

Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 15.09.2009

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE K.O. ŠTURJE**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Služba za nepremičnine, Sonja Lovrekovič

**PRISTOJNO DELOVNO TELC Odbor za finance in premoženjske zadeve**  
**OBČINSKEGA SVETA:** Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na 32. redni seji dne obravnava in sprejme:**

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 9. in 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradno glasilo št. 7/99 in Uradni list RS št. 2/02, št. 41/05 in št. 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 31. redni seji dne \_\_\_ sprejel naslednji

### **S K L E P**

1. Občina Ajdovščina sklene **neposredno pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice kot posebne pravice uporabe v korist Planinskega društva Ajdovščina, Ajdovščina, Gregorčičeva uliva 20**, na jugozahodnem delu parc. št. 355/1 k.o. Šturje, z naslednjo vsebino:  
Stavbna pravica se ustanovi na jugozahodnem delu parc. št. 355/1 k.o. Šturje za namen prenove dotrajane karavle v Dom planincev Planinskega društva Ajdovščina in ureditve zunanjih površin v skupni izmeri 2000 m<sup>2</sup>, vse za dobo 50 let, to je do 1.1.2060
2. Izgradnja Planinskega doma Ajdovščina je javnem v javnem interesu, saj bo Planinsko društvo Ajdovščina v okviru novega Planinskega doma zagotavljalo svojim članom, občanom, turistom in drugim obiskovalcem Fužin dodatno ponudbo, tako turistično, športno kot tudi izobraževalno.
3. V primeru, da se v roku petnajstih dni od objave namera na spletnem portalu za sklenitev neposredne pogodbe, prijavi še katera zainteresirana stranka, bo Občina Ajdovščina za sklenitev pogodbe o stavbni pravici za namene iz prejšnjih točk objavila javni razpis pod enakimi pogoji.

Številka:  
Datum

**Ž U P A N**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**

## **POSAMIČNI PROGRAM RAVNANJA IN OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravna podlaga ravnanja (pravni temelj):**

Stvarnopravni zakonik stavbno pravico definira kot pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino za določeno obdobje. Lahko se ustanovi tudi za postavitve objekta. Zakon dopušča, da se stavbna pravica lahko ustanovi za največ 99 let in da je prenosljiva – imetnik stavbne pravice lahko stavbno pravico prenese na novega imetnika stavbne pravice brez sodelovanja lastnika zemljišča. Skladno z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin se stavbna pravica na nepremičnini občine ustanovi z neposredno pogodbo, sklenjeno z zainteresirano osebo, razen če se izkaže ali verjetno obstaja interes dveh ali več oseb za pridobitev istih pravic na isti nepremičnini.

### **2. Predmet in obseg stvarnega premoženja, ki je predmet pridobivanja s pravnim pregledom stanja, in opredelitev razlogov ter ciljev pridobivanja:**

Parc. št. 355/ k.o. Šturje je last Občine Ajdovščina in se nahaja na Fužinah – bivšem vojaškem kompleksu, kjer Občina Ajdovščina žre gradi novo Vodarno Hubelj. Na parceli nahaja tudi dotrajana vojaška karavla.

Planinsko društvo Ajdovščina se je na Občino Ajdovščina obrnilo s prošnjo, da jim Občina Ajdovščina odstopi dotrajano vojaško karavlo in del okoliškega zemljišča.

Kot navajajo, za svoje delovanje kot tudi za delovanje svojih članov, nimajo na razpolago ustreznega ne društvenega ne skladišnega prostora. Posebej je problematika s pravilom opreme, ki jo pri vsakoletnem taborjenju potrebuje mladinska sekcija, pa tudi alpinistični odsek. Za pravilno hrambo opreme PD Ajdovščina nima ustreznega prostora, zato se le ta shranjuje pri posameznih članih društva. To večkrat povzroča probleme, posebno v primerih, ko se oprema potrebuje, lastnik, kjer se oprema nahaja, pa ni dosegljiv. Problem nastaja tudi pri izobraževalnih programih, saj so obstoječi društveni prostori za premajhni, niti jih ni mogoče ustrezno opremiti. Prva tako je problemom s hrambo arhivskih gradiv in stare planinske opreme in pripomočkov.

Zaradi navedenega PD že dalj časa išče primerne prostore in menijo, da bi si le te lahko zagotovili v stavbi, stoječi na parc.št. 355/1 k.o. Šturje, ki je opuščena nekdanja vojaška karavla na Fužinah. Planinsko društvo Ajdovščina je pripravljeno stavbo v celoti obnoviti kot tudi urediti zunanje površine. V kleti bi bili WC-je, kurilnica ter skladišče, vse skupaj v približni izmeri 64m<sup>2</sup>. Pritličje bi obsegalo gostinski del z sobo za goste, kuhinjo, skladišče, pomožni prostor, večnamenski prostor (muzej, srečanja, izobraževanja,...), hodnik stopnišče, v približni izmeri 220m<sup>2</sup>. V mansardi bi uredili skupna ležišča ter sobe v izmeri cca 120m<sup>2</sup>. Zunanje površine bi preuredili tako, da bi postavili leseno teraso s pogledom na izvir Hublja, kjer bi bil tudi zunanji del gostinskega lokala. Južni del bi bil zasnovan kot prostor druženja z odrom za javne prireditve, zborovanja, srečanja. Urejene bi bile zelenice ter tlakovane površine s klopmi

Občina Ajdovščina podpira namero Planinskega društva Ajdovščina, ki bo kmalu praznovalo svojo 110 letnico uspešnega delovanja. Planinski dom s svojo turistično, gostinsko ponudbo in ostalo ponudbo bo mogoče vzpodbudil še kakega drugega investitorja, tako, da bi se ta del Fužin revitaliziral v območje s celovito turistično, športno, kulturno in podobno ponudbo.

### **3. Opredelitev metode ravnanja in ocenitev vrednosti stvarnega premoženja**

Postopek ustanovitve stavbne pravice določa, da mora biti namera o ustanovitvi stavbne pravice objavljena na spletnem portalu 15 dni pred sklenitvijo neposredne pogodbe. Stavbna pravica se podeli brezplačno zaradi javnega interesa in koristi, ki ga predlagan projekt predstavlja za širše družbeno okolje.

### **4. Obrazložitev nadaljnjih dejanj in terminski plan realizacije:**

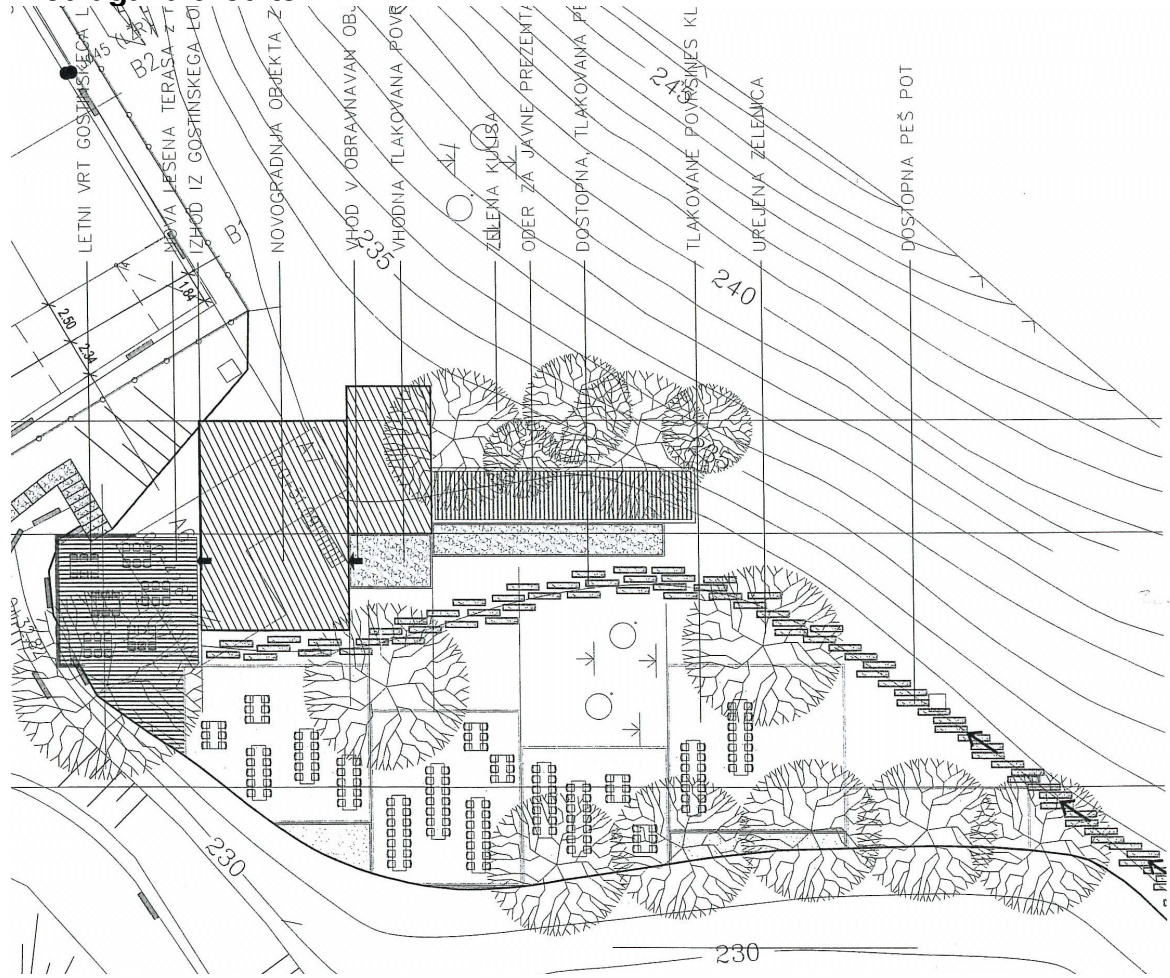
V kolikor bo predlagani sklep sprejet, bo Občina Ajdovščina na spletnem portalu takoj objavila namero o ustanovitvi stavbne pravice. Če bi se izkazalo, da obstaja interes več oseb za sklenitev stavbne pravice, je potrebno za dodelitev le te izvesti javni razpis.

V nasprotnem bo pogodba o ustanovitvi stavbne pravice lahko sklenjena v petnajstih dneh po objavi namere na spletnem portalu.

**ŽUPAN:**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**



# Predlagana ureditev



Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum:

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA: PRODAJA POSLOVNEGA PROSTORA**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Sonja Lovrekovič

PRISTOJNO DELOVNO  
TELO OBČINSKEGA Odbor za finance in premoženjske zadeve  
SVETA: Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na obravnava in sprejme:**

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

## **S K L E P**

1. Občina Ajdovščina proda Čadež Kobil Alenki in Kobil Iztoku, vsakemu do deleža 1/2 nepremično z oznako 2.E v izmeri 12,54 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v pritličju stavbe na Goriški cesti 48 v Ajdovščini, na parc.št. 1074/37 k.o. Vipavski Križ.

2. Cena za nepremičnino iz prve točke znaša 7.170 €

Številka: 3528-14/2009

Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, l.r.**

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravni temelj in opis stvarnega premoženja, ki je predmet razpolaganja (s pravnim pregledom stanja):**

Pristojnost za odločanje o razpolaganju nepremičnin (gre za pridobivanje in odtujevanje obenem) je določena s Statutom Občine Ajdovščine; za izvedbo postopka pa se uporabljajo tudi določbe Zakona o javnih financah, Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

### **2. Predmet in obseg stvarnega premoženja, ki je predmet ravnanja s pravnim pregledom stanja in opredelitev razlogov ter ciljev ravnanja:**

Občina Ajdovščina je etažna lastnica manjšega poslovnega prostora v izmeri 12,54 m<sup>2</sup>, na naslovu Goriška cesta 48, Ajdovščina (ob Veterinarski ambulanti). Občina Ajdovščina ga ne potrebuje za svoje namene in je trenutno v najemu družbe EMMI d.o.o. .

Za nakup prostora sta zaprosila Čadež Kobil Alenka in Kobil Iztok, ki imata stanovanje v isti poslovno stanovanjski stavbi. Priložila sta pismeno soglasje Veterinarske ambulante in ostalih etažnih solastnikov, kot tudi soglasje družbe EMMI, da ne nasprotujejo prodaji poslovnega prostora.

Kot že rečeno, Občina Ajdovščina navedenega prostora ne potrebuje, zato predlagamo njegovo odprodajo

### **3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:**

Poslovni prostor je ocenil sodni cenilec in izvedenec za gradbeništvo. S kupcema se bo sklenila neposredna kupoprodajna pogodba, ker je vrednost prodajane nepremičnine manjša od 20.000,00 €, ki je meja, ki dopušča sklenitev neposredne pogodbe.

### **4. Obrazložitev nadaljnjih dejanj in terminski plan realizacije:**

Postopki planirane prodaje bodo končani predvidoma v roku enega meseca po sprejetju sklepa o prodaji.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, s.r**



Predlagatelj:  
**MARJAN POLJŠAK**  
**ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA**

Datum: 16.10.2009

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O PRODAJI NEPREMIČNIN V K.O.**  
**AJDOVŠČINA – B CENTER d.o.o.**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Služba za nepremičnine, Sonja Lovrekovič

**PRISTOJNO DELOVNO** Odbor za finance in premoženjske zadeve  
**TELO OBČINSKEGA** Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja  
**SVETA:**

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na seji dne** **obravnavava in sprejme:**

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Ajdovščina (Ur. glasilo št. 7/99, Ur. list št. 2/02, 41/05 in 92/05) je Občinski svet Občine Ajdovščina na redni seji dne sprejel:

### **S K L E P**

1. Občine Ajdovščina **PRODA DRUŽBI B CENTER d.o.o.**, Goriška cesta 75, Ajdovščina parc. št. 1807 k.o. Ajdovščina do deleža 1548/1858, kar v naravi predstavlja 1548 m<sup>2</sup>.
2. Cena za nepremičnini iz prve točke znaša 57,80 €/m<sup>2</sup>.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, s.r.**



## **POSAMIČNI PROGRAM RAVNANJA IN OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravna podlaga ravnanja (pravni temelj):**

Pristojnost za odločanje o razpolaganju nepremičnin (gre za pridobivanje in odtujevanje obenem) je določena s Statutom Občine Ajdovščine; za izvedbo postopka pa se uporabljajo tudi določbe Zakona o javnih financah, Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin.

### **2. Predmet in obseg stvarnega premoženja, ki je predmet ravnanja s pravnim pregledom stanja in opredelitev razlogov ter ciljev ravnanja:**

**Občina Ajdovščina je lastnica več nepremičnin znotraj**

### **3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:**

Občina Ajdovščina je lastnica nepremičnin parc. št. 1797/1, parc. št. 1798/1, parc.št. 1800/1 in parc. št. 1807 vse k.o. Ajdovščina v skupni izmeri 11.825 m<sup>2</sup>. Zemljišča se nahajajo znotraj OC v Talih, ki leži med obvoznico in hitro cesto Vrtojba Razdrto. Območje še ni komunalno opremljeno, namenjeno pa je proizvodno servisni dejavnosti.

Občina Ajdovščina je za prodajo zgoraj navedenih nepremičnin v maju letos objavila prvi javni poziv za prodajo zemljišč in sicer po ceni 80 € /m<sup>2</sup>. Ker se na razpis ni prijavil nihče, smo v juliju ponovno objavili javni razpis in sicer po 15% nižani izhodiščni ceni, to je 68 €/m<sup>2</sup>, kar omogoča zakonodaja. Tudi na ta razpis ni prišla nobena ponudba, zato smo javni razpis z enako ponudbeno ceno ponovili tretjič, konec septembra letos. Čeprav smo o nameravani prodaji pismeno obvestili vse večje trgovske družbe v Sloveniji ter tudi druge interesente, ki so se že prej informirali o naših zemljiščih ter je bil razpis objavljen tudi na spletnem portalu Javna dražba.si, se na razpis za prodajo ni prijavil nihče.

Po veljavni zakonodaji se v roku 90 dni, odkar je bila neuspešno izvedena prodaja z že nižano osnovno ceno do 15%, lahko tej nepremičnini zniža cena še za 15% (v našem primeru je to 57,8 €) ter se z zainteresiranim kupcem lahko sklene neposredna pogodba.

Družba B Center iz Ajdovščine je že v juliju letos podala vlogo za nakup deleža parc. št.1807, vendar so zanjo pripravljeni plačati le 57,8 €/m<sup>2</sup>. Ker za nakup te nepremičnine ni nobenega drugega interesenta in so bili postopki prodaje z javnim razpisom trikrat neuspešni, predlagamo, da se z družbo B Center sklene neposredna pogodba o prodaji deleža parc.št. 1807 k.o. Ajdovščina. Prodaja se solastninski delež do 1548/1858 nepremičnine, preostali delež ostane v lasti Občine Ajdovščina kot trasa bodoče ceste znotraj OC Tale.

### **4. Obrazložitev nadaljnjih dejanj in terminski plan realizacije:**

Postopek prodaje bo končan predvidoma v roku 1 meseca.

**ŽUPAN:**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**

