



Občina Ankaran  
Comune di Ancarano

OBČINSKI SVET | CONSIGLIO COMUNALE

ŠTEVILKA: 0320-10/2020/8  
DATUM: 10. 11. 2020

<b>ZADEVA:</b>	Predlog za obravnavo na 12. redni seji občinskega sveta
<b>NASLOV:</b>	Sklep o podaji soglasja k pravnemu poslu za zemljišče 1238/1, k.o. Oltra
<b>PРАВNA PODLAGA:</b>	5. odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti
<b>PRIPRAVLJALEC GRADIVA:</b>	Oddelek za okolje in prostor
<b>POROČEVALEC:</b>	Gregor Strmčnik, župan; Iztok Mermolja, direktor
<b>PRISTOJNA DELOVNA TELESA:</b>	OOP
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	1. Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla za nakup zemljišča 1238/1, k.o. Oltra. 2. Ta sklep začne veljati takoj.

Gradiva:

- obrazložitev predloga (priloga I)
- predlog sklepa (priloga II)
- Osnutek besedila pravnega posla za nakup zemljišča št. 1238/1, k.o. Oltra.



## **OBRAZLOŽITEV PREDLOGA SKLEPA O PODOBI SOGLASJA K PRAVNEMU POSLU ZA ZEMLJIŠČE 1238/1, K.O. OLTRA**

### **I. PRAVNA PODLAGA**

5. odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti določa, da ne glede na ostala določila zakona je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 eurov, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 eurov, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

### **II. ZAKLJUČEK**

Strokovne službe občine ter kabinet župana so nedavno navezale stik z dejanskim (ekonomskim) lastnikom in uporabnikom zemljiške parcele št. 1238/1, k.o. Oltra družbo Geaproduct d.o.o., ki je izkazal interes za prodajo predmetne nepremičnine. Gre za zemljišče kjer trenutno stoji v kraju precej znano skladišče ter prodajalna sadja. Še pred tem je prodajalec v javni razgrnitvi predloga občinskega prostorskega načrta ter drugih postopkih z občino izkazal interes za širitev objekta za potrebe logističnega centra za širšo regijo. V nadaljevanju je bila izražena tudi želja glede gradnje bencinskega servisa na tem območju. Glede na dejstvo, da omenjeni investiciji nista skladni s strateškimi dokumenti občine ter da občina nasprotuje prej omenjenim nameram za gradnjo na obravnavanem območju, predstavlja prodajalčev interes za prodajo nepremičnine občini korektno potezo v postopku približevanja interesom lokalne skupnosti.

Občina Ankaran je pri pripravi OPN prepoznala potrebo po dodatnem oskrbnem centru ter slednjega umestila v območje centralnih dejavnosti med centrom in morjem (EUP AO-07). Ker pa je za zadevno enoto urejanja prostora potrebno izvesti javni natečaj za izbiro najprimernejše urbanistične rešitve, pripraviti OPPN ter pridobiti gradbeno dovoljenje, se je občina odločila, da bo v vmesnem obdobju (ocenjujemo, da bo do pričetka gradnje novega oskrbnega centra poteklo najmanj 5 let) poiskala druge možnosti za razširitev dejavnosti trgovine in s tem izboljšanje oskrbe občanov.

Kot najprimernejša v danem trenutku se nakazuje možnost ureditve dejavnosti v objektu na zemljišču s parc.št. 1238/1 k.o. Oltra, ki je edini objekt take vrste in velikosti na območju občine.

Občina želi objekt urediti na način, da bo v pretežnem delu omogočal izvajanje tudi dejavnosti trgovine, ter objekt preko objave namere oddati v uporabo najboljšemu ponudniku. Po zgraditvi novega oskrbnega centra v naselju, se bo objekt namenil za potrebe izvajanja športnih dejavnosti v sklopu nastajajočega Športnega rekreacijskega parka Sv.Katarina, kot dejavnost Režijskega obrata Občinske uprave za potrebe obratovanja parka oziroma za oddajo v najem za izvajanje storitvenih dejavnosti. Zemljišče s parc.št. 1238/1 k.o. Oltra se nahaja ob glavni prometnici pred vhodom v naselje Ankaran in ima zadostne parkirne površine, s čimer je zagotovljena odlična dostopnost.

V zemljiški knjigi je kot lastnik nepremičnine vpisana družba Raiffeisen leasing, trgovina in leasing d.o.o., Letališka cesta 29A, 1000 Ljubljana, s katero je imel Geaproduct d.o.o. (kot ekonomski lastnik in uporabnik nepremičnine) (v nadaljevanju prodajalec) sklenjeno pogodbo o finančnem leasingu št.2626/08. Geaproduct d.o.o. kot leasingodajalec po pogodbi o finančnem leasingu št. 2626/08 je dne 09.11.2020 poravnal vse svoje obveznosti do družbe Raiffeisen leasing d.o.o. leasingodajalke, s tem so izpolnjeni pogoji za prenos lastninske pravice, ter ji bo zemljiškooknjižni lastnik (Raiffeisen leasing d.o.o.) izdal overjeno zemljiškooknjižno dovolilo, ustrezno za vpis lastninske pravice prodajalke v zemljiško knjigo.

Geaproduct d.o.o. je postopek prodaje pričel s posredovanjem ponudbe za odkup zemljišča po ceni 1.550.000,00 EUR. Zemljiškooknjižni lastnik (leasingodajalec Raiffeisen leasing d.o.o.) je pooblastil Geaproduct d.o.o., da poda občini prodajno ponudbo in se pogaja glede prodaje nepremičnin občini. V nadaljevanju je bil na podlagi cenitvenega poročila (Zabukovec Igor, 11.9.2020), ki ga je naročil Geaproduct d.o.o.(kot prodajalec), objekt s parcelo ovrednoten na 1.440.623,00 EUR. Občina je prav tako naročila svojo cenilno poročilo (Sebastjan Rozman, 16.9.2020), ki je nepremičnino ovrednotilo z 1.216.115,00 EUR. Stranki v postopku pogajanj (z



medsebojnim popuščanjem) sklenili, da je obema stranema sprejemljiva kupnina v vrednosti 1.360.000,00 EUR. Davek na promet nepremičnin plača prodajalec.

Na prejšnji seji se je Občinski svet Občine Ankaran seznanil s sestavinami Ponudbe za odkup nepremičnine št. 1238/1, k.o. Oltra, z dne 26.10.2020, ter s sklepom pooblastil ter zadolžil župana, da poda zavezujoče pismo namere za nakup nepremičnine po ponudbeni ceni. Prodajalec bo pogodbo in overjeno zemljiškoknjižno dovolilo zemljiškoknjižnega lastnika (leasingodajalca Raiffeisen leasing d.o.o.) ter prodajno pogodbo sklenjeno z OA in overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, deponiral pri notarju v Kopru. Občina bo kupnino za predmetno nepremičnino plačala prodajalcu, ko bodo vse listine (listine iz prejšnje povedi) potrebne za prenos lastninske pravice na občino, deponirane pri notarju. Poleg tega pa sta se stranki dogovorili, da bo občina ob sklenitvi pogodbe vložila predlog za predznambo lastninske pravice v korist občine ter si s tem zagotovila varovan vrstni red za vpis v zemljiško knjigo.

Občinskemu svetu se na podlagi vsega navedenega v sprejem predlaga sklep kot sledi.



## **PRILOGA II.**

Skladno s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) je Občinski svet Občine Ankaran na svoji \_ . redni seji dne dd.mm.LLL sprejel naslednji

### **Sklep o podaji soglasja k pravnemu poslu za zemljišče 1238/1, k.o. Oltra**

1. Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla za nakup zemljišča 1238/1, k.o. Oltra.
2. Ta sklep začne veljati takoj.

Ankaran, dd.mm.LLLL

**Občina Ankaran**

**Gregor Strmčnik**

ŽUPAN