OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-12/2011
Datum: 20.08.2013

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem – pridobivanje nepremičnine s parc. št. 5280/3 k.o. Cetore

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010 in 75/2012, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDPO o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99 in 17/12) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrti odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva pridobivanje nepremičnega premoženja občine.

Nepremičnina s parc. št. 5280/3, po geodetskih podatkih pot, v naravi cesta v izmeri 184 m2, je uvrščeni v Letni načrt pridobivanja nepremičnega premoženja Občine Izola za leto 2013, in sicer pod zaporedno številko 1.

Gre za nepremičnino, ki je v lasti Bogdana Godniča, ki je bila pred izgradnjo ceste po namembnosti kmetijsko zemljišče, zato se je kot tako tudi ocenilo. Danes je nepremičnina v pretežnem delu znotraj trase ceste, ki iz Izole pelje proti Baredom in naprej proti Gažonu. Glede na to, da je cesta zgrajena pred vrsto leti, je lastništvo smiselno urediti s sklenitvijo prodajne pogodbe. Glede na to, da obstaja javna korist se predlaga sklenitev pravnega posla namesto razlastitve v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02). Ogled nepremičnine s strani cenilca je bil opravljen ob prisotnosti lastnika.

Kot izbrano metodo pridobivanja nepremičnega premoženja se v konkretnem primeru izbere metodo neposredne pogodbe, saj gre za pridobivanje premoženja za dosego javne koristi,

katerega ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR kot to določa peta alineja 23. člena ZSPDSLS.

Predmetna nepremičnina je bremen prosta. Njen zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Bogdan Godnič.

Vrednost nepremičnine je ocenila sodna izvedenka in cenilka kmetijske stroke Sonja Mikulin, univ. dipl. ing. agr., Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnine, julij 2013 in znaša 1.914,34 EUR.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da potrdi besedilo pravnega posla v predlagani obliki in pooblasti župana za sklenitev pravnega posla.

Po odločitvi o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Izola bo stranka pozvan k sklenitvi pravnega posla.

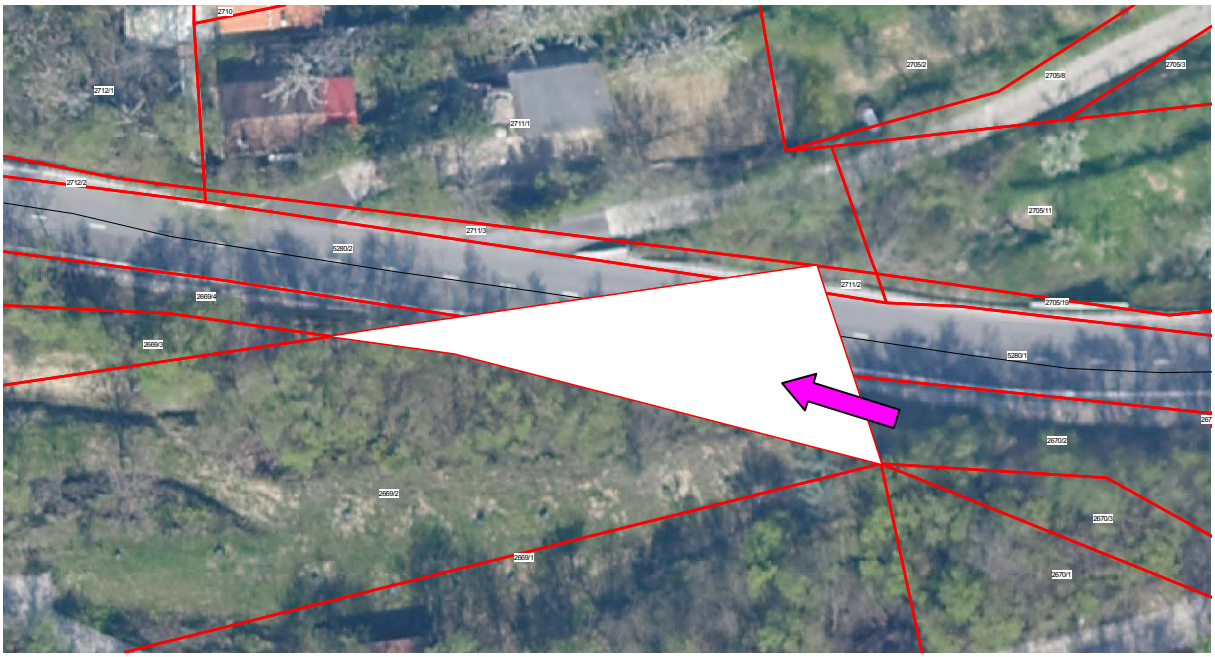
Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višji svetovalec III
Stefanija Rajčić Sedlarević

Vodja Urada za upravljanje z
občinskim premoženjem:
Patricija Fabijančič Močibob

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele
- zemljiškoknjižni izpisek
- Cenitveno poročilo o vrednosti nepremičnin, julij 2013
- predlog pravnega posla
- predlog sklepa


2710
2712/1
2712/2
2711/1
2711/3
5280/2
2669/4
2669/2
2669/3
2669/1
2705/2
2705/8
2705/9
2705/11
2705/12
2711/2
5280/1
2670/2
2670/3
2670/1

Osnutek!

Bogdan GODNIČ, stanujoč v Izoli, Ljubljanska ulica 41a, EMŠO: _____, davčna številka: _____ (v nadaljevanju: prva pogodbena stranka)

in

Občina Izola – Comune di Isola , Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC, MŠ: 5874190, ID za DDV: SI16510801 (v nadaljevanju: druga pogodbena stranka)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO
za dosego javne koristi

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prva pogodbena stranka zemljiškoknjižni lastnik parcele št. 5280/3 v izmeri 184 m2 k.o. Cetore;
- je bilo zemljišče iz prejšnje alineje tega člena pred posegom po namembnosti kmetijsko zemljišče;
- je na nepremičnini iz prve alineje tega člena pred leti bila zgrajena cesta, ki je kategorizirana občinska cesta, zaradi česar obstaja javna korist;
- pogodbeni stranki sklepata to pogodbo namesto razlastitve v skladu z določbami Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02).

2. člen

Prva pogodbena stranka prodaja, druga pogodbena stranka pa kupuje nepremičnino s parc. 5280/3 k.o. Cetore v izmeri 184 m2.

3. člen

Odkupna cena za nepremičnino je določena na podlagi cenitve, ki jo je julija 2013 izdelala sodna cenilka in izvedenka kmetijske stroke Sonja Mikulin, univ. dipl. ing. agr., in znaša 8,67 EUR/m2 oz. 1.595,28 EUR ter stroški, povezani z razlastitvijo 319,06 EUR, skupno 1.914,34 EUR.

Odškodnina za nepremičnino bo plačana iz proračunske postavke 802802 – odškodnine ceste – sodni postopki.

4. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni da bo druga pogodbena stranka odškodnino za odvzeto nepremičnino v višini 1.914,34 EUR prvi pogodbeni stranki poravnala na transakcijski račun prve pogodbene stranke št. _____, odprt pri _____ in sicer v 30 dneh od notarske overitve pogodbe.

5. člen

Bogdan GODNIČ, stanujoč v Izoli, Ljubljanska ulica 41a, EMŠO: _____ v izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se na nepremičnini s parc. št. **5280/3 k.o. Cetore**, v naravi cesta v izmeri 184 m2, vknjiži lastninska pravica na ime:

OBČINA IZOLA–COMUNE DI ISOLA, Sončno nabrežje 8, Izola, MŠ: 5874190

do celote (1/1)

6. člen

Izvedbo vknjižbe lastninske pravice po tej pogodbi se zaveže opraviti druga pogodbena stranka.

Hkrati se druga pogodbena stranka zaveže poravnati vse morebitne stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe.

7. člen

Pogodbenima strankama je znana lega, velikost in stanje predmeta prodaje in ne bosta imeli druga zoper drugo nobenih zahtevkov iz tega naslova.

8. člen

Pogodba je napisana v sedmih enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec en izvod, kupec tri izvode, en izvod zadrži Upravna enota Izola, en izvod zadrži pristojna izpostava davčne uprave, en izvod pa služi za vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Datum:	Datum: Številka: 478-12/2011
Prva pogodbena stranka:	Druga pogodbena stranka: Občina Izola – Comune di Isola
Bogdan GODNIČ	mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011 in 42/2012) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/2005), je Občinski svet občine Izola na svoji 21. redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot kupcem in Bogdanom Godničem, Ljubljanska ulica 41a, Izola, kot prodajalcem za nepremičnino, kot sledi:

Nepremičnina s parc.št. **5280/3 k.o. Cetore**, pot (v naravi cesta) v izmeri 184 m2, se prodaja po ceni **1.914,34 EUR**.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, da pravni posel dopolni z manjkajočimi podatki.

3.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

4.

Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih od sprejema tega sklepa.

5.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- zadeva št. 478-12/2011

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 12.8.2013 - 14:37:46

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: 2715-5280/3-0

parcela št. 5280/3 **k.o.** 2715 - CETORE (ID 1872046)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6718865
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. EMŠO: 0106947******
   osebno ime: Bogdan Godnič
   naslov: Ljubljanska ulica 41a, 6310 Izola - Isola
   začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

SODNA IZVEDENKA IN CENILKA
KMETIJSKE STROKE
SONJA MIKULIN univ.dipl.ing.agr.
Ulica svobode 9
6310 I Z O L A

gsm 031 687 038
e naslov sonjamikulin@gmail.com

CENITVENO POROČILO

o vrednosti nepremičnin v k.o. Cetore parc. št. 5280/3

Izola, julij 2013

Predmet cenitve: Nepremičnina v k.o. Cetore, v trasi javne ceste Izola – Baredi

parc.št. 5280/3, v površini 184 m^2

Cenitev je opravljena na dan 30.06.2013.

Lastnik nepremičnine: Bogdan Godnič, Ljubljanska 41, 6310 Izola

Naročnik : Občina Izola, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola

Status zemljišča: Po potrdilu o namenski rabi št. 3501-34/2013, z dne 27.6.2013 in stanju na dan 11.03.1993 - kmetijsko zemljišče.

Upoštevani predpisi in strokovne podlage za izračun vrednosti zemljišča:

-Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l.RS, št. 55/2003)
-Enotna metodologija za ugotavljanje vrednosti kmetijskega zemljišča in gozda (Ur.l.SRS št.10/87)
-Spremembe in dopolnitve enotne metodologije (Ur.l. SRS št. 30/89)
-Katalog kalkulacij Uprave RS za pospeševanje kmetijstva
- Pravilnik o vzpostavitvi bonitete zemljišč (Ur.l. RS št. 47/06 in 65/07)
-Cenovne osnove za tekoče leto ter priporočila društva sodnih izvedencev in cenilcev kmetijske stroke RS
- Potrdilo o namenski rabi št. 3501-34/2013 z dne 27.06.2013
-Ugotovitve na terenu

Ogled nepremičnin: Ogled nepremičnine na kraju samem je bil opravljen dne 04.07.2013, ob prisotnosti lastnika Bogdana Godniča.

Lokacija in opis nepremičnine:

Nepremičnina parc. št. 5280/3, k.o. Cetore, leži na terasastem pobočju Izolskega amfiteatra severne lege, na nadmorski višini 160 m. Po potrdilu o namenski rabi št. 3501-34/2013, stanje na dan 11.03.1993, gre za kmetijsko zemljišče, dejansko pa je parcela v pretežnem delu znotraj trase ceste, ki iz Izole pelje proti Baredom in naprej proti Gažonu, delno pa predstavlja brežino nad cesto, ki se na vrhu nekoliko izravna z ostalim meječim terenom.

Po katastrskih podatkih je parc.št. 5280/3, k.o. Cetore opredeljena kot cesta in ima kot taka boniteto 0. Glede na to, da za potrebe cenitve upoštevam namembnost nepremičnine pred izvedbo objekta – v tem primeru ceste, za izračun vrednosti upoštevam boniteto sosednjega meječega kmetijskega zemljišča, ki po podatkih GURS znaša 49.

1. IZRAČUN VREDNOSTI ZEMLJIŠČA

Izhodišče za izračun vrednosti zemljišča:

1.1. Vrednost kmetijskega zemljišča je določena skladno z Enotno metodologijo za določanje vrednosti kmetijskih zemljišč in gozdov in je podana na podlagi usklajenega, krajevno značilnega kolobarja, povprečnih pridelkov in povprečnih cen pridelkov v tekočem proizvodnem obdobju. Osnovna vrednost kmetijskega zemljišča se skladno s 7. členom enotne metodologije poveča zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov.

1.2: Izračun vrednosti na podlagi primerjave realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin po podatkih na portalu Geodetske uprave RS.

Osnovo za izračun vrednosti kmetijskega zemljišča predstavlja:

1.1.1. Vrednost proizvodnje /m^2 za njivo z boniteto 100.

Setvena sestava	delež v	pridelek	(07+08+09)/3	Vrednost	proizv. in	fiksni str.	RČ. dohodek
	%	kg/m^2	€/kg	€/m^2	%	€/m^2	€m^2
pšenica	10%	0,80	0,200	0,016	69%	0,011	0,005
nak. posevek	do 75%	3,00	0,054	0,016	70%	0,011	0,005
koruza	22%	1,00	0,160	0,035	86%	0,030	0,005
krompir	25%	3,50	0,200	0,175	73%	0,128	0,047
vrtnine	28%	4,00	0,600	0,672	75%	0,504	0,168
TDM	15%	1,00	0,110	0,017	56%	0,009	0,007
SKUPAJ	100%			0,931		0,693	0,237

Vrednost proizvodnje znaša 0,931 €/m^2.

Koeficient revalorizacije od 01.01.2013 do 30.06.2013 znaša 1,014.

Osnovna vrednost zemljišča za njivo z boniteto 100 tako znaša 9,44 €/ m^2.

1.1.2. Na podlagi 7. člena enotne metodologije se osnovna cena zemljišča poveča zaradi vpliva ekonomskih dejavnikov, ki v danem primeru znašajo:

- prometni položaj zemljišča	25%
- tržnost	15%
- možnost uporabe kmetijske mehanizacije	5%
-zmanjšanje zaokroženosti	5%
Skupaj	50%

1.2. Metoda primerljivih prodaj

Na podlagi podatkov o realiziranih prodajah, pridobljenih iz evidence trga nepremičnin, ki se vodi pri Geodetski upravi RS in se nanaša na obdobje od januarja 2012 do marca 2013, sem opravila analizo realiziranih prodaj primerljivih nepremičnin. Vzorec je narejen na 7 realiziranih primerljivih prodajah kmetijskih zemljišč, povprečna prodajna cena teh zemljišč pa je znašala 12,72 €/m^2.

Ob upoštevanju vseh navedenih dejavnikov

VREDNOST NEPREMIČNINE TAKO ZNAŠA

ID znak nepremičnine	površina m^2	boniteta	vpliv ekon.dej. v %	faktor vpliva trga	vrednost EUR/m^2	vrednost skupaj v EUR
2715-5280/3-0	184	49	50%	1,25	8,67	1.595,28
SKUPAJ						1.595,28

1.3. Stroški povezani z razlastitvijo

Zaradi odvzema zemljišča zaradi izgradnje ceste je moral lastnik po odvzemu zemljišča povečati pridelavo na preostalih zemljiščih, da ne bi bil prikrajšan na dohodku iz kmetijstva, priznajo pa se mu tudi neamortizirana vlaganja v izboljšavo zemljišča z založnim gnojenjem.

Stroški ocenjeni v % od vrednosti zemljišča:

Stroški	dodatek v %
-povečani stroški pridelave na preostalem zemljišču	15
-neamortizirana vlaganja v izboljšavo zemljišča	5
-stroški zaradi razkosanosti, povečane ozare, podaljšane poti	0

VREDNOST ODŠKODNINE ZA ZEMLJIŠČE

Vrednost odškodnine = vrednost zemljišča (1.1., 1.2) + stroški povezani z razlastitvijo (1.3.)

k.o.	parcelna številka	površina v m^2	vrednost zemljišča v €	stroški razlastitve v %	stroški razlastitve v €	VREDNOST ODŠKODNINE v €
Cetore	5280/3	184	1.595,28	20%	319,06	**1.914,34**

Vrednost odškodnine zaradi razlastitve pri izgradnji javne ceste, za parc. št. 5280/3, k.o. Cetore tako znaša **1.914,34 €.**

Sonja Mikulin, univ.dipl.inž.agr.

Izola, 05.07.2013

