



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan - Sindaco

2

Številka: 478-162/2023-25

Datum: 28. 11. 2023

**MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale**

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog sklepa o neodplačnem prenosu nepremičnin s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi na Republiko Slovenijo

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, Podsekretar - vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog sklepa o neodplačnem prenosu nepremičnin s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi na Republiko Slovenijo v predloženem besedilu.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.

GRADIVO:

- predlog sklepa,
- obrazložitev predloga sklepa,
- osnutek pogodbe.





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet - Consiglio comunale

PREDLOG

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, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel

SKLEP

O NEODPLAČNEM PRENOSU NEPREMIČNIN S PARC. ŠT. 1111/48, 1158/1, 1159/1 IN 1159/3, K.O. 2590 HRIBI NA REPUBLIKO SLOVENIJO

I.

Mestna občina Koper neodplačno prenese lastninsko pravico na zemljiščih s parcelnimi številkami 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi na Republiko Slovenijo, na katerih investitor Obalni dom upokojencev – Casa costiera del pensionato Capodistria, načrtuje gradnjo objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih.

II.

Zemljišča se prenesejo na Republiko Slovenijo, izključno za namen gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih.

III.

Mestna občina Koper z neodplačno odsvojitvijo zemljišč s parcelnimi številkami št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi, zasleduje in izraža javni interes, ker se nepremičnine prenašajo z namenom gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih in s tem je javni interes izkazan, ker gre za zagotovljeno doseganje ciljev uresničevanja javnih objektov za institucionalno varstvo starejših na lokalni ravni.

IV.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 478-162/2023-25

Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

O B R A Z L O Ž I T E V

predloga Sklepa o neodplačnem prenosu nepremičnin s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi na Republiko Slovenijo

Zemljišča s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi so v izključni lasti Mestne občine Koper in se nahajajo znotraj ureditvenega območja naselja Hrvatini, natančneje na delu planskih celot KU-35/1 (območje urbane rabe zemljišč, ureditveno območje za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo), kjer je predvidena gradnja objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih. Navedene nepremičnine se nahajajo na območju, ki ga ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih v Mestni občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01 in Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16).

Zemljišča iz prejšnjega odstavka se prenesejo na Republiko Slovenijo, na katerih investitor Obalni dom upokojencev – Casa costiera del pensionato Capodistria, načrtuje gradnjo objekta za institucionalno varstvo starejših v Hrvatinih, za potrebe zagotavljanja dosega ciljev uresničevanja javnih objektov za institucionalno varstvo starejših na lokalni ravni.

Z gradnjo objekta za institucionalno varstvo starejših bo na območju Mestne občine Koper zagotovljena dodatna oskrba prosilcev za institucionalno varstvo starejših in ustvarjene možnosti reševanje problema bivanja upokojencev. Projekt ima tako tudi družbeni pomen za celotno občino, za Obalni dom upokojencev Koper pa pomeni nadgradnjo obstoječe dejavnosti in zagotavljanje sodobnih prostorov za starejše, ki bodo uporabnikom omogočili varno okolje in višjo kakovost življenja. Dislocirana enota pomeni tudi približevanje institucionalnega bivanja ljudem, ki ne prebivajo nujno v mestnem okolju.

Glede na navedeno predlog o neodplačni odsvojitvi izkazuje javni interes in tako izpolnjuje vse zahteve iz 56. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Občinskemu svetu se tako predlaga, da sprejme sklep v predlaganem besedilu.

Številka: 478-162/2023-25

Datum: 27. 11. 2023

Pripravil:

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine



Podsekretar – Vodja Urada za prostorski

razvoj in nepremičnine

mag Matjaž Marsič



MESTNA OBČINA KOPER, s sedežem Verdijeva ulica 10, Koper,
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,
matična številka 5874424000,
ID št. za DDV: SI40016803
(v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka in služnostni zavezanec)

OSNUTEK

in

REPUBLIKA SLOVENIJA

zanjo Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria,
ki ga zastopa mag. Neva Tomažič, direktorica
matična številka: 5198917000,
davčna številka: 53318862
(v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka in služnostni upravičenec)

skleneta v Kopru naslednjo

P O G O D B O
O NEODPLAČNEM PRENOSU NEPREMIČNIN in USTANOVITVI SLUŽNOSTI

I. Uvodne določbe

Prvi člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prva pogodbeni stranka izključna lastnica nepremičnin s parc. št. 1159/1, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 1.819 m², parc. št. 1159/3, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 748 m², parc. št. 1111/48, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 993 m² in parc. št. 1158/1, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 2.182 m²;
- so nepremičnine iz prve alineje uvrščene v Sklep o dopolnitvi Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023;
- je Občinski svet Mestne občine Koper na svoji seji dne --.--. 2023 sprejel Sklep o neodplačnem prenosu nepremičnin iz prvega člena te pogodbe Republiki Slovenija, za namen gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših, bivalne enote Obalnega doma upokojencev Koper v Hrvatinih;
- je prvo pogodbeni stranka izdala Lokacijsko informacijo, št. 3501---/2023-3 z dne --. --. 2023 iz katerega izhaja, da so nepremičnine, iz prve alineje tega člena, opredeljene kot
- sta parc. št. 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi, prosti vseh bremen;
- je na nepremičnini s parc. št. 1111/48, k.o. 259 Hribi, vknjižena stvarna služnost v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1155/2, k.o. 2590 Hribi na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 478-382/2009 z dne 26. 7. 2010, za izgradnjo, postavitve, vzdrževanje in uporabo vodovodne napeljave in sicer v širini 1m (ID pravice / zaznambe: 12971761; ID pravice / zaznambe: 12971762, ID pravice / zaznambe: 12971764), ter vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Primorska d.d. za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanja in uporabe 20 kV kablanskega SN omrežja (ID pravice / zaznambe: 15920417);
- je na nepremičnini s parc. št. 1158/1, k.o. 2590 Hribi, vknjižena stvarna služnost v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1155/2, k.o. 2590 Hribi na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 478-382/2009 z dne 26. 7. 2010, za izgradnjo, postavitve, vzdrževanje in uporabo vodovodne napeljave in sicer v širini 1m (ID pravice / zaznambe: 12971763);
- je javni zavod Obalni dom upokojencev Koper- Casa costiera del pensionato Capodistria podal vlogo za izgradnjo enote za 24 stanovalcev na Javni razpis za izvajanje ukrepa

- Zagotovitev varnega okolja bivanja za osebe, ki so odvisne od pomoči drugih v okviru Mehanizma za okrevanje in odpornost, objavljen v Uradnem listu RS, št. 161/22;
- je javni zavod Obalni dom upokojujencev Koper- Casa costiera del pensionato Capodistria s sklepom št. 5440-37/2023-2720-10, z dne 30. 6. 2023, ki ga je izdalo Ministrstvo za solidarno prihodnost, bil izbran kot prejemnik sofinancerskih sredstev za izvedbo investicije iz prejšnje alineje;
 - je bila izdelana projektna dokumentacija DGD, št. 004/23 z datumom oktober 2023, ki jo je izdelal projektant BIRO 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5 iz Ljubljane, vodja projektiranja Lučka M. Lesjak Soklič, u.d.i.a. za pridobitev gradbenega dovoljenja;
 - je neodplačni prenos v skladu s 56. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1, ker je pridobitelj nepremičnin oseba javnega prava in gre za zasledovanje javnega interesa, z namenom gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših, bivalne enote Obalnega doma upokojujencev Koper v Hrvatinih;
 - to pogodbo na podlagi prvega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 sklepa predstojnik upravljavca bodočega premoženja države;
 - se s to pogodbo ustanavlja tudi služnostno pravico služnost hoje, vožnje z motornimi vozili ter za ostale nujne posege glede dostopa, gradnje, priključitve, uporabe, vzdrževanja in položitve ter vzdrževanja internih infrastrukturnih vodov (meteorna in fekalna kanalizacija), za potrebe gradnje in obratovanja objekta za institucionalno varstvo starejših, bivalne enote Obalnega doma upokojujencev Koper v Hrvatinih, preko zemljišč parc. št. 1111/47 in 1158/2 obe k.o. 2590 Hribi, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3 ista k. o.;
 - pogodbeni stranki s to pogodbo urejata vsa medsebojna razmerja.

II. Predmet pogodbe

Drugi člen

Mestna občina Koper neodplačno prenese v last in posest Republiki Sloveniji nepremičnine s parc. št. 1159/1, 1159/3, 1111/48 in 1158/1, k.o. 2590 Hribi, v skupni izmeri 5.742 m².

Predmet te pogodbe je brezplačen prenos lastninske pravice, in sicer Mestna občina Koper kot zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin s parcelnimi številkami 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3 k. o. 2590 Hribi, za dosego javnega interesa brezplačno prenese lastninsko pravico v korist Republike Slovenije ter ustanovi služnostno pravico dostopa, izgradnje infrastrukturnih vodov.

Javni interes je skladno s 56. členom ZSPDSLS-1 izkazan, ker gre za nepremičnine, na katerih bo zgrajen objekt za institucionalno varstvo starejših, bivalne enote Obalnega doma Koper v Hrvatinih z zunanjo ureditvijo, kar pomeni, da gre za izvajanje dejavnosti s področja socialnega varstva s strani javnega zavoda, katerega ustanoviteljica je Republika Slovenija. Ustanoviteljica Republika Slovenija je, na podlagi ZSPDSLS-1, zavezana k pripravi ustreznih pravnih podlag za določitev dokončnih upravljavcev na nepremičninah, ki jih javni zavodi uporabljajo za izvajanje socialnovarstvenih dejavnosti.

Republika Slovenija sprejme v last in posest nepremičnine iz prvega odstavka tega člena s podpisom te pogodbe.

Republika Slovenija ne sme nepremičnine odsvojiti, obremeniti, spremeniti namembnosti brez soglasja Mestne občine Koper.

III. Ustanovitev stvarne služnosti

Tretji člen

Pogodbeni stranki ugotavljata in se dogovorita, da je za potrebe gradnje objekta za institucionalno varstvo starejših, bivalne enote Obalnega doma upokojencev Koper v Hrvatinih potrebno ustanoviti stvarno služnost kot je razvidno iz skice, ki je sestavni del te pogodbe v breme:

a) parc. št. 1111/47, k.o. 2590 Hribi:

- hoje in vožnje z motornimi vozili, v max širini 6,30m in dolžini 37,80m, površine 232,70 m²,
- izgradnje in vzdrževanja priključka na javno meteorno kanalizacijo v širini 3m in dolžini 4,12m, površine 16,13 m²,
- izgradnje in vzdrževanja priključka na javno meteorno kanalizacijo (prelivne vode) v širini 2m in dolžini 1,40m, površine 3,84 m² ter
- izgradnje in vzdrževanja priključka na javno fekalno kanalizacijo v širini 3m in dolžini 7,93m, površine 28,26 m²,

b) parc št. 1158/2, k.o. 2590 Hribi:

- izgradnje in vzdrževanja priključka na javno meteorno kanalizacijo (prelivne vode) v širini 2m in dolžini 3,70m, površine 7,19 m²,

v korist nepremičnin s parc. št. 1111/48, 1158/1, 1159/1 in 1159/3, k.o. 2590 Hribi.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se odškodnina za izvrševanje služnosti ne plača, ker se zasleduje javno korist.

Četrti člen

Služnostni upravičenec se zavezuje služnost izvrševati v obsegu in v skladu z namenom za katerega je bila ustanovljena.

Služnostni upravičenec se nadalje zavezuje, da bo rekonstrukcijo, vzdrževanje in upravljanje hišnega priključka, izvajal v skladu z določbami Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode ter pravilnika o smernicah za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju Mestne občine Koper tako, da bo čim manj obremenjeval služeče zemljišče, po izvedenih delih vzpostavil prvotno stanje in na njem ne povzročal škode, sicer je škodo dolžan povrniti.

Morebitna škoda, ki bi nastala iz naslova vzdrževalnih del, popravil in nadzora fekalnih objektov in naprav, se bo sproti ocenjevala in ugotavljala po sodno zapriseženem cenilcu, odškodnino zanj pa bo služnostni upravičenec izplačal služnostnemu zavezancu v 30. dneh po prejemu cenilnega zapisnika. V primeru zamude plačila pripadajo služnostnemu zavezancu zakonite zamudne obresti.

Služnostni upravičenec bo pred posegom v služeče zemljišče zaradi opravljanja vzdrževalnih del na javnem kanalizacijskem omrežju o tem vsakokrat predhodno obvestil služnostnega zavezanca.

Pogodbene stranke soglašajo, da se stvarna služnost ustanavlja za nedoločen čas in neodplačno.

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, Koper, matična številka: 5874424000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi na nepremičninah z ID znakom: parcela 2590 1111/47 (ID) in parcela 2590 1158/2 (ID) vknjiži služnost hoje, vožnje z motornimi vozili ter za ostale nujne posege glede dostopa, gradnje, priključitve, uporabe, vzdrževanja in položitve ter vzdrževanja internih infrastrukturnih vodov (meteorna in fekalna kanalizacija) kot izhaja iz skice, ki je priloga te pogodbe v korist:

vsakokratnega lastnika na nepremičninah z ID znakom: parcela 2590 1111/48, parcela 2590 1158/1, parcela 2590 1159/1 in parcela 2590 1159/3.

Peti člen

Omejitve lastninske pravice v javno korist z ustanovitvijo služnosti in začasne omejitve v javno korist, ki bi se izkazale za potrebne na zemljišču, ki so predmet prodaje, se urejajo v skladu z določbami 202., 203. in 204. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21).

IV. Zemljiškoknjžna urejanja in stroški pogodbe

Šesti člen

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, Koper, matična številka: 5874424000, izrecno in nepogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi na nepremičninah z ID znakom: parcela 2590 1159/1 (ID 3748057), parcela 2590 1159/3 (ID 7359569), parcela 2590 1111/48 (ID) in parcela 2590 1158/1 (ID) vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:

**Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljanado celote (1/1),
Matična št.: 5854814000**

Republika Slovenija, Gregorčičeva 20, 1000 Ljubljana, matična št.: 5854814000, zanjo Obalni dom upokojencev Koper – Casa costiera del pensionato Capodistria, ki ga zastopa direktorica mag. Neva Tomažič, da se v zemljiški knjigi na nepremičninah z ID znakom: parcela 2590 1159/1 (ID 3748057), parcela 2590 1159/3 (ID 7359569), parcela 2590 1111/48 (ID) in parcela 2590 1158/1 (ID), zaznamuje prepoved odtujitve in obremenitve za dobo 5 (petih) let v korist imetnika, razen za ustanovitev stvarne služnosti in neprave stvarne služnosti
Mestna občina Koper, Verdijeva 10, Koper, matična številka 5874424000.

Zemljiškoknjžna urejanja lahko predlaga vsaka pogodbeni stranka.

Sedmi člen

Druga pogodbeni stranka se zaveže v svojem imenu in v imenu vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 1159/1, 1159/3, 1111/48 in 1158/1, vse k.o. 2590 Hribi, podati Mestni občini Koper ustrezno razpolagalno pravico na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v kolikor bi se slednja izkazala za potrebno, v okviru investicij lokalne skupnosti, kar potrjuje s podpisom te pogodbe.

Osmi člen

Drugo pogodbeni stranka mora prvo pogodbeni stranki letno poročati o uporabi nepremičnin v skladu s pogodbeno opredeljenim javnim interesom. Če se odsvojene nepremičnine ne uporabljajo več za uresničevanje pogodbeno opredeljenega javnega interesa, je ta okoliščina lahko razvezni razlog na strani občine do izteka pogodbeno določenega obdobja veljavnosti prepovedi odsvojitve in obremenitve. Nadzor nad poročanjem in uresničevanjem pogodbenih določil izvaja dotedanji upravljavec nepremičnin na strani prvo pogodbene stranke.

Deveti člen

Ta pogodba je nična, kadar kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je

organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku ali posredniku.

Pogodbeni stranki bosta v primeru ugotovitve o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prejšnjega odstavka obvestili Komisijo za preprečevanje korupcije ali druge organe, glede njegovega domnevnega nastanka, pričelo z ugotavljanjem pogojev ničnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

Deseti člen

Prvo pogodbeni stranka se zaveže poravnati stroške v zvezi z overitvijo te pogodbe. Druga pogodbeni stranka bo predlagala in nosila stroške vpisa v zemljiško knjigo (lastninske pravice, služnosti in povelji odtujitve).

V. Končne določbe

Enajsti člen

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice zemljišča grede od dneva uveljavitve te pogodbe v breme drugo pogodbene stranke.

Za prenos lastninske pravice po tej pogodbi ni obveznosti plačila davka na promet nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US) in davka na dodano vrednost po Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22 in 29/22 – ZUOPDCE),, ker gre za neodplačni prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Dvanajsti člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali obe stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe, do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali strpno in sporazumno, v skladu z dobrimi poslovnimi običaji in običaji stroke.

Če pa stranki morebitnih neskladij v razumevanju vsebine te pogodbe ne bi rešili v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, je za sodno reševanje sporov v zvezi s to pogodbo krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Dvanajsti člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta zakonita zastopnika obeh pogodbenih strank.

Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Koper je Barbara Božič, e-naslov: barbara.bozic@koper.si.

Skrbnik pogodbe drugo pogodbene stranke je, e-naslov:.....

Trinajsti člen

Pogodba je napisana v šestih izvodih, od katerih sta dva izvoda za vsako pogodbeno stranko, en izvod za Finančno upravo RS in en izvod za vpis v zemljiško knjigo.

Številka:

Datum:

Številka:

Datum:

Prva pogodbeni stranka:

MESTNA OBČINA KOPER

Župan

Aleš Bržan

Druga pogodbeni stranka

REPUBLIKA SLOVENIJA

zanjo

Obalni dom upokojencev Koper

Direktorica, mag. Neva Tomažič