



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 478-10/2024-2

Datum: 26. 2. 2024

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o javnem interesu za brezplačni prevzem, pridobitev nepremičnin v razvojne namene (nepremičnine v upravljanju in trenutni rabi Doma starejših občanov Ajdovščina)

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravili: Katarina Ambrožič, Oddelek za družbene dejavnosti

Vida Šuštar, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za finance in premoženjske zadeve

Odbor za družbene zadeve

16. točka 12. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 12. redni seji dne 7. 3. 2024, obravnava in sprejme sklep o javnem interesu za brezplačni prevzem, prenos nepremičnin v razvojne namene (nepremičnine na širšem območju letališča, za namene Zdravstvenega centra):

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 29. člena Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Ur. list RS, št. 21/11, 57/12, 46/16 in 18/23-ZDU-10) in 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/2022), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 11. redni seji dne 7. 3. 2024, sprejel naslednji

S K L E P

1. Občina Ajdovščina razglasa javni interes za brezplačni prevzem državnega premoženja, to je parc. št. 1275/3, parc. št. 1275/41, parc. št. 1275/42 in parc. št. 1275/43, vse k.o. 2392 Ajdovščina, vključno s stavbami in objekti na njih.

2. Pridobljeno premoženje bo uporabljeno v razvojne namene za doseganje ciljev:

- oskrba prebivalstva ter
- ohranjanje in ustvarjanje novih delovnih mest.

3. Investicije na zemljiščih in objektih iz 1. točke tega sklepa, ki so potrebne za doseganje razvojnega namena, se bodo opredelile v proračunu in načrtih razvojnih programov za leto 2025 in sledečih letih.

4. Ta sklep prične veljati s sprejemom na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

Številka: 478-10/2024

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.,
župan

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravna podlaga ravnanja :

- 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/2022) - pristojnosti občinskega sveta
- 29. člen Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Ur. list RS, št. 21/11, 57/12 in 46/16 in 18/23-ZDU-10, v nadaljevanju ZSSRR-2)- prenos državnega premoženja v razvojne namene
- 46. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1)- brezplačno pridobivanje.

2. Opis nepremičnin, postopka prenosa oz. prevzema, razvojnega namena in javnega interesa

Občina Ajdovščina namerava na Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj podati vlogo za brezplačen prenos nepremičnin iz Republike Slovenije v last Občini Ajdovščina, na podlagi Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, za namen uporabe brezplačno pridobljenega premoženja v razvojne namene. Nepremičnine so v upravljanju Doma starejših občanov Ajdovščina.

Navedba in lega nepremičnin:

Nepremičnine se nahajajo na območju mesta Ajdovščina, v neposredni bližini novega objekta Doma starejših občanov Ajdovščina in na območju večstanovanjskih naselij Ribnik, Kresnice in Ribnik SBII, ter v bližini OŠ Šturje. Gre za štiri parcele, skupne površine 7.777m², na katerih so zgrajeni objekti in tri stavbe, pri čemer je bistvenega pomena stavba št. 972 k.o. Ajdovščina (trenutno osredni objekt DSO), neto tlorisne površine 4.300 m².

Parc. št, k.o. 2392 Ajdovščina	Površina parcele, v m ²	Dejanska raba	Stavba, k.o. Ajdovščina	Neto tlorisna površina stavbe v m ²	Vrednost parcele (GURS) v €	Vrednost stavbe na parceli v €
1275/3	14	Pozidano s stavbo- pomožni kmetijski del stavbe	1704	10,6	68,46	133,56
1275/41	2619	Pozidano s stavbo - bivalno enote	972	4.300	0	1622294
1275/42	5074	Dostopne površine, parkirišča, zelenica, paviljon, ekološki otok			24812	0
1275/43	70	Pozidano s stavbo- garažo	1068	42	342,3	19923
Skupaj vrednost (GURS) v €					1.642.350,56	

(nepremičnine bodo prenesene z vrednostjo na podlagi cenitve, ki jo v postopku prenosa naroči upravljavec)



Nepremičnine, katerih lastništvo je predvideno za prevzem na Občino Ajdovščina, je znotraj rumene linije

Nepremičnine, ki so predmet prenosa predstavljajo zaokrožene površine in objekte v lasti Republike Slovenije in v upravljanju ter rabi Doma starejših občanov Ajdovščina. Gre za zunanje površine in pa objekte- bivalno enoto, pomožni objekt in garažo v neposredni bližini večstanovanjskega območje Ribnik in Kresnice ter območja nepremičnin v uporabi Osnovne šole Šturje. S selitvijo v nov objekt v neposredni bližini, navedeni zavod teh nepremičnin ne bo več potreboval.

Površina bivalne enote - stavbe znaša 4.300 m² in ima 4 etaže. Celostno gledano je sestavljena iz dveh volumnov. Prvi je pritličen (K+P), manjši. Volumen programsko služi servisnim prostorom, ki se nahajajo v pritlični in v kletni etaži (kuhinja, jedilnica, uprava, zaklonišče, pralnica, strojnica, mrtvašnica ...). Drugi volumen je večji in višji (P+2). Namenjen je sobam varovancev, z ložami, orientiranimi na vse štiri zunanje fasade, medtem ko se ob notranjih fasadah proti atriju nahajajo hodniki. Objekt je že sedaj grajen in prilagojen vsebinam varstva in pomoči starejšim in ranljivim.

Postopek:

Ministrstvo začne postopek prenosa na pobudo (v predmetnem primeru bo to pobuda Občine). V postopku preveri, ali bo premoženje uporabljeno v razvojne namene, nadalje ali upravljavec (v predmetnem primeru Dom starejših občanov Ajdovščina) soglaša s prenosom, ter če je izpolnjen kriterij, da bo prenos prispeval k ohranjanju ali ustvarjanju novih delovnih mest ali da obstaja drug ugoden merljiv učinek prenosa na izboljšanje stanja okolja ali oskrbo prebivalstva ali gospodarstva občine z razvojno infrastrukturo. Na predlog ministrstva sprejme vlada sklep o prenosu in potrdi besedilo pogodbe o prenosu, pri čemer se premoženje prenese po ocenjeni vrednosti (naročnik cenitve je skladno z zakonom upravljavec premoženja, plačnik pa občina). Postopek prenosa šteje za zaključen z vpisom novonastalega premoženjskega stanja v uradne evidence ali registre.

Opis razvojnega namena:

Področje skrbi za starejše je ena izmed prioritet delovanja Občine Ajdovščina. Prizadevamo si, da bi v sodelovanju z različnimi deležniki, starejšim v občini zagotovili raznoliko ponudbo bivalnih in storitvenih možnosti za kvalitetno starost. V obstoječem objektu Doma starejših občanov (objekt DSO) tako prepoznavamo možnosti za vzpostavitev:

(1) stanovanjskih skupin za starejše

Predvidena je zagotovitev prostorov za več stanovanjskih skupin za starejše. Te bi bile organizirane na podoben način, kot so organizirane neformalne stanovanjske skupine študentov. Vsaka enota stanovanjske skupine bi omogočala bivanje štirim starejšim (dva para), ki pa bi jo bilo možno v primerih, ko ne bi bilo povpraševanja, enostavno spremeniti v stanovanja.

(2) oskrbnega centra za nudenje pomoči starejšim po vzoru socialnega servisa in oskrbo bivalnih enot, oskrbovanih stanovanj in hiš na podeželju

Stavba omogoča ureditev »oskrbovalnega centra« pomoči starejšim, ki bivajo doma v mestu in okoliških vaseh, vendar ne potrebujejo še storitve pomoči na domu, ampak samo posamezne podporne storitve po vzoru storitev socialnega servisa. Organiziralo bi se kuhanje in prinos obrokov hrane, v pralnici pranje in likanje perila, še naprej bi se opravljale pedikerske, frizerske in druge podobne storitve. V okviru centra bi se zaposlilo ustrezen kader, ki bi nudil manjša hišna popravila, vzdrževanje vrta in okolice, pripravo drv ali druge kurjave, nakup in prinašanje osnovnih dobrin, čiščenje v stanovanju in drugih oblik gospodinjskih opravil.

(3) multimodalnega raziskovalno razvojnega centra za socialne inovacije za aktivno in zdravo staranje

Kot formalna zaveza in nadaljevanje projekta SI4CARE (Socialne inovacije za celostno oskrbo starajočega se prebivalstva v regijah ADRION) je bil v okviru Univerze v Ljubljani ustanovljen

Multidisciplinarni raziskovalno razvojni center UL za socialne inovacije za aktivno in zdravo staranje, katerega namen je povezati raziskovalne ustanove, občine, ministrstva, prostovoljne organizacije in druge zainteresirane deležnike za sodelovanje pri uresničevanju poslanstva o iskanju in zagotavljanju novih rešitev in sodobnih konceptov za aktivno in zdravo staranje, spodbujanje socialnih inovacij, spodbujanje pozitivnega odnosa in solidarne prihodnosti za vse generacije, s posebnim poudarkom na ranljivih skupinah, vključno s starejšimi.

Umestitev centra je predvidena v objektu DSO.

(4) prostorov za program dnevnega varstva oseb s posebnimi potrebami (osebe z motnjami v duševnem razvoju OMDR), nujnih začasnih namestitev ter drugih dejavnosti v podporo družinam z OMDR

Na osnovi dolgoletnih opažanj glede potreb otrok, mladostnikov in odraslih oseb s posebnimi potrebami (OMDR) in za podporo družinam, ki živijo z OMDR, je Društvo Sožitje Ajdovščina Vipava izrazilo potrebo po prostorih za izvajanje programa dnevnega varstva OMDR (večji večnamenski prostor), po prostorih za nujnečasne namestitve (dve dvoposteljni sobi) in prostorih, v katerih bi se izvajale dejavnosti v podporo družinam z OMDR (učno stanovanje, soba za umirjanje, počitek, prostori za izvajanje nalog društva). Vsebine so kompatibilne z namenskostjo objekta DSO.

(5) prostorov za dnevno varstvo in bivalno enoto Varstveno delovnega centra Ajdovščina-Vipava

Varstveno delovni center Ajdovščina – Vipava prelaga, da se v stavbi DSO uredi dodatna enota za Varstvo, Vodenje in Zaposlitev pod posebnimi pogoji (VVZPP), v katero bi lahko vključili 20 uporabnikov (nekaj iz obstoječe enote VVZPP Vipava in Ajdovščina ter nove uporabnike na podlagi seznama čakajočih na vključitev v storitev socialnega varstva). Prav tako predlagajo vzpostavitev bivalne enote Institucionalnega Varstva (IVO) za 6 stanovalcev. V novi enoti bi vključili 4 stanovalce iz obstoječe BE v Vipavi in 2 iz stanovanjske skupine v Vipavi. S tem bi razbremenili prostorsko stisko v obstoječih enotah VVZPP in IVO. Opcijsko bi v objektu zagotovili še prostore za upravo.

Predlagane nove vsebine obstoječe stavbe Doma starejših občanov bodo omogočile izvajanje t. i. storitev v skupnosti ter s tem zagotavljanje uravnotežene in kvalitetne socialno varstvene infrastrukturne opremljenosti mesta, občine in tudi regije. Izvajanje teh vsebin bo posredno pripomogla tudi k novim zaposlitvam. S tem, s povečano oskrbo in ustvarjanjem novih delovnih mest, se bo uresničil razvojni namen

Javni interes:

S pridobitvijo nepremičnin iz predloga sklepa, se zagotavljajo vizija, prioritete in cilji iz strateških dokumentov, navedenih v predhodni točki, hkrati pa se tudi neposredno izvršujejo izvirne naloge občine, opredeljene v 21. členu *Zakona o lokalni samoupravi*, ki določa da občina

- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko, dokumentacijsko, društveno, in drugo dejavnost na svojem območju.

Zagotavljanje kapacitet za različne oblike varstva, pomoči starejšim in ranljivim skupinam v občini, je v interesu Občine Ajdovščina, kar izhaja iz *Strategije razvoja Občine Ajdovščina do leta 2030* kot temeljnega dolgoročnega planskega dokumenta in predstavlja osnovo za njen gospodarski, prostorski in družbeni razvoj. Razvojna vizija občine je: »Občina Ajdovščina bo leta 2030 prepoznavno, učinkovito, konkurenčno, zeleno in življenju prijazno gospodarsko, politično in kulturno središče Vipavske doline z visoko bivanjsko kvaliteto v mestu in na podeželju.« Vizija se skozi strategijo uresničuje preko petih priorit, ki zajemajo vsa področja, ki krojijo življenje občanov. Prioriteta 3 strategije: »Družbeno odgovorna«, ki zasleduje cilj vključujoče, zdrave, aktivne, kulturne in na znanju temelječe družbe v cilju 3 določa »Zagotavljanje ustrezne infrastrukture na področju vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin«. V okviru cilja 3 je predviden ukrep »Izboljšanje infrastrukturnih pogojev za izvajanje dejavnosti« s kazalnikom števila investicij. V cilju 2 se zasledujejo »Kakovostni programi in storitve na področju vzgoje in izobraževanja, športa, kulture, zdravstva, starejših, mladih in drugih ranljivih skupin«, ki se zagotavljajo skozi ukrepa »Razvoj mreže dopolnilnih socialno-varstvenih programov nevladnih organizacij in javnih zavodov za zmanjševanje socialnih razlik« in »Oblikovanje nadstandardnih javnih storitev«. Interes izhaja tudi iz *Strateškega načrta krepitve zdravja v občini Ajdovščina*. Predlagane nove vsebine objekta DSO so skladne s strateškim načrtom oziroma bodo pripomogle k uresničitvi cilja 2: »V 10ih letih povečati skrb za starejše predvsem na področju preprečevanja socialne izolacije in osamljenosti starejših z vzpostavitvijo ustreznih programov«.

3. Finančne posledice:

V skladu z ZSPDSLS-1, se nepremično premoženje lahko pridobi brezplačno, razen če bi taka pridobitev povzročila večje stroške ali če bi bilo lastništvo povezano s pogoji, ki bi povzročili nesorazmerne obveznosti za občino, glede na koristi brezplačne pridobitve.

Sprejem sklepa ne bo imel neposrednih finančnih posledic. V kolikor bo izveden prenos lastništva s strani Republike Slovenije, se bo povečala vrednost premoženja Občine Ajdovščina, hkrati bodo za doseganje razvojnega namena, ki so predmet prenosa, potrebna investicijska vlaganja. Občinska uprava ocenjuje, da so koristi brezplačne pridobitve večje od obveznosti. Za doseg razvojnega namena in ciljev v celoti, bo potrebno v proračunu in načrtih razvojnih programov za leto 2025 in sledečih let, opredeliti investicije ter zanje zagotoviti ustrezna sredstva.

Župan Tadej Beočanin, l. r.