|  |  |
| --- | --- |
| 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 100E-mail: posta.oizola@izola.siInternet: www.izola.si |

Številka: 478-83/2020

Datum: 13/5-2020

### OBČINSKI SVET

Na podlagi 56. člena Statuta občine Izola –UPB (Uradne objave Občine Izola, 5/2018) 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. [11/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0457) in [79/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-3797)) – v nadaljevanju: Zakon;
* Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [31/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1412))– v nadaljevanju: Uredba;
* Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 10/2019) – v nadaljevanju: Sklep 2019

Skladno z Zakonom mora biti nepremično premoženje, ki je predmet razpolaganja in katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000 eurov, ocenjeno; prav tako je potrebno opraviti cenitev, kadar gre za ustanovitev stvarnih pravic in višina nadomestila v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov[[1]](#footnote-1). Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

Oceno izhodiščne vrednosti zemljišč po posameznih območjih v občini Izola je v l.2019 naročila Občina Izola pri pooblaščenih cenilcih s ciljem, da se poenostavi in poenoti postopke sklepanja pravnih poslov z nepremičnim premoženjem v okviru zakonsko določenih vrednosti. Občina je s tem pridobila izhodišče za določitev »izkustvene vrednosti«. Občinski svet Občine Izola je nadalje v l.2019 na podlagi podanih izhodišč sprejel *Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola*.

Vrednosti zemljišč, določene s Sklepom, so bile tako podlaga za določanje izkustvene vrednosti zemljišč za prodajo zemljišč, za nakupe zemljišč za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture in za določanje nadomestila za ustanavljanje služnosti. Doslej je bilo na ta način izvedenih okoli 80 pravnih poslov. Podobne rešitve imajo tudi nekatere druge občine.

Vrednost zemljišč je opredeljena glede na lego zemljišča v posameznem območju. Območja mesta so prikazana v grafični prilogi; območja na podeželju sovpadajo z območji stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč, določenih s planskimi akti občine.

Občina Izola pristopa k novelaciji vrednosti zemljišč, ker je veljavnost Sklepa potekla 15.4.2020. Zato je ponovno angažirala v letu 2016 in 2019 izbrana pooblaščena cenilca z nalogo, da prevrednotita v letu 2019 izdelano »Oceno izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča«, ob tem pa upoštevata tudi trenutne razmere, vezane na COVID-19. Na osnovi tako izdelane ocene – prevrednotene vrednosti, diskontirane na račun trenutnih razmer, se vrednost zemljišč določi v enaki višini, kot je veljalo za l. 2019. Nova ocena izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča se nahaja v spisni dokumentaciji.

S pridobljenimi novimi vrednostmi zemljišč je podana osnova za pripravo sklepa o določitvi vrednosti zemljišč za prihodnje obdobje.

Vrednost zemljišč bo tako kot doslej služila za sklepanje pravnih poslov za namen prodaje zemljišč v lasti Občine Izola, za menjave in odkupe le-teh ter za določitev višine nadomestila za ustanovitev služnosti na nepremičninah v lasti Občine Izola in na zasebnih nepremičninah za potrebe Občine Izola ter za nakupe zemljišč za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture.

1. **Ocena posledic:**

S sklepom OS določena vrednost zemljišč v pravnih poslih omogoča poenostavitev postopkov, hitrejšo izpeljavo 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 (cca 50% manj). Za pravne posle, katerih posamična ocenjena vrednost nepremičnine bo presegala zakonsko določene vrednosti (nad 20.000 oz. 10.000 EUR), se bo izvedla posebna cenitev.

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 o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola
* Grafična priloga s prikazom območij

Pripravil Urad za prostor in nepremičnine

Barbara Miklavc

Vodja Urada

mag. Marko Starman

Župan

**Danilo MARKOČIČ**

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**

PREDLOG

**Občinski svet**

Številka: 478-83/2020

Datum:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. [94/07](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2007-01-4692) – uradno prečiščeno besedilo, [76/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-3347), [79/09](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2009-01-3437), [51/10](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-2763), [40/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-1700) – ZUJF, [14/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-0505) – ZUUJFO, [11/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0457) – ZSPDSLS-1 in [30/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1356)), določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [11/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0457) in [79/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-3797)), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. [31/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-1412))– ter 30. člena Statuta Občine Izola -UPB (Uradne objave, št. 5/2018) je Občinski svet Občine Izola na svoji \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_seji dne \_\_\_\_ 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 namen prodaje, odkupa in menjave zemljišč ter za postopke ustanovitve služnostne pravice na nepremičninah v lasti Občine Izola in na zasebnih nepremičninah za potrebe Občine Izola.

Vrednost zemljišč iz tega sklepa se uporablja kot podlaga za izkustveno določitev vrednosti zemljišč in kot dogovorjena vrednost pri menjavah zemljišč za sklenitev pravnih poslov za dosego javne koristi.

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

Vrednost zemljišč je določena ob upoštevanju lege zemljišča. Območja mesta so prikazana v grafični prilogi; območja na podeželju sovpadajo z območji stavbnih, kmetijskih in gozdnih zemljišč, določenih s planskimi akti občine.

*Tabela 1: Vrednost zemljišča*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Območje | opis območja | vrednost €/m2 |
| Cona I. | Staro mestno jedro  | 135 |
| Cona II. | Območje med Cankarjevim drevoredom in Prešernovo cesto, turistični kompleks Belvedere | 135 |
| Cona III. | Jagodje - Livade – Obrtno stanovanjska cona, stanovanjsko območje do Industrijske cone | 150 |
| Cona IV: | Industrijska cona, Ruda | 220 |
| Cona V. | Območja stavbnih zemljišč na podeželju: Malija – Korte – Cetore – Šared - Baredi - Medoši – območje bolnišnice  | 100 |
| Cona VI. | Območje OPPN Šared prodaja in pridobivanje zemljišč za gradnjo objektov | 100 |
| Cona VII. | Kmetijska in gozdna zemljišča  | 7 |

**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, razen če zakon določa drugače.

**Izračun nadomestila za ustanovitev služnosti**

Višina nadomestila za ustanovitev posamezne služnostne pravice se določi tako, da se:

*vrednost zemljišča* (Tabela 1) pomnoži s *površino nepremičnine*, ki je s služnostno pravico obremenjena (zmnožek dolžine voda in širine koridorja iz Tabele 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  |
| 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 nadomestila zaradi ustanovitve posamezne služnostne pravice ne more biti nižja kot 100 €.

Določbe tega sklepa se smiselno uporabljajo tudi za ustanovitev služnostne pravice na nepremičninah z zaznambo ali statusom javnega dobra (posebna pravica rabe javnega dobra).

S sprejemom tega Sklepa preneha veljati Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola št. 478-109/2019 (Uradne objave Občine Izola št. 10/2019).

Vrednosti zemljišč v občini Izola, določene v 2. točki tega Sklepa, veljajo do 30.4.2021.

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

Župan

**Danilo MARKOČIČ**

1. Zakon, 36. in 37. člen [↑](#footnote-ref-1)