



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: +386 5 66 00 100
E-mail: posta.oizola@izola.si
Internet: www.izola.si

Številka: 478-109/2019

Datum: 17/4-2019

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 in 79/18) – v nadaljevanju: Zakon;
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)– v nadaljevanju: Uredba;
- Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola (Elektr. uradne objave Občine Izola št. 20/2016) – v nadaljevanju: Sklep 2016

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 eurov¹. Nepremično premoženje in nanj vezane stvarne in obligacijske pravice oceni pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali sodni cenilec, imenovan na podlagi zakona, ki ureja status in delovanje sodnih cenilcev.

2.

Oceno izhodiščne vrednosti zemljišč po posameznih območjih v občini Izola je v l.2016 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.2016 na podlagi podanih izhodišč sprejel *Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola* (Sklep 2016).

Vrednosti zemljišč določene s Sklepom 2016 so bile tako podlaga za določanje izkustvene vrednosti zemljišč za prodajo zemljišč, za nakupe zemljišč za potrebe gradnje gospodarske javne infrastrukture in določanje nadomestila za ustanavljanje služnosti. Doslej je bilo na ta način izvedenih okoli 60 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.

¹ Zakon, 36. in 37. člen

3.

V letošnjem letu je Občina Izola pristopila k novelaciji vrednosti zemljišč in je ponovno angažirala v letu 2016 izbrana pooblaščenca cenilca z nalogo, da prevrednotita v letu 2016 izdelano »Oceno izhodiščne vrednosti za stavbna zemljišča« in dodatno še opredelita vrednost za kmetijska in gozdna zemljišča, kar se je kot potrebno izkazalo v času uporabe Sklepa 2016. 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.

V Sklepu 2016 so bili določeni korekcijski faktorji za pridobivanje zemljišč za potrebe gospodarske javne infrastrukture Občine Izola, in sicer 50% vrednosti za zemljišča v območjih stavbnih in 15% vrednosti za zemljišča izven območij stavbnih zemljišč. S tako korigiranimi vrednostmi zemljišč ni bilo željenega učinka pri pridobivanju zemljišč. Velika večina lastnikov se s tako vrednostjo zemljišč ni strinjala. Glede vse na navedeno se predlaga izenačitev vseh vrednosti zemljišč, kar bo ne nazadnje omogočilo hitrejše izpeljave postopkov pridobivanja zemljišč za tovrstne potrebe.

Za zavarovanje enakega varstva pravic in spoštovanje načela enakosti pred zakonom dosedanjim in bodočim udeležencem je v novem sklepu za tiste lastnike zemljišč, ki so z Občino Izola že sklenili pravne posle za doseg javne koristi po vrednosti zemljišč, katerih osnova je bil sklep 2016, daje možnost sklenitve aneksa k pogodbi, v katerem bo ugotovljena razlika med vrednostjo zemljišč iz pogodbe in vrednostjo zemljišč po novem sklepu (2019) ter dogovorjen način izplačila razlike.

4. 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

Občinski svet

Številka: 478-109/2019

Datum:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)– 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

1.

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 doseg javne koristi.

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

2.

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

3.

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.

4.

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 – 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 Φ 300 mm š= 2,00 nad Φ 300 mm
kanalizacijsko omrežje (meteorna in fekalna kanalizacija)	š= 2,00 do Φ 300 mm š= 4,00 nad Φ 300 mm
električno omrežje	podzemni NN vodi - š= 1,00 podzemni VN vodi - š= 2,00 nadzemni NN vodi - š= 3,00 nadzemni 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 €.

5.

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

6.

Z lastniki zemljišč, katerih zemljišča so bila predmet odkupa za namen gospodarske javne infrastrukture po vrednostih iz Sklepa o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola št. 478-167/2016 (Uradne objave Občine Izola št. 20/2016), se v roku 1 leta od sprejema tega Sklepa sklone aneks k pogodbi, v katerem se ugotovi razlika med vrednostjo zemljišč iz pogodbe in vrednostjo zemljišč po tem Sklepu in dogovori način izplačila razlike,

ki je lahko tudi obročno. S tem se zagotovi enako varstvo pravic in spoštovanje načela enakosti pred zakonom vsem dosedanjim in bodočim udeležencem v postopkih odkupa zemljišč za namen gospodarske javne infrastrukture.

7.

S sprejemom tega Sklepa preneha veljati Sklep o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola za potrebe Občine Izola št. 478-167/2016 (Uradne objave Občine Izola št. 20/2016).

Vrednosti zemljišč v občini Izola, določene v 2. točki tega Sklepa, veljajo do 15. aprila 2019.

8.

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




Župan
Danilo MARKOČIČ

Grafična priloga k sklepu o določitvi vrednosti zemljišč v občini Izola

