da se odškodnina za služnost ovrednoti v višini 30% od vrednosti zemljišča, znaša izkustveno določena odškodnina 51 EUR/m², kar glede na površino v izmeri 33 m² skupaj znaša 1.683,00 EUR + DDV.

Agraria je za isto vrednost (torej 1.683,00 EUR+ DDV) pripravljena ustanoviti služnost na parc. št. 4672/2 k.o. 2631 Portorož, kot je bila zgoraj opredeljena.

3. ZAKLJUČEK - PREDLOG SKLEPA OBČINSKEMU SVETU

Z namenom zaokrožitve lastništva Občine Piran na območju obrtne cone v Dragonji predlagamo, da Občinski svet Občine Piran potrdi predlagano menjavo v sledeči vsebini:

- Občina Piran pridobi v izključno last parc. št. 1886 k.o. 2634 Raven za ceno 138.360,00 EUR
- Agraria pridobi v izključno last parc. št. 4866/7 in 4672/2 k.o. 2631 Portorož za ceno 140.080,00 EUR
- Na parc št. 4672/2 k.o. 269341 Portorož se v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4873/4 k.o. Portorož in 4867/11 k.o. Portorož ter v javno korist ustanovi služnost dostopa in dovoza
- Na parc. št. 4867/11 k.o. 2631 Portorož se v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4866/7 k.o. 2631 Portorož ustanovi stvarna služnost dostopa in dovoza

- Agraria razliko v ocenjeni vrednosti plača Občini Piran v roku 30 dni od sklenitve menjalne pogodbe
- Vse cene in vrednosti so brez ustreznega davka

V primeru potrditve predloga sklepa na Občinskem svetu, bo Občina Piran objavila namero za sklenitev neposredne menjalne pogodbe ter nato, po poteku roka, sklenila menjalno pogodbo z Agrario.



Direktorica občinske uprave
Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.

Priloge:

- predlog sklepa
- zemljiškoknjižni izpiski,
- lokacijske informacije,
- cenitvi
- dopis ELES s prilogami (služnostna pogodba in grafika).

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS), 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, 86/2023 in 4/2024) je Občinski svet Občine Piran na redni seji z dne ... sprejel

SKLEP

1.

Potrdi se predlog menjave po metodi neposredne pogodbe, na podlagi katerega Občina Piran z lastnikom zemljišča s 1886 vse k.o. 2633 Raven sklene menjalno pogodbo, na podlagi katere:

- Občina Piran pridobi v last parc. št. 1886 k.o. 2633 Raven v vrednosti 138.360,00 EUR (vrednost je brez ustreznega davka)
- Občina Piran v zameno odsvoji 4866/7 in 4672/2 obe k.o. 2631 Portorož v skupni vrednosti 140.080,00 EUR (vrednost je brez ustreznega davka)
- Na parc. št. 4672/2 k.o. 269341 Portorož se v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4873/4 k.o. Portorož in 4867/11 k.o. Portorož ter v javno korist ustanovi služnost dostopa in dovoza
- Na parc. št. 4867/11 k.o. 2631 Portorož se v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 4866/7 k.o. 2631 Portorož ustanovi stvarna služnost dostopa in dovoza
- Agraria razliko v ocenjeni vrednosti plača Občini Piran v roku 30 dni od sklenitve menjalne pogodbe

2.

Sklep velja takoj.

Št.: 478-231/2010

Dne: _____

Župan Občine Piran
Andrej Korenika

Sklep prejmejo:

- Urad za finance
- Urad za premoženjskopravne zadeve