|  |  |
| --- | --- |
| Opis: Opis: Opis: GRBDOPIS | OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**ŽUPAN – IL SINDACO**Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 86310 Izola – IsolaTel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110E-mail: posta.oizola@izola.siInternet: www.izola.si |
| Številka: 478-167/2016Datum: 5/10-2016 |  |

### OBČINSKI SVET

### OBČINE IZOLA

Na podlagi 56. člena Statuta občine Izola (Uradne objave Občine Izola, 15/99, 17/12 in 6/14) predlagam Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem predlog

**Sklepa o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola**

Obrazložitev

1. **Uvodna pojasnila**

Predpisi RS in Občine Izola s področja stvarnega premoženja, ki opredeljujejo postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem lokalnih skupnosti in občine Izola, so:

* Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 50/14, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi –-Uradni list RS, št. 47/13 in 90/14; Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin – Ur. list RS, št. 14/15; 76/15) – v nadaljevanju: Zakon;
* Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in [58/16](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2016-01-2479)) – v nadaljevanju: Uredba.

Ti predpisi določajo, da mora biti premoženje, ki je predmet razpolaganja[[1]](#footnote-1), pred izvedbo postopka ovrednoteno; vrednost premoženja mora oceniti pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Določajo tudi, da se vrednost nepremičnine lahko določi izkustveno, v kolikor je posamična vrednost pravnega posla izkustveno nižja od naslednjih vrednosti:

* 10.000 EUR –v kolikor gre za razpolaganje (prodaja, menjava ali druga odsvojitev)[[2]](#footnote-2)
* 10.000 EUR – višina odškodnine za podelitev služnosti[[3]](#footnote-3)

**2.**

Občina Izola sedaj za vse pravne posle naroča cenitve, ker je težko izkustveno določiti vrednost posamezne nepremičnine. Na podlagi najprej neznane in nato pridobljene (pre)visoke cenitvene vrednosti nepremičnine stranke občasno odstopijo od pravnega posla; vnaprej znan podatek vrednosti nepremičnin bi bila najmanj pomoč za lažje odločanje strank. Strošek cenitve nepremičnine majhnih površin lahko postane tudi nesorazmerno visok v primerjavi s samo vrednostjo nepremičnine.

Strošek posamezne cenitve se giblje med 250 in 400 EUR, letno je strošek iz tega naslova tudi do 20.000 EUR. Ocenjujemo, da se bi okrog 50% stroška cenitev lahko prihranilo s sprejemom predlaganega sklepa, ki bi določal »izkustvene vrednosti« za pravne posle pod zakonsko določenimi vrednostmi.

**3.**

Občina Izola je s ciljem, da se poenostavi postopke pravnih poslov z nepremičnim premoženjem za nepremičnine do vrednosti, ki ne presegajo zakonsko določenih, pristopila k izdelavi okvirnih cenitev zemljišč v občini.

Pooblaščena sodna cenilca in izvedenca gradbene stroke Mavrič Vitomir in Zabukovec Igor sta izdelala »Oceno izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča«. S tem je podano enakovredno izhodišče za izvedbo pravnih poslov kot »izkustvena vrednost« za namene:

- prodaje zemljišč,

- odkup zemljišč za potrebe gospodarske javne infrastrukture,

- obremenjevanje zemljišč s služnostjo.

Podobne rešitve imajo tudi nekatere druge občine.

Izdelana »Ocena izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča« je osnova za pripravo Sklepa o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe razpolaganja Občine Izola. Zemljišča so umeščena v območja v mestu in na podeželju. Območja mesta so prikazana v grafični prilogi, območja na podeželju pa sovpadajo z območji stavbnih zemljišč, določenimi s planskimi akti občine.

Določena vrednost zemljišč služi za prodajo zemljišč v lasti Občine Izola, za odkup le-teh za potrebe gospodarske javne infrastrukture (ceste, parkirišča, ipd) ter za določitev nadomestila za ustanovitev služnosti. Osnova za izračun služnostnega nadomestila so: vrednost zemljišča X površina infrastrukturnega koridorja (odvisno od vrste infrastrukturnega omrežja in dolžine voda) X faktor obremenjenosti (manjvrednost nepremičnine).

»Ocena izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča« je na vpogled v spisu.

**4. Ocena posledic:**

S sklepom OS določena vrednost zemljišč v pravnih poslih omogoča poenostavitev postopkov, hitrejšo izpeljava le-teh, vnaprej znane vrednosti nepremičnin za zainteresirane stranke, enakovredna merila za določitev nadomestila za služnosti in ne nazadnje znižanje porabe proračunskih sredstev za cenitve (ocenjeno za cca 50%). Za pravne posle v vrednostih okrog in nad 10.000 € se še vedno izpelje postopek s posebno cenitvijo, ki jo opravi pooblaščeni ocenjevalec.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da sprejmejo predloženi Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola.

**5. Priloge:**

* predlog Sklepa
* meje območij

Pripravil Urad za upravljanje z občinskim premoženjem

Barbara Miklavc

Vodja Urada

Bojan Medica

Župan

**mag. Igor Kolenc**

PREDLOG

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

**Občinski svet**

Številka: 478-167/2016

Datum:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/07-UPB2, 27/08 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/08, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/09,14/10 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/10, 84/10 Odl.US: U-I-176/08-10 in 40/12-ZUJF in [14/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-0505) – ZUUJFO), določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

(Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/13, 10/14 in [58/16](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2016-01-2479)) ter 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) je Občinski svet Občine Izola na svoji \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_seji sprejel naslednji

**Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola**

Občinski svet Občine Izola sprejme Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola.

S tem sklepom se določijo vrednosti zemljišč za prodaje zemljišč, odkup zemljišč za potrebe gospodarske javne infrastrukture in postopek ustanovitve služnostne pravice na nepremičninah v lasti in za potrebe Občine Izola.

Pri izvajanju sklepa je potrebno upoštevati določila predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti.

Vrednost zemljišč je določena ob upoštevanju njihove lege in se uporablja za prodajo stavbnih zemljišč v lasti Občine Izola, za odkup /pridobivanje zemljišča za potrebe gospodarske javne infrastrukture ter za določitev nadomestila za ustanovitev služnosti.

Tabela 1: Vrednost zemljišč

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Območje | opis območja | vrednost €/m2 |
| Cona I. | Staro mestno jedro  | 120 |
| Cona II. | Območje med Cankarjevim drevoredom in Prešernovo cesto, turistični kompleks Belvedere | 120 |
| Cona III. | Jagodje - Livade – Obrtno stanovanjska cona, stanovanjsko območje do Industrijske cone | 135 |
| Cona IV: | Industrijska cona, Ruda | 200 |
| Cona V. | Območja stavbnih zemljišč na podeželju: Malija – Korte – Cetore – Šared - Medoši – območje bolnišnice | 90 |
| Cona VI. | Območje OPPN Šared prodaja in pridobivanje zemljišč za gradnjo objektov | 90 |
| GJI - S. | Pridobivanje zemljišč za potrebe gospodarske javne infrastrukture (GJI) v območjih stavbnih zemljišč | 50% vrednosti zemljišča v posameznem območju |
| GJI - D. | Pridobivanje zemljišč za potrebe gospodarske javne infrastrukture (GJI) izven območij stavbnih zemljišč (kmetijska in gozdna zemljišča) | 15% vrednosti zemljišča v posameznem območju  |

**Ustanovitev služnostne pravice**

Pri ustanavljanju služnostnih pravic na nepremičnem premoženju v lasti Občine Izola je potrebno vsako služnostno pravico natančno določiti, v čim manjšem obsegu, racionalno in gospodarno tako, da je nepremičnina čim manj obremenjena. Služnostna pravica na nepremičnem premoženju je odplačna.

**Izračun odškodnine za ustanovitev služnosti**

Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice za čas uporabe se določi tako, da se:

*vrednost zemljišča* (iz Tabele 1) pomnoži s *površino nepremičnine*, ki je s služnostno pravico obremenjena (zmnožek dolžine voda in širine koridorja – tabela 2) in s *faktorjem obremenitve* (Tabela 3).

Tabela 2: Širine koridorjev posameznih komunalnih omrežij

|  |  |
| --- | --- |
| Komunalno omrežje/ GJI | širina koridorja v m (min) |
| vodovodno in plinsko omrežje  | š= 1,00 do Φ300 mmš= 2,00 nad Φ300 mm |
| kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija)  | š= 2,00 do Φ300 mmš= 4,00 nad Φ300 mm 1 |
| električno omrežje | podzemni NN vodi - š= 1,00podzemni VN vodi - š= 2,00nadzemni NN vodi - š= 3,00nadzemni VN vodi - š= 4,00 |
| telekomunikacijsko omrežje | š= 1,00 |
| dostop/ dovoz do parcele | š= 3,00 |
| peš dostop | š= 1,00 |

Tabela 3: Faktor obremenitve

|  |  |
| --- | --- |
| Komunalno omrežje/ GJI | Faktor obremenitve |
| vodovodno in plinsko omrežje  | 0,15 |
| kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija)  | 0,25 |
| električno in telekomunikacijsko omrežje | 0,10 |
| dostop, dovoz, parkiranje | 0,50 |

Višina odškodnine zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice ne more biti nižja kot 100 €.

Določbe tega sklepa se smiselno uporabljajo tudi za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninah, ki imajo status javnega dobra (posebna pravica rabe javnega dobra).

Brezplačno se lahko ustanovi služnostna pravica na nepremičnem premoženju v lasti Občine Izola le izjemoma, če se zasleduje javni interes.

Vsebina javnega interesa se ugotavlja v vsakem konkretnem primeru posebej, če se zainteresirana oseba za pridobitev služnosti nanj sklicuje. Opredelitev javnega interesa je bistvena sestavina pogodbe o ustanovitvi brezplačne služnostne pravice.

Vrednosti zemljišč v občini Izola, določene s sklepom, veljajo za obdobje veljajo od pričetka veljave tega sklepa do dne 31.12.2017.

Ta sklep se objavi v Uradnih objavah Občine Izola in prične veljati osmi dan po objavi.

Župan

**mag. Igor Kolenc**

Dostaviti:

- spis

- Arhiv – 2x.

1. Zakon, 17. člen - **razpolaganje s stvarnim premoženjem** pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitev na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava; [↑](#footnote-ref-1)
2. določilo Zakona in Uredbe – oboje 17. člen [↑](#footnote-ref-2)
3. določba Uredbe, 18. člen 2.odst in 55. člen [↑](#footnote-ref-3)