



## ZAPISNIK

**1. izredne seje Občinskega sveta Občine Ankaran,  
ki je bila v petek, 12. decembra 2025, ob 16.00,  
v prostorih občine na naslovu Regentova ulica 2, Ankaran**

### 00: Ugotovitev sklepčnosti

Župan obvesti OS OA o napovedanih odsotnostih oziroma zadržanostih članov OS OA.

### PREGLED PRISOTNOSTI:

|     |               | ČLANI OBČINSKEGA SVETA | PRISOTNOST |
|-----|---------------|------------------------|------------|
| 1.  | RIA           | BARBARA ŠVAGELJ        | DA         |
| 2.  | RIA           | ZVEZDAN RAŽMAN         | DA         |
| 3.  | RIA           | SARA VOŠINEK GAŠPAR    | DA         |
| 4.  | RIA           | SARA RAŽMAN            | NE         |
| 5.  | RIA           | BARBARA RAIČIČ         | DA         |
| 6.  | RIA           | ROBERT ZELENJAK        | DA         |
| 7.  | VSA           | mag. MAJA PRODAN JURIČ | DA         |
| 8.  | VSA           | ALEKSANDER PAHOR       | DA         |
| 9.  | VSA           | KATJA MEZEK            | NE         |
| 10. | VSA           | dr. MARKO KUKANJA      | NE         |
| 11. | SVOBODA       | BREDA KRAŠNA           | DA         |
| 12. | SVOBODA       | mag. VLADIMIR PEGAN    | NE         |
| 13. | INS           | mag. MARTINA ANGELINI  | DA         |
|     | <b>SKUPAJ</b> | <b>13</b>              | <b>9</b>   |

Prisotni člani Občinskega sveta OA:

BARBARA ŠVAGELJ  
ZVEZDAN RAŽMAN  
BARBARA RAIČIČ  
ROBERT ZELENJAK  
SARA VOŠINEK GAŠPAR  
mag. MAJA PRODAN JURIČ  
ALEKSANDER PAHOR  
KATJA MEZEK  
BREDA KRAŠNA  
mag. MARTINA ANGELINI

Odsotni člani Občinskega sveta OA:

SARA RAŽMAN  
mag. VLADIMIR PEGAN  
dr. MARKO KUKANJA

Ostali prisotni:

Iztok Mermolja – direktor OU, Jani Krstić kot pomoč pri izvedbi seje, Nataša Mahne kot zapisničarka, mediji, občinstvo.

Ugotovi se, da je prisotnih 9 članov Občinskega sveta OA in da je Občinski svet OA sklepčen.



**Ad 0.) Določitev dnevnega reda 1. izredne seje Občinskega sveta Občine Ankaran in odločanje o hitrih oziroma skrajšanih postopkih za sprejem odloka**

Župan je predstavil dnevni red:

**Dnevni red:**

1. Obravnava predloga za podajo soglasja k osnutku besedila kupoprodajne pogodbe za nepremičnino s parc. št. 811/2, k.o. Ankaran;
2. Obravnava predloga za podajo soglasja k osnutku besedila kupoprodajne pogodbe za nepremičnino s parc. št. 849/1, 849/2, 849/3, 849/4, 849/5 in 849/6, vse k.o. Ankaran;

Župan pozove člane občinskega sveta k razpravi.

Razprave ni bilo.

**ZASNOVA SKLEPA:**

***Občinski svet Občine Ankaran sprejme sklep št. 228:***

Občinski svet Občine Ankaran potrdi dnevni red 1. izredne seje z dne 12. 12. 2025.

**GLASOVANJE:**

*Sklep je sprejet z 9 glasovi ZA, 0 glasovi PROTI.*

|     |               | ČLANI OBČINSKEGA SVETA | GLAS<br>(ZA/PROTI) |
|-----|---------------|------------------------|--------------------|
| 1.  | RIA           | BARBARA ŠVAGELJ        | ZA                 |
| 2.  | RIA           | ZVEZDAN RAŽMAN         | ZA                 |
| 3.  | RIA           | SARA VOŠINEK GAŠPAR    | ZA                 |
| 4.  | RIA           | SARA RAŽMAN            | /                  |
| 5.  | RIA           | BARBARA RAIČIČ         | ZA                 |
| 6.  | RIA           | ROBERT ZELENJAK        | ZA                 |
| 7.  | VSA           | mag. MAJA PRODAN JURIČ | ZA                 |
| 8.  | VSA           | ALEKSANDER PAHOR       | ZA                 |
| 9.  | VSA           | KATJA MEZEK            | /                  |
| 10. | VSA           | dr. MARKO KUKANJA      | /                  |
| 11. | SVOBODA       | BREDA KRAŠNA           | ZA                 |
| 12. | SVOBODA       | mag. VLADIMIR PEGAN    | /                  |
| 13. | INS           | mag. MARTINA ANGELINI  | ZA                 |
|     | <b>SKUPAJ</b> | <b>13</b>              | <b>9</b>           |

**PREHAJAMO NA OBRAVNAVO POSAMEZNIH TOČK DNEVNEGA REDA**

**Ad 1.) Obravnava predloga za podajo soglasja k osnutku besedila kupoprodajne pogodbe za nepremičnino s parc. št. 811/2, k.o. Ankaran**

Župan predstavi postopek sklenitve nepremičninskega posla med občino Ankaran in Republiko Slovenijo in gradivo.



### **GRADIVO:**

- Osnutek kupoprodajne pogodbe za nepremičnino s parc. št. 811/2, k.o. Ankaran,
- Ocena vrednosti nepremičnine, ki jo je izvedel sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke Sebastjan Rozman, št. Poročila 24-00017, datum poročila november 2025,
- Dopis MZI »Ponudba Ministrstva za infrastrukturo v okviru pogajanj z Občino Ankaran glede kupoprodaje nepremičnin na območju Državnega prostorskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru« z dne 14. 11. 2025.
- Dopis OA »Ponudba Ministrstva za infrastrukturo v okviru pogajanj z Občino Ankaran glede kupoprodaje nepremičnin na območju Državnega prostorskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru - Odgovor« z dne 28.11.2025,
- Excelova tabela »PREDSTAVITEV IZHODIŠČNE PONUDBE, CENITVENIH POROČIL IN DOSEŽENIH PRODAJNIH CEN«.

### **POROČEVALCI:**

- Gregor Strmčnik, župan,
- Iztok Mermolja, direktor OU

### **ZASNOVA SKLEPOV:**

#### ***Občinski svet Občine Ankaran sprejme sklep št. 229:***

1. Občinski svet Občine Ankaran podaja soglasje k predloženemu osnutku besedila pravnega posla za nepremičnino s parc. št. 811/2, k.o. Ankaran.
2. Ta sklep velja takoj.

### **GLASOVANJE:**

*Sklep je sprejet z 9 glasovi ZA, 0 glasovi PROTI.*

|     |               | <b>ČLANI OBČINSKEGA SVETA</b> | <b>GLAS<br/>(ZA/PROTI)</b> |
|-----|---------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1.  | RIA           | BARBARA ŠVAGELJ               | ZA                         |
| 2.  | RIA           | ZVEZDAN RAŽMAN                | ZA                         |
| 3.  | RIA           | SARA VOŠINEK GAŠPAR           | ZA                         |
| 4.  | RIA           | SARA RAŽMAN                   | /                          |
| 5.  | RIA           | BARBARA RAIČIČ                | ZA                         |
| 6.  | RIA           | ROBERT ZELENJAK               | ZA                         |
| 7.  | VSA           | mag. MAJA PRODAN JURIČ        | ZA                         |
| 8.  | VSA           | ALEKSANDER PAHOR              | ZA                         |
| 9.  | VSA           | KATJA MEZEK                   | /                          |
| 10. | VSA           | dr. MARKO KUKANJA             | /                          |
| 11. | SVOBODA       | BREDA KRAŠNA                  | ZA                         |
| 12. | SVOBODA       | mag. VLADIMIR PEGAN           | /                          |
| 13. | INS           | mag. MARTINA ANGELINI         | ZA                         |
|     | <b>SKUPAJ</b> | <b>13</b>                     | <b>9</b>                   |

#### **Ad 2.) Obravnava predloga za podajo soglasja k osnutku besedila kupoprodajne pogodbe za nepremičnino s parc. št. 849/1, 849/2, 849/3, 849/4, 849/5 in 849/6, vse k.o. Ankaran**

Župan predstavi postopek sklenitve nepremičninskega posla med občino Ankaran in Republiko Slovenijo in gradivo. Ob prodaji parcel Občina Ankaran zahteva služnost na parceli zaradi izgradnje kolesarske ceste. Vlada RS oba posla gleda kot celoto in pričakuje, da se bo v ponedeljek sklenil posel. Sredstva za nakup teh nepremičnin v proračunu za leto 2025. V proračun za leto 2026 so bili vključeni prihodki od prodaje teh nepremičnin. Posel je trajal 15 let, v primeru, da se ta posel ne skleni je vprašanje kako bi OA in RS ponovno pričeli kupoprodajni posel o teh nepremičnin.



### **GRADIVO:**

- Osnutek kupoprodajne pogodbe za nepremičnine s parc. št. 849/1, 849/2, 849/3, 849/4, 849/5 in 849/6, vse k.o. Ankaran.
- Ocena vrednosti nepremičnine, ki jo je izvedel sodni izvedenec in cenilec gradbene stroke Sebastjan Rozman, št. Poročila 25-00841, datum poročila december 2025,
- Dopis MZI »Ponudba Ministrstva za infrastrukturo v okviru pogajanj z Občino Ankaran glede kupoprodaje nepremičnin na območju Državnega prostorskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru« z dne 14.11.2025.
- Dopis OA »Ponudba Ministrstva za infrastrukturo v okviru pogajanj z Občino Ankaran glede kupoprodaje nepremičnin na območju Državnega prostorskega načrta za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru - Odgovor« z dne 28.11.2025,
- Excelova tabela »PREDSTAVITEV IZHODIŠČNE PONUDBE, CENITVENIH POROČIL IN DOSEŽENIH PRODAJNIH CEN«.

### **POROČEVALCI:**

- Gregor Strmčnik, župan,
- Iztok Mermolja, direktor OU

### **RAZPRAVA:**

Župan pozove člane občinskega sveta k razpravi.

Mag. Maja Prodaj Jurič je opozorila, da služnost v pogodbi ni zapisana.

»Prvopogodbena stranka se zavezuje, da bo drugopogodbeni stranki na nepremičnini s parc. št. 849/5, k. o. 2594 ANKARAN (ID 2584456), v kolikor bo to potrebno, s posebno pogodbo neodplačno podelila...«

Mag. Maja Prodan Jurič je predlagala, da se kot priloga k pogodbi doda načrt o izgradnji kolesarske ceste. določila tega člena so preveč splošna.

Župan je povedal, da dodatne varovalke ni, vendar si upa trditi, da na podlagi pogodbe in izvedenega projekta o izgradnji kolesarske ceste ne bi dovolili dokončati izgradnjo ceste.

Iztok Mermolja je povedal, da razmere o rekonstrukcij in izgradnji Železniške ceste določa sporazum o ureditvi medsebojnih razmerij pri projektu ureditve ankaranskega obrobnega kanala faza 1 A, sklenjena med Luko Koper, Občino Ankaran in RS Ministrstvo za infrastrukturo.

Mag. Maja Prodan Jurič je predlagala, da bi se poleg pogodbe, kot prilogo priložil sporazum oz. da se 7. člen dopolni »skladno s sporazumom ...«.

Aleksander Pahor je opozoril, da gradiva ponovno niso popolna in da so prišla pozno. Priloga B ni popolna, prejeli so samo naslovnico cenitve.

Župan je pojasnil, da strokovne podlage, s celotno metodologijo ni predložil na ogled v celotni, vendar jo lahko predloži na ogled.

Župan je pojasnil, da je cenitev podal sodno zaprisežen cenilec in da more zaupati njegovi strokovnosti. Za informacijo je Občina Ajdovščina prodala 20.000 km v poslovni coni za 800.000 eur.

Sara Vošinek Gašpar je vprašala zakaj je državi v interesu, da to zemljišče kupi.

Župan je pojasnil, da država nepremičnino kupuje za pristanišče. Po državnem prostorskem načrtu je to območje namenjeno za pristaniško dejavnost.

Sara Vošinek Gašpar je vprašala ali bo potem na tej nepremičnini koncesijske dajatve. Župan je pritrdil.

Župan je pojasnil, da v primeru, če se ne bo sedaj sklenil posel bo država OA razlastnila in bo nadomestilo veliko nižje.



Mag. Maja Prodan Jurič je opozorila, da je potrebno skrbno ravnati. V primeru, da bo pogodba dopolnjena in da se bo župan držal povedanega nima težav potrditi posel.

Aleksander Pahor je vprašal zakaj iz 200 eur/m<sup>2</sup> preračunane cene je končna cena 100 eur/m<sup>2</sup>.

Župan je pojasnil, da je predložil revizijsko poročilo računskega sodišča, kjer je navedena 190 eur vendar niso primerljive.

Iztok Mermolja je pojasnil, da zemljišče z objekti je bilo ovrednoteno na 151 eur/m<sup>2</sup>, minus vlaganje 1,5 mio pride cena na 97 eur/m<sup>2</sup> in to je končna vrednost zemljišča. Pri primerljivih zemljiščih je bila upoštevana gradnja.

Župan je pojasnil, da uporaba tega zemljišča bo obravnavana v prihodnje. Trenutno se ocenjuje vrednost zemljišča brez vlaganj.

Aleksander Pahor je vprašal ali je Občina Ankaran vezano na uporabo zemljišča sprožila spor.

Župan je povedal, da vezano na uporabo zemljišča ni bilo sproženega nobenega spora. Občina je izdala račun za uporabnino parkirišča. Ministrstvo se glede te izterjave ne bo vpletala. Obstaja pravni temelj, da uporabnina parkirišča ne more biti zastonj. To je izven tega kar je vsebina seje.

Aleksander je vprašal ali je Luka Koper plačala za uporabnino Mestni občini Koper.

Župan je povedal, da Luka Koper plačuje najemnino na kaseti 4a Javnemu zavodu za šport najemnino, parcela pa je od Občini Ankaran. Sodišče je razsodilo, da mora JZŠ plačati OA 1,4 mio. To so vsebine, ki niso predmet današnje seje.

Breda Krašna je vprašala ali ima Ministrstvo za infrastrukturo sredstva za nakup zemljišča v proračunu za leto 2025 in v proračunu za leto 2026 teh sredstev nima ter da v primeru, če občinski svet tega posla ne izglasuje bo lahko država občino v letu 2026 razlastitve.

Župan je pojasnil, da vse kar je na območju državnega prostorskega načrta razlagajo da je to prodajni posel namesto razlastitve.

Aleksander Pahor je vprašal ali s sklenitvijo kupoprodajnega posla se Občina Ankaran odreka pravici do prejema nadomestila za uporabo parcele do sklenitve posla.

Župan je povedal, da za tem ko se sklene posel bo Občina Ankaran poslala Luki Koper zahtevek za plačilo uporabnine.

Iztok Mermolja je dodatno pojasnil, da na polovici parcele 811/2, ki je veliko 25.000, je zgrajeno parkirišče, polovica je še vedno kaseti. Parkirišče je tam že od 2005. Na kaseti 7a je bila izdana stavbna pravica za obdobje 5 let, ki je že izbrisano. Občina s tem poslom prodaja le zemljišče, brez vlaganj in si pridružuje pravico, da bo iz tega naslova nekaj zahtevala.

Cenitveno poročilo izkazuje, da se vrednosti brez vlaganj. Obenem ima LU Koper to v posesti, ker je znotraj območja koncesije. Občina je že izstavila zahtevek za uporabo zemljišča, ker je ZK lastnik. S tem poslom se Občina Ankaran ne odreka pravici zahtevka za uporabnino, Luka Koper za uporabo tega Mestni občini Koper in Občini Ankaran ni plačevala ničesar.

Aleksander Pahor je vprašal ali je znana vrednost najemnine za obdobje uporabe.

Župan je odgovor, da je trenutni izračun 1.173.486 eur mio, kar bo potrebno do fakturirati.

Iztok Mermolja je pojasnil, da l zahtevek ni bil pripravljen na podlagi najemnine ki jo plačuje Luka Koper Javnemu zavodu za šport, ampak na podlagi cenitve, ki je ocenila višjo ceno.

Aleksander Pahor je podal mnenje, da ko nekdo nekaj rabi je bolje reševati stvari v paketu. Ministrstvo to zemljišče zelo potrebuje, zato bi skušal rešiti več težav tega zemljišča na enkrat. Župan pravi, da ne gre drugače.

Iztok Mermolja je predstavil tudi druge opcije; razlastitev in drugo je tožba, v primeru, če bo država v tožbi Uspešna, občina ne pridobi nobenega prihodka v proračun.



Župan je povedal, da na začetku pogajanj so bila vključena vlaganja in uporabnina, paketnega reševanja niso sprejeli.

Aleksander Pahor je prosil, da se v prihodnje podajajo gradiva v celoti, na gradivu ne piše, da je tajno, niti da je za interno uporabo. Gradivo morajo dobiti pravočasno in v celoti.

Mag. Maja Prodan Jurič je zahtevala, da se 7. člen pogodbe dopolni.

Župan pove, da se 7. člen pogodbe popravi, doda se stavek, »skladu s sporazumom oz. načrtom rekonstrukcije«. Dopolnjena pogodba bo poslana na ministrstvo.

Aleksander Pahor je povedal, da se mora kolesarska cesta nadaljevati ravno po profilu Jadranske ceste.

### **ZASNOVA SKLEPA:**

#### ***Občinski svet Občine Ankaran sprejme sklep št. 230:***

1. Občinski svet Občine Ankaran podaja soglasje k predloženemu osnutku besedila pravnega posla za nepremičnine s parc. št. 849/1, 849/2, 849/3, 849/4, 849/5 in 849/6, vse k.o. Ankaran.
2. Ta sklep velja takoj.

### **GLASOVANJE:**

*Sklep je sprejet z 9 glasovi ZA, 0 glasovi PROTI.*

|     |               | <b>ČLANI OBČINSKEGA SVETA</b> | <b>GLAS (ZA/PROTI)</b> |
|-----|---------------|-------------------------------|------------------------|
| 1.  | RIA           | BARBARA ŠVAGELJ               | ZA                     |
| 2.  | RIA           | ZVEZDAN RAŽMAN                | ZA                     |
| 3.  | RIA           | SARA VOŠINEK GAŠPAR           | ZA                     |
| 4.  | RIA           | SARA RAŽMAN                   | /                      |
| 5.  | RIA           | BARBARA RAIČIČ                | ZA                     |
| 6.  | RIA           | ROBERT ZELENJAK               | ZA                     |
| 7.  | VSA           | mag. MAJA PRODAN JURIČ        | ZA                     |
| 8.  | VSA           | ALEKSANDER PAHOR              | ZA                     |
| 9.  | VSA           | KATJA MEZEK                   | /                      |
| 10. | VSA           | dr. MARKO KUKANJA             | /                      |
| 11. | SVOBODA       | BREDA KRAŠNA                  | ZA                     |
| 12. | SVOBODA       | mag. VLADIMIR PEGAN           | /                      |
| 13. | INS           | mag. MARTINA ANGELINI         | ZA                     |
|     | <b>SKUPAJ</b> | <b>13</b>                     | <b>9</b>               |

Župan se je zahvalil za soglasnost.

Seja se je zaključila *ob 17:20 uri.*

**Zapisala**

**Nataša Mahne**  
VODJA SEKRETARIATA

**Občina Ankaran**

**Gregor Strmčnik**  
ŽUPAN