



Občina Ankaran  
Comune di Ancarano

OBČINSKI SVET | CONSIGLIO COMUNALE

ŠTEVILKA: 0320-08/2022/6  
Vezava na 4783-0001/2022-20  
DATUM: 6. 6. 2022

<b>ZADEVA:</b>	Predlog za obravnavo na 26. redni seji občinskega sveta
<b>NASLOV:</b>	Obravnava predloga soglasja k osnutku menjalne pogodbe za dosego javne koristi št. 4783-0001/2022-19
<b>PРАВNA PODLAGA:</b>	29.člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22)
<b>PRIPRAVLJALEC GRADIVA:</b>	Iztok Mermolja, direktor
<b>POROČEVALEC:</b>	Iztok Mermolja, direktor
<b>PRISTOJNA DELOVNA TELESА:</b>	Odbor za okolje in prostor
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Občinski svet Občine Ankaran podaja soglasje k osnutku menjalne pogodbe za dosego javne koristi št. 4783-0001/2022-19 v predloženem besedilu.</li><li>2. Sklep velja takoj.</li></ol>

Gradiva:

- Obrazložitev predloga (priloga I),
- Predlog sklepa (priloga II),
- Osnutek menjalne pogodbe za dosego javne koristi št. 4783-0001/2022-19 (priloga III),
- Mnenje pristojnega delovnega telesa (priloga VI).



## PRILOGA I.

### I. PРАВNA PODLAGA

29.člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22).

### II. OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

Na podlagi Uredbe o državnem prostorskem načrtu za celovito ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11) sta obravnavani zemljišči zajeti v območju državnega prostorskega načrta. Na zemljišču s parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran (v zemljiškoknjižni lasti Občine Ankaran), so načrtovani večnamenski objekt za potrebe Slovenske vojske z vzletiščem vzhodno od vojašnice Slovenski pomorščaki Ankaran, ki obsega večnamenski objekt za vadbeni program, parkirišča, manipulativne površine, vzletišče za helikopterje, površine in ostale objekte ter naprave za delovanje območja. Zemljišče s parc.št. 1224/1, k.o. Oltra (v zemljiškoknjižni lasti Republike Slovenije, v upravljanju Ministrstva za obrambo) leži na območju vodnih športov in komunalnih privezov Sv. Katarina (obm. X), ki obsega območje med gostinsko nastanitvenim delom Sv. Katarina na zahodu ter parkom Sv.Katarina (obm. IX) in vojašnico Slovenski pomorščaki Ankaran (obm. VIII) na vzhodu, in je namenjeno vodnim športom, komunalnim privezom in spremljajočim servisnim, gostinskim in začasno nastanitvenim programom.

Z menjalno pogodbo se pogodbeni stranki dogovorita, da zamenjata nepremičnine, tako da Republika Slovenija izroči, Občina Ankaran pa prevzame v last in posest zemljišče s parc.št. 1224/1, k.o. Oltra, Občina Ankaran izroči, Republika Slovenija pa prevzame v last in posest zemljišče s parc.št. 729/1, k.o. Ankaran. Po izvedeni menjavi lahko obe pogodbeni stranki pristopita k udejanjanju svojih dolgoročnih razvojnih načrtov.

Za namen menjave nepremičnine s parc.št. 729/1, k.o. Ankaran, je cenilec stvarnega premoženja in izvedenec gradbene stroke Peter Gorjanc (Brik d.o.o, Pristaniška ulica 8, 6000 Koper) izdelal Poročilo o ocenjevanju vrednosti nepremičnine, št. 17P/2022 z dne 14.2.2022, po katerem vrednost zadevne nepremičnine znaša 946.000,00 EUR. Skladno z določili petega odstavka 29.člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) je župan, 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.

Zemljišče s parc.št. 729/1, k.o. Ankaran, je vključeno v Načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2022, št. 0070-0003/2022 z dne 14.12.2022, kot sestavnim delom Odloka o proračunu Občine Ankaran za leto 2022 (Uradni list RS, št. 199/21).

### III. ZAKLJUČEK

Na podlagi navedenega se občinskemu svetu predlaga podajo soglasja k osnutku menjalne pogodbe za doseg javne koristi št. 4783-0001/2022-19.



## **PRILOGA II.**

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 2. odstavka 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015) in 146. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Ankaran (Uradni list št. 50/2015) je Občinski svet Občine Ankaran na 26. seji dne 13. 6. 2022 sprejel naslednji

#### **SKLEP O PODAJI SOGLASJA K OSNUTKU MENJALNE POGODBE ZA DOSEGO JAVNE KORISTI ŠT. 4783-0001/2022-19**

1. Občinski svet Občine Ankaran podaja soglasje k osnutku menjalne pogodbe za doseg javne koristi št. 4783-0001/2022-19 v predloženem besedilu.
2. Sklep velja takoj.

**Občina Ankaran**

**Gregor Strmčnik**  
ŽUPAN

Priloge:

- osnutek menjalne pogodbe za doseg javne koristi št. 4783-0001/2022-19.



### PRILOGA III.

## OSNUTEK MENJALNE POGODBE ZA DOSEGO JAVNE KORISTI ŠT. 4783-0001/2022-19

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, in zanjo Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, Ljubljana, ki jo zastopa Marjan Šarec, minister**

Matična številka: 5854814000

Davčna številka: SI 17659957

(v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka)

in

**OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik**

Matična številka: 2482851000

Davčna številka: SI 71620176

(v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka)

skleneta naslednjo

### MENJALNO POGODBO

#### za doseg javne koristi

#### 1. člen

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata:

- da je v zemljiški knjigi vpisana nepremičnina, parc. št. 1224/1, k.o. 2593 Oltra (ID znak: parcela 2593 1224/1, ID 7233826), pri kateri je lastninska pravica vknjižena v korist Republike Slovenije, do celote (do 1/1);
- da iz vpogleda v prostorski portal PROSTOR GURS izhaja, da je nepremičnina, parc. št. 1224/1, v izmeri 12517 m<sup>2</sup>, k.o. 2593 Oltra, v dokončnem upravljanju Ministrstva za obrambo in da na njej stojita gradbeno inženirska objekta (konsolidirano nasutje v funkciji površin za potrebe športnih aktivnosti ter nekategorizirana dostopna pot do sklopa zemljišč s parc. št. 920/6, 920/7, 920/8, 920/9, vse k.o. Ankaran),
- da je v zemljiški knjigi vpisana nepremičnina, parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran (ID znak: parcela 2594 729/1, ID 7236009), pri katerih je lastninska pravica vknjižena v korist Občine Ankaran, do celote (1/1),
- da je iz vpogleda v prostorski portal PROSTOR GURS razvidno, da je nepremičnina parc. št. 729/1, v izmeri 16203 m<sup>2</sup>, k.o. 2594 Ankaran, v lasti Občine Ankaran in da se na njej nahajajo objekti gospodarske javne infrastrukture (linijski in točkovni objekti kanalizacije),
- da je iz potrdila o namenski rabi Občine Ankaran, št. 35012-0028/2022-2, z dne 18.3.2022, razvidno, da je nepremičnina, ID znak: parcela 2593 1224/1, po osnovni namenski rabi stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi pa športni centri,



- da je iz potrdila o namenski rabi Občine Ankaran, št. 35012-0052/2022, z dne 4.5.2022, razvidno, da je nepremičnina, ID znak: parcela 2594 729/1, po osnovni namenski rabi območje kmetijskih zemljišč (del), območje voda (del), območje drugih zemljišč (del), po podrobnejši namenski rabi pa območja za potrebe obrambe (del), druga kmetijska zemljišča (del), celinske vode (del),
- da sta na podlagi Uredbe o državnem prostorskem načrtu za celovito ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11) nepremičnini iz 5. in 6. alineje tega člena zajeti v območju državnega prostorskega načrta, na katerem so, med drugim, načrtovani večnamenski objekt za potrebe Slovenske vojske z vzletiščem vzhodno od vojašnice Slovenski pomorščaki Ankaran, ki obsega večnamenski objekt za vadbeni program, parkirišča, manipulativne površine, vzletišče za helikopterje, površine in ostale objekte ter naprave za delovanje območja (parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran), nadalje območje vodnih športov in komunalnih privezov Sv. Katarina (obm. X), ki obsega območje med gostinsko nastanitvenim delom Sv. Katarina na zahodu ter parkom Sv. Katarina (obm. IX) in vojašnico Slovenski pomorščaki Ankaran (obm. VIII) na vzhodu, katero je namenjeno vodnim športom, komunalnim privezom in spremljajočim servisnim, gostinskim in začasno nastanitvenim programom (parc. št. 1224/1, k.o. 2593 Oltra),
- skladno z j) točko 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) odobritev predmetnega pravnega posla s strani pristojne upravne enote ni potrebna, ker gre za pridobitev kmetijskega zemljišča (del parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran) na podlagi pogodbe o menjavi kmetijskega zemljišča, ki je v lasti lokalne skupnosti, za stavbno zemljišče;
- da na podlagi 1. odst. 29. člena ZSPDSLS-1 pravni posel s stvarnim premoženjem sklene predstojnik upravljavca, v tem primeru minister,
- da na podlagi 4. odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 pravni posel s stvarnim premoženjem za drugo pogodbeno stranko sklene organ odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, to je župan Občine Ankaran,
- da je skladno z ZSPDSLS-1, Sklepom Vlade Republike Slovenije o določitvi skupne vrednosti razpolaganja z nepremičnim in premičnim premoženjem za leto 2022, št. 47800-34/2021/3 z dne 9.12.2021, prva pogodbeno stranka pristojnemu ministrstvu posredovala napoved o sklenitvi pravnega posla razpolaganja z nepremičninami (dopis, št. 350-105/2016-44, z dne 22.4.2022),
- da je dne \_\_\_\_\_ Občinski svet Občine Ankaran na \_\_\_\_redni seji, podal soglasje za sklenitev predmetnega pravnega posla,
- da je prva pogodbeno stranka v skladu z 52., 54. členom ZSPDSLS-1 in 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo (menjavo) zemljišča, parc. št. 1224/1, k.o. 2593 Oltra, ID znak parcela 2593 1224/1, ID 7233826, na spletnem portalu Gov.si (št.478-13/2022-4, z dne 23.5.2022),
- da je druga pogodbeno stranka v skladu z 52., 54. členom ZSPDSLS-1 in 19. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavila namero o sklenitvi neposredne pogodbe za prodajo (menjavo) zemljišča, parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran, ID znak parcela 2594 729/1, ID 7236009, na spletni strani Občine Ankaran (št. 4783-0001/2022-11, z dne 17.5.2022),
- da vrednost nepremičnin izhaja iz cenitvenih poročil pooblaščenih cenilcev vrednosti nepremičnin, in sicer: zemljišče, ID znak: parcela 2594 729/1, je ocenil cenilec stvarnega premoženja in izvedenec gradbene stroke Peter Gorjanc, Brik d.o.o, Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, (št. 17P/2022 z dne 14.2.2022), zemljišče, ID znak: parcela 2593 1224/1, je ocenila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, Rebeka Luznik, mag. posl. ved, Rebeka Luznik s.p., Trg tigrovcev 3, 5220 Tolmin, dne 15.4.2022,
- da se navedene nepremičnine menjavajo v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 -ZSPDSLS-1), in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018),
- da se ta pogodba sklepa namesto razlastitve na podlagi določil Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21- ZUreP-3), po katerih je za predmetni zemljišči izkazana javna korist za pridobitev lastninske pravice v korist države in občine, saj sta zemljišči predvideni v državnem in občinskem prostorskem načrtu in ju je mogoče grafično prikazati v zemljiškem katastru,
- da pogodbeni stranki jamčita za bremen prost prenos lastninske pravice kot tudi, da nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe, nista obremenjeni z drugimi stvarnimi in obligacijskimi pravicami, ki bi ju utegnile omejevati ali izključevati njuno izvrševanje lastninske pravice.

## 2. člen

S to pogodbo se pogodbeni stranki dogovorita, da zamenjata nepremičnine, tako da prva pogodbeno stranka izroči, druga pogodbeno stranka pa prevzame v last in posest nepremičnino, ID znak parcela 2593 1224/1 (ID 7233826), druga pogodbeno stranka izroči, prva pogodbeno stranka pa prevzame v last in posest nepremičnino, ID znak parcela 2594 729/1 (ID 7236009).



Pogodbeni stranki se strinjata, da je korist za ureditev lastništva na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, obojestranska. Ob upoštevanju cenitvenih poročil iz prejšnjega člena te pogodbe je vrednost nepremičnine v lasti prve pogodbene stranke 901.678,00 EUR, vrednost nepremičnine v lasti druge pogodbene stranke pa 946.000,00 EUR.

Ker je vrednost zemljišč, ki jih bo pridobila **prva** pogodbeni stranka, višja od vrednosti zemljišč, ki jih bo pridobila **druga** pogodbeni stranka, bo prva pogodbeni stranka razliko v vrednosti nepremičnin v višini 44.322,00 EUR plačala drugi pogodbeni stranki 30. dan, šteto od naslednjega dne od prejema računa, na transakcijski račun Občine Ankaran IBAN SI56 0141 3777 7000 048.

V primeru zamude pripadajo drugi pogodbeni stranki zakonite zamudne obresti.

### 3. člen

**OBČINA ANKARAN**, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran

Matična št. 2482851000

Davčna št. SI71620176

**izrecno in nepogojno dovoljuje,**

da se na nepremičnini, parc. št. 729/1, k.o. 2594 Ankaran (ID znak parcela 2594 729/1, ID 7236009), vknjiži lastninska pravica v korist imetnika z naslovom:

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana**

matična številka: 5854814000

do celote (1/1)

**REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana**

matična št.: 5854814000,

Davčna številka: SI 17659957

**izrecno in nepogojno dovoljuje,**

da se na nepremičnini, parc. št. 1224/1, k.o. 2593 Oltra (ID znak: parcela 2593 1224/1, ID 7233826) vknjiži lastninska pravica v korist imetnika z naslovom:

**OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran**

matična št. 2482851000

do celote (1/1)

### 4. člen



Pogodbeni stranki sprejemata nepremičnine iz te pogodbe v last in posest v stanju, v kakršnem so na dan sklenitve pogodbe.

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice in posesti nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, gredo od sklenitve te pogodbe v breme novih lastnikov.

#### **5. člen**

Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, pooblašča Občino Ankaran za ureditev vseh formalnosti v zvezi s to pogodbo, zlasti predložitev in dvig originalne pogodbe na Finančni upravi.

#### **6. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da stroške overitve podpisa pri notarju ter stroške vknjižbe v zemljiško knjigo nosi vsaka stranka za nepremičnine, ki jih pridobiva.

Vsaka stranka lahko predlaga vpis nepremičnin v zemljiško knjigo.

#### **7. člen**

Ker se pogodba sklepa za dosego javne koristi, oziroma se prenos nepremičnin opravlja na podlagi pogodbe, ki je sklenjena namesto razlastitve, je promet nepremičnin po tej pogodbi davka prost na podlagi druge alineje 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Ur. list RS, št. 117/2006, 25/16- odl. US).

#### **8. člen**

Ta pogodba je, v kolikor je kdo v imenu ali na račun katere izmed pogodbenih strank, predstavniku ali posredniku obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za sklenitev pogodbe, ali za sklenitev pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali povzročil drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je bila povzročena škoda kateri izmed pogodbenih strank, njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku, nična.

#### **9. člen**

Skrbnik pogodbe na strani prve pogodbene stranke je Marjeta Šinigoj, Ministrstvo za obrambo, e- naslov: [marjeta.sinigoj@mors.si](mailto:marjeta.sinigoj@mors.si).

Skrbnik pogodbe na strani drugo pogodbene stranke je Iztok Mermolja, e- naslov: [iztok.mermolja@obcina-ankaran.si](mailto:iztok.mermolja@obcina-ankaran.si).

Pogodbeni stranki sta si dolžni pisno posredovati obvestilo o zamenjavi skrbnikov pogodbe v roku 8 dni od nastale spremembe.

Skrbnik pogodbe je zadolžen za spremljanje pravilne in celovite realizacije pravnega posla in ob kršitvah poskrbi za izvedbo vseh pogodbenih določb in uveljavitev zakonskih pravic proti nasprotni pogodbeni stranki.



## 10. člen

Vse morebitne spore iz te pogodbe, ki bi nastali med pogodbenima strankama, bosta stranki reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo stvarno in krajevno pristojno sodišče.

Spremembe in dopolnitve k pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da jima je stanje nepremičnin poznano in da nepremičnini v celoti kupujeta po sistemu videno – kupljeno.

Pogodbeni stranki bosta izvedli zapisniško primopredajo nepremičnin.

## 11. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Ta pogodba je napisana v šestih (6) enakih izvodih, od katerih prejmeta pogodbeni stranki po dva (2) izvoda, en (1) izvod je za potrebe FURS, overjen izvod za potrebe vknjižbe v zemljiško knjigo.

št.

št.: 4783-0001/2022-19

datum:

datum:

Republika Slovenija  
Ministrstvo za obrambo  
**Marjan Šarec**  
minister

Občina Ankaran  
**Gregor Strmčnik**  
župan