



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKI SVET | CONSIGLIO COMUNALE

Številka: 0320-06/2021/12
Veza: 3505-0001/2019-38
Datum: 26. 1. 2021

**OBČINSKI SVET
CONSIGLIO COMUNALE**

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na 13. redni seji Občinskega sveta Občine Ankaran
NASLOV:	Obravnava predloga sklepa o podaji soglasja k osnutku besedila pravnega posla za nakup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra.
PРАВNA PODLAGA:	<ul style="list-style-type: none">- 5. odstavek 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)- 8. in 17. člen Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS št. 17/2015),- Sklep Občinskega sveta Občine Ankaran št. 3505-0001/2019/32 o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist (Uradni list RS, št. 200/2020, z dne 29.12.2020),- Odlok o proračunu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 200/2020, z dne 29.12.2020),- Načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2021, št. 0070-0008/2020 z dne 22.10.2020.
PREDLAGATELJ:	Gregor Strmčnik, župan
PRIPRAVLJALEC GRADIVA:	Iztok Mermolja, direktor občinske uprave
POROČEVALEC:	Iztok Mermolja, direktor občinske uprave
PRISTOJNA DELOVNA TELES:	Odbor Občinskega sveta Občine Ankaran za okolje in prostor
PREDLOG SKLEPA:	<ol style="list-style-type: none">1. Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla za nakup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra.2. Ta sklep začne veljati takoj.

Gradiva:

- obrazložitev predloga (priloga I),
- ponudba Občine Ankaran za odkup nepremičnin za doseg javne koristi št. 3505-0001/2019-35 z dne 13. 01. 2021 s prilogami (priloga II),
- odgovor družbe SHP - Istra d.o.o., z dne 14. 01. 2021 s prilogami (priloga III),
- izhodišča za razgovor s sklepi sestanka št. 3505-0001/2019-37 z dne 18. 01. 2021 (priloga IV),
- osnutek besedila pravnega posla za nakup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra (priloga V).



PRILOGA I.

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

Na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Ankaran št. 3505-0001/2019/32 o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist z dne 22. 12. 2020 in 197. člena ZUreP-2 je bila dne 13. 01. 2021 družbi SHP - Istra d.o.o., posredovana ponudba za odkup nepremičnin s parc. št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ter seznanitev s postopkom določanja odškodnine. Ponudbi sta bila priložena:

- predlog prodajne pogodbe za doseg javne koristi, ki se sklepa namesto razlastitve,
- poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga je dne 18.12.2020 izdelal Sebastjan Rozman, sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke, za področje nepremičnin, na podlagi katerega je določena odškodnina za nepremičnino.

V skladu z 206. členom ZUreP-2 lastniku nepremičnine pripada ustrezna odškodnina oz. pod določenimi pogoji enakovredna nadomestna nepremičnine. Odškodnina se določi na podlagi cenitve pooblaščenega cenilca, ki je ocenil vrednost vaših nepremičnin. Občina je tako pridobila cenitev vrednosti nadomestila za odkup namesto razlastitve oziroma odškodnine v primeru razlastitvenega postopka, ki obsega vrednost nepremičnine (po namenski rabi pred začetkom veljave OPN OA) ter morebitnih drugih nadomestil, ki skladno z zakonom pripadajo lastniku razlašene nepremičnine. Cenilec je pri cenitvi upošteval podatke, ki so dostopni v uradnih in drugih javnih evidencah ter iz ogleda nepremičnine, pri tem pa ni razpolagal z drugimi dokazili ali okoliščinami, ki bi tudi lahko vplivale na višino odškodnine oziroma nadomestila. Skladno z navedenim je cenilec ocenil vrednost nadomestila oziroma odškodnine v višini 477.760,00 €.

Zakoniti zastopnik družbe SHP - Istra d.o.o., je na ponudbo odgovoril dne 14. 01. 2021, in sicer je ponudbo zavrnil zaradi po njegovem mnenju nerealnega in bistveno prenizko ponujenega nadomestila. Po mnenju zakonitega zastopnika je realna vrednost nepremičnine glede na stanje ponudb na trgu več kot 450 €/m² oziroma več kot 2 mio €, kar utemeljuje z:

- noveliranim Cenitveno poročilo iz oktobra 2020, ki ga je izdelal sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo Franc Plazar,
- drugo dopolnitvijo Poročila o oceni tržne vrednosti z dne 10. 11. 2020, ki ga je izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mag.Tomaž Simrajh;

V odgovoru so zapisane pripombe na poročilo o ocenjevanju vrednosti, ki ga je po naročilu Občine Ankaran izdelal Sebastjan Rozman. Zastopnik je poudaril nezmožnost pridobitve pravice graditi zaradi sprejeta Odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na podlagi Sklepa o začetku priprave Občinskega prostorskega načrta Občine Ankaran za območja KC-1, KC-2, KC-3, KC-4, KC-5, KC-6, KC-10, KC-14, KC-15, KS-1, KS-2 in KS-3 (Uradni list RS, št. 47/2016, 63/2016 – spremembe in dopolnitev) ter škodo, ki naj bi mu nastala zaradi začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora. Brez prejudica v morebitnih nadaljnjih pravnih, upravnih, kazenskih ali drugih postopkih je družba SHP - Istra d.o.o., ponudila občini zadevni nepremičnini v odkup za doseg javne koristi namesto razlastitve za nadomestilo v višini 1,2 mio €, s prošnjo, da v izogib morebitnim postopkom predlog preuči in se do njega opredeli.

Usklajevalni sestanek med predstavnikoma Občine Ankaran in družbe SHP - Istra d.o.o., je potekal v prostorih Občinske uprave Občine Ankaran, Lazaret 4, Ankaran, kot izhaja iz pripetega dokumenta »Izhodišča za razgovor s sklepi sestanka«. Predstavnik strank sta pogajanja izvedla na podlagi spodaj navedenih dokumentov in vrednotenj:



Dokument	Vrednost v €
Novelirano cenitveno poročilo Francija Plazarja, sodnega izvedenca in cenilca za gradbeništvo, oktober 2020 – tržna vrednost	1.340.000,00
Poročilo o oceni tržne vrednosti mag. Tomaža Simrajha z dne 20.3.2020, dopolnjeno 21. 06. 2020 - tržna vrednost ob upoštevanju možnosti izrabe zemljišča za gradnjo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti po metodi najgospodarnejše rabe	1.628.000,00
Ponudba Občine Ankaran za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve z dne 13. 01. 2020, na podlagi Poročila o ocenjevanju vrednosti v postopku razlastitve Sebastjana Rozmana z dne 18. 12. 2020	477.760,00
Nasprotna ponudba SHP Istra d.o.o. za odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve z dne 15. 01. 2020	1.200.000,00

ob upoštevanju še drugih vrednosti in dejstev, ki so zapisana v cenilnih poročilih in drugih dokumentih (postopek priprave OPN, dopisi, zapisniki predhodnih sestankov, postopek ugotovitve javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist) ter stanja na terenu.

Po povzetku izhodišč, izmenjavi stališč in izvedenih pogajanjih sta se predstavnika strank dogovorila, da se organom Občine Ankaran (župan, Občinski svet) predloži v soglasje predlog prodajne pogodbe za doseg javne koristi, ki se sklepa namesto razlastitve, za odkup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, za nadomestilo v višini 952.000,00 €, ki vključuje:

Dokument	Vrednost v €
Tržno vrednost brez upoštevanja začasnih ukrepov za zavarovanje urejanja prostora po poročilu o oceni tržne vrednosti, ki ga je izdelal mag. Tomaž Simrajh dne 20. 03. 2020, dopolnil 21. 06. 2020.	922.000,00
Priznane stroške za odstranitev grmovja na gosto poraščeni površini po poročilu o ocenjevanju vrednosti, ki ga je po naročilu Občine Ankaran izdelal Sebastjan Rozman dne 18. 12. 2020.	6.747,00
Priznane stroške za že izvedeno urejanje mej zemljišč in dostopa do zemljišča neposredno iz Jadranske ceste ter oceno stroškov za odstranitev objektov na zemljišču.	23.253,00

Če razlastitveni upravičenec (občina) in razlastitveni zavezanec (SHP - Istra d.o.o.) ne bi dosegla dogovora o višini nadomestila za odkup namesto razlastitve, bi morala občina skladno z določili ZUreP-2 pri upravni enoti vložiti predlog za odvzem lastninske pravice v javno korist (razlastitev) ter bi o višini nadomestila (oziroma odškodnine za razlastitev) nazadnje presoјalo sodišče. V postopku za določitev odškodnine bi zavezanec višino odškodnine (nadomestila) dokazoval s cenilnimi poročili, kot jih je predložil v postopku pri pogajanjih o dosegu dogovora za odkup namesto razlastitve. Tako bi se v primeru, da stranki ne bi dosegli dogovora, postopek nadaljeval pred upravno enoto oziroma nadalje pred sodiščem. Vse to pa pomenim, da občina predmetnih nepremičnin vse do zaključka razlastitvenega postopka ne bi mogla pridobiti v last, poleg tega pa bi razlastitveni zavezanec izpodbiral tudi OPN OA saj se je namenska raba teh nepremičnin spremenila, s čimer se dosedanji lastnik ne strinja. Občinski svet je s sprejemom sklepa št. 3505-0001/2019/32 ugotovil javno korist za pridobitev teh nepremičnin s strani občine in sicer za ureditve javne infrastrukture, kot jo omogoča OPN OA ter bo podrobneje določil OPPN. Nedosega dogovora tako vodi v vrsto upravnih in sodnih postopkov, katerih izid je sicer preuranjeno napovedati. Razlastitveni zavezanec je svoj predlog oziroma zahtevek glede višine nadomestila za odkup namesto razlastitve temeljil na cenilnih poročilih, dveh različnih cenilcev (eden pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in drugi sodni cenilec za gradbeništvo), zato sta občina in razlastitveni zavezanec, upoštevajoč cenilna poročila le-teh ter cenilno poročilo, ki ga je pridobila občina, dosegla dogovor o višini nadomestila v mejah le-teh. Predlagan dogovor predstavlja kompromis obeh strank ter takojšen zaključek postopka in pridobitev lastninske pravice občine na predmetnih nepremičninah, za doseg javne koristi in nadalje ureditve javne infrastrukture.

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



PREDLOG SKLEPA

OBČINA ANKARAN – COMUNE DI ANCARANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka: _____

Datum: 02. 02. 2021

Na podlagi 5. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter 8. in 17. člen Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS št. 17/2015) je Občinski svet Občine Ankaran na 13. redni seji dne 02. 02. 2021 sprejel

SKLEP

o podaji soglasja k osnutku besedila pravnega posla za nakup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra

1. člen

Občinski svet občine Ankaran podaja soglasje k osnutku besedila pravnega posla za nakup nepremičnin s parc.št. 1067 in 1069, obe k.o. Oltra, ki je priloga tega sklepa.

2. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Občina Ankaran

Gregor Strmčnik
ŽUPAN