

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

Datum: 10.06.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O MENJAVI NEPREMIČNIN V K.O. AJDOVŠČINA  
IN K.O. ŠTURJE**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za okolje in prostor, Sonja Lovrekovič

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

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

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 80. f člena Zakon o javnih financah (Ur. list RS št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56/02) ter 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 seji dne sprejel naslednji

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

1. Občina Ajdovščina in REMONT Gradbeno podjetje d.o.o. Ajdovščina, Pot v Žapuže 9, 5270 Ajdovščina med seboj zamenjata nepremičnini, in sicer tako, da Občina Ajdovščina izroči podjetju REMONT Gradbeno podjetje d.o.o. Ajdovščina parc. št. 1253/5 v izmeri 552 m<sup>2</sup> vl. št. 1693 k.o. Šturje, REMONT Gradbeno podjetje d.o.o. Ajdovščina pa izroči Občini Ajdovščina parc. št. 76 v izmeri 552m<sup>2</sup>, vl. št. 731 k.o. Ajdovščina.

2. Zemljišči iz prve točke sta ocenjeni na vrednost 26.468,00 €.

3. Po pridobitvi lastninske pravice na parc.št. 76 Občinska uprava izda Odločbo s katero se parc.št. 76 in parc. št. 77/2 (sosednja parcela) obe k.o. Ajdovščina dodeli status javnega dobra.

**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:**

Remont d.o.o. je na parc. št. 76 k.o. Ajdovščina želel zgraditi stanovanjski objekt – dvojček. Ker je dostop do parcele možen le preko parcele, ki je v lasti Občine (parc. št. 77/2 k.o. Ajdovščina) je vlogo obravnaval Odbor za okolje in prostor dne 30.01.2008 in podal negativno mnenje ter predlagal, da se območje v prostorskem planu definira kot mestno zelenje. Družba je Remont d.o.o. je zato predlagala zamenjavo njegove parcele v izmeri 552m<sup>2</sup>, ki je stavbno zemljišče, z delom parcele 1253/1 k.o. Šturje v enaki površini, ki je last Občine Ajdovščina.

Parc. št. 1253/1 k.o. Šturje je trenutno po veljavnih planskih aktih kmetijsko zemljišče in se nahaja na zahodu na robu obstoječe pozidave, na severu pa pod lokalno cesto v Žapuže pod perutninsko farmo v vasi Žapuže. Na Z strani parcela meji na stavbno zemljišče, vendar nima urejenega dostopa, ta je mogoč le čez sosednja zemljišča.

Z družbo Remont je dogovorjeno, da se zemljišči zamenjata in sicer da Občina Ajdovščina pridobi parc. št. 76 k.o. Ajdovščina, družba Remont pa parc.št. 1253/5 v isti izmeri, ki je nastala na podlagi parcelacije prvotne parc.št. 1253/1 k.o. Šturje.

S pridobitvijo parc. št. 76 se bo zaokrožil prostor, ki ga bomo v bodoče lahko uporabili za otroška igrišča kot tudi za postavitve ekološkega otoka.

Po pridobitvi lastninske pravice za parc.št. 76 se tej in parc.št. 77/2 obe k.o. Ajdovščina dodeli status javnega dobra v lasti Občine Ajdovščina

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

Vrednost parc. št. 76 je določil sodni cenilec, Občina Ajdovščina pa je pristala na menjavo zemljišč le pod pogojem, da se zemljišči štejeta kot enakovredni.

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

Predvidoma bodo postopki končani v roku 2 mesecev po sprejemu sklepa na Občinskem svetu.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, s.r.**















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

Datum: 21.06.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O POTRĐITVI OBSTOJA JAVNEGA INTERESA**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za okolje in prostor, Sonja Lovrekovič

<b>PRISTOJNO</b>	<b>DELOVNO</b>	
<b>TELO</b>	<b>OBČINSKEGA</b>	Odbor za finance in premoženjske zadeve
<b>SVETA:</b>		Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

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

### **PREDLOG SKLEPA**

Na podlagi 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 19. redni seji dne, \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## **S K L E P**

Potrdi se obstoj javnega interesa za neodplačen prenos nepremičnin s parc. št. 1074/10, 1074/33, 1074/49, 1074/50 in 1100/9 vse k.o. Vipavski Križ, na katerih leži športni kompleks nogometnega stadiona Ajdovščina s pomožnim nogometnim igriščem ter servisne površine nogometnega stadiona (dostopna cesta in parkirišče), na Občino Ajdovščina. Javni interes je izkazan na podlagi 7. alineje 36. člena Zakona o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (Uradni list RS št. 93/05 in 127/06).

Številka: 478-106/10  
Datum:

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK**

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **1. Pravni temelj in ocena stanja:**

Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja v svojem 36. členu opredeljuje oblike regionalnih spodbud. Zakon v navedenem členu navaja kot obliko pomoči tudi prenos državnega premoženja v last, posest ali upravljanje občinam in zvezam občin z namenom uporabe tega premoženja v razvojne namene.

Nacionalni program športa, lokalnim skupnostim nalaga obvezo po izvajanju javnega interesa v športu, kar se izkazuje s podporo dejavnostim športa kot tudi z izgradnjo potrebne infrastrukture. Izvajanje javnega interesa v športu izhaja tudi iz Zakona o športu.

### **2. Razlogi za sprejem ter cilji predlagane rešitve:**

Občina Ajdovščina se že vrsto let trudi z ureditvijo neodplačne pridobitve parcel 1074/10, 1074/33, 1074/49, 1074/50 in 1100/9 vse k.o. Vipavski Križ, ki v naravi predstavlja del pomožnega nogometnega igrišča, del parkirišča pred igriščem in del dostopne ceste v lasti RS, Ministrstva za obrambo. Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja, ponuja možnost neodplačnega prenosa državnega premoženja, v kolikor lokalna skupnost določeno zemljišče (premoženje) nameni projektu, ki je po eni strani v javnem interesu ter hkrati razvojno naravnan.

Občina Ajdovščina že leta, še posebej pa v letu 2009 in 2010 znatna sredstva vlaga v izgradnjo športne infrastrukture, vezano na navedene parcele tudi v posodobitev nogometnega stadiona. Nogometni stadion podstavlja za občino pomembno športno infrastrukturo, ureditev ter zaokrožitev športnega kompleksa pa pomembno javno investicijo. Ureditev športnega kompleksa je v javnem interesu tako strokovne športne javnosti kot ostale civilne družbe.

Športni kompleks nogometnega stadiona predstavlja tudi del mreže tovrstnih objektov Republike Slovenije, na katerih se lahko odvijajo tekmovanja najvišjega ranga. Pomemben dejavnik tovrstne infrastrukture je tudi prispevek športa k prepoznavnosti lokalnega okolja ter lokalnega gospodarstva. Zaokrožitev športnega kompleksa nogometnega stadiona je osnovni predpogoj za nadaljevanje razvoja vrhunškega športa ter izvajanja prvoligaških in euroligaških tekmovanja. Pridobitev zemljišč, ki so v naravi sestavni del obstoječih športnih površin je predpogoj za nadaljnji razvoj panoge.

Na pogladi navedenega Občina Ajdovščina razglasa javni interes za neodplačen prenos nepremičnin s parc. št. 1074/10, 1074/33, 1074/49, 1074/50 in 1100/9 vse k.o. Vipavski Križ.

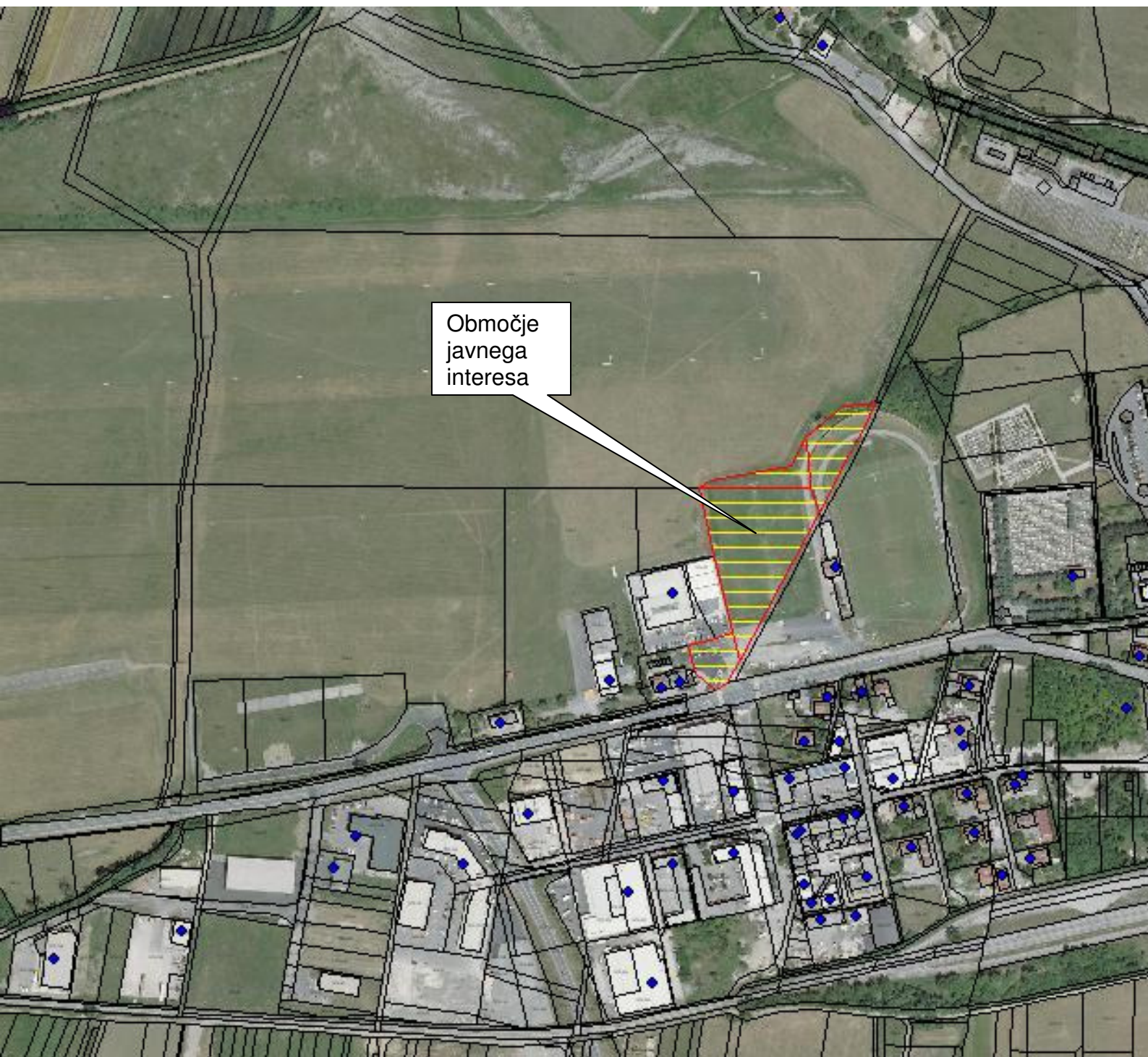
### **3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa:**

Sprejem sklep o razglasitvi javnega interesa, neposredno ne bo imela finančnih posledic, posredno pa bo na podlagi sklep o razglasitvi javnega interesa, v kolikor bo le ta sprejet tudi s strani Republike Slovenija, povečal vrednost premoženja občine.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**







Območje  
javnega  
interesa



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

Datum: 15.06.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O PRODAJI NEPREMIČNINE V K.O. COL**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Služba za nepremičnine,

**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** **obravnavata in NE**  
**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. Ukinitev statusa javnega dobra:**

status javnega dobrega se ukine nepremičnini z naslednjo parcelno številko:

- del parc. št. 1029/4 vl. št. 624 k.o. Col, ki se nahaja med parc. št. 698/1 in 698/2 k.o. Col.

**2. Občinski upravni organ izda ugotovitveno odločbo** o ukinitvi statusa javnega dobra in vzpostavitvi lastninske pravice Občine Ajdovščina nad nepremičnino iz prejšnje točke. Odločba je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

**3.** Občina Ajdovščina proda del parc. št. 1029/4 k.o. Col, ki se nahaja med parc. št. 698/1 in 698/2 obe k.o. Col mejašu Lemut Alojzu iz Žagoliča 4, Col.

**4.** Cena za nepremičnino iz prve točke znaša 30 €/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:**

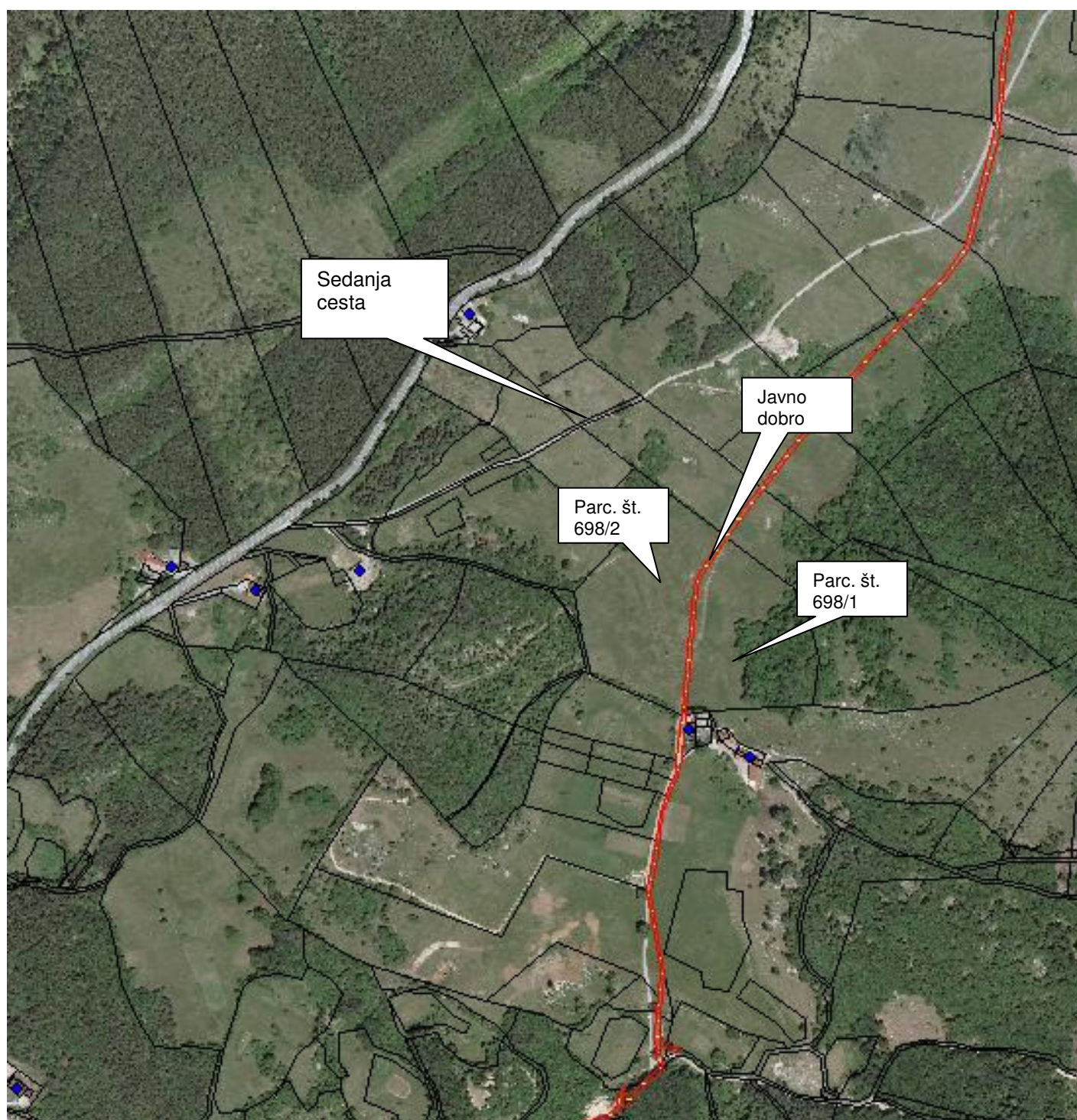
Občina Ajdovščina je lastnica parc. št. 1029/4 k.o. Col javno dobro pot, ki je namenjena kot poljska pot za dostop do kmetijskih zemljišč in gozdov (se pa menda v zadnjem času uporablja v manjši meri), včasih pa je to bila glavna pot iz Cola do naselja Malo Polje. Navedena parcela poteka tudi med parcelama 698/1 in 698/2 obe k.o. Col, last Lemut Alojza iz Žagoliča 4, ki je na Občino Ajdovščina podal predlog, da se del parc. št. 1029/4 k.o. Col v delu, ki leži med njegovima parcelama ukine kot javno dobro in mu se ta del odproda. Svoj predlog utemeljuje s tem, da parc.št. 1029/4 ne funkcionira kot javno dobro, da se v ta namen ne rabi več, ker da jo je kot pot nadomestila lokalna cesta Col Malo Polje, ki poteka više.

V vlogi nadalje navaja, da so njegovi predniki leta 1898 sklenili menjalno pogodbo zato, da se je lahko izvedla sedaj obstoječa lokalna pot, ki nosi parc. št. 1036 k.o. Col. Iz predloženih dokumentov je menjava zemljišč sicer razvidna, ne pa tudi trditev, da je bila menjava izvedena zaradi možnosti izvedbe ceste.

Stranki smo odgovorili, da prodaja ni možna, ker se bo v to javno dobro vgradilo vodovodno omrežje Col –Malo Polje, za kar Občina Ajdovščina pridobiva gradbeno dovoljenje. Ker je iz ortofoto posnetka razvidno, da v navedenem primeru lokacija javnega dobra na katastrskih mapah in obstoječa pot ne ležita na istem mestu, smo predlagali, da se stanje na terenu uredi tako, da bo dejansko stanje na terenu usklajeno z mapno kopijo. Temu Lemut Alojz ne nasprotuje, vendar vztraja tudi, da se predlog o ukinitvi dela javnega dobra in prodaji tega dela javnega dobra predloži v odločanje občinskemu svetu.

S prodajo dela parc. št. 1029/4 k.o. Col bi se prekinila trasa javne poti, ki iz Cola pelje vse do Malega Polja. Res je, da je zaradi motorizacije glavno funkcijo dostopa do Malega Polja prevzela gornja pot (za katero tudi še ni v celoti rešeno lastništvo), vendar menimo, da mora kot javno dobro ostati tudi spodnja pot kot možen dostop do okoliških parcel, prav tako tudi kot možnost Občine Ajdovščina, da se v bodoče lahko uporablja kot trasa za vgradnjo morebitne komunalne infrastrukture, zato občinskemu svetu predlagamo, da se predloženi sklep ne sprejme.

**ŽUPAN:**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**



Sedanja  
cesta

Javno  
dobro

Parc. št.  
698/2

Parc. št.  
698/1





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

Datum: 21.6.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA: SKLEP O PRODAJI NEPREMIČNIN V K.O. ŠTURJE**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za okolje in prostor, Sonja Lovrekovič

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

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina **na seji dne** **obravnavata in sprejmeta:**

### **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. Ukinitev statusa javnega dobra:**

status javnega dobrega se ukine nepremičnini z naslednjo parcelno številko:

- del parc. št. 1744/5 vl. št.605 k.o. Ajdovščina, ki se nahaja med parc. št. 698/1 in 698/2 k.o. Ajdovščina .

**2. Občinski upravni organ izda ugotovitveno odločbo** o ukinitvi statusa javnega dobra in vzpostavitvi lastninske pravice Občine Ajdovščina nad nepremičnino iz prejšnje točke. Odločba je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

**3.** Občina Ajdovščina proda parc. št. 1744/5 k.o. Ajdovščina, Marc Jordanu iz Ajdovščine, Vipavska cesta 8a.

**4.** Cena za nepremičnino iz prve točke znaša 80 €/m2.

**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:**

Marc Jordan je zaprosil Občino Ajdovščina za nakup parc.št. 1744/4 k.o. Šturje katere manjši del je sestavni del obstoječe poti, pretežni del pa se nahaja znotraj njegovega dvorišča. Kot sam pravi je to stara pot, ki od regulacije Hublja ne obstaja več .

Z ogledom na terenu smo ugotovili, da se dejansko del parc. št. 1744/4 nahaja znotraj ograjenega dvorišča. S parcelacijo je bil ta del odmerjen in s tem dobil novo parc. št. 1744/5 v izmeri 106 m<sup>2</sup>.

Občina Ajdovščina ta del parcele ne potrebuje za svoje namene, zato predlagamo, da se jo prosilcu za nakup, Marc Jordanu, proda.

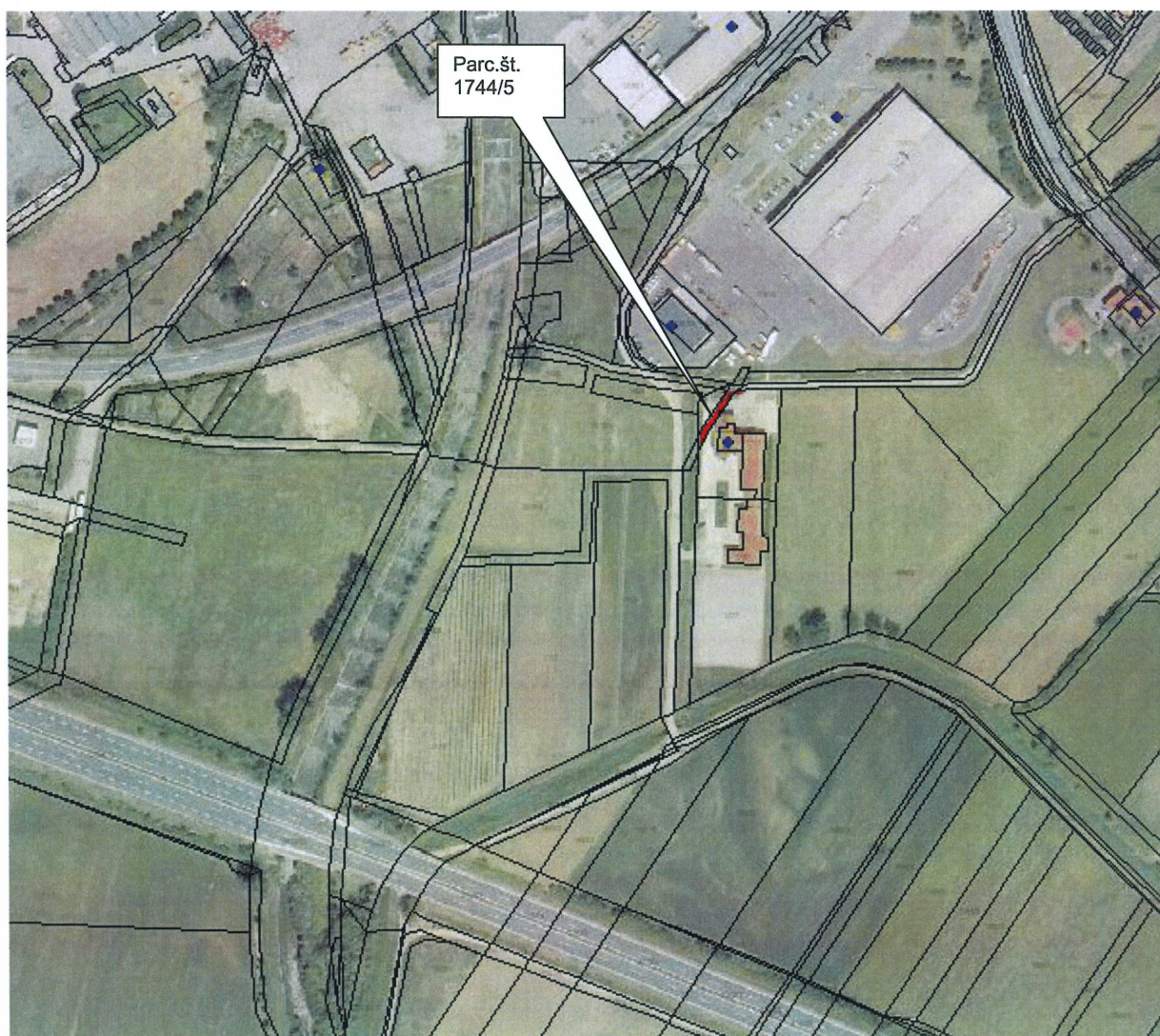
**3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:**

Cena je določena na podlagi primerljivih prodaj zemljišč Občine Ajdovščina v preteklem obdobju. Višina kupnine, ki je manjša od 20.000,00 € dopušča sklenitev neposredne pogodbe.

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

Predvidoma bodo postopki končani v roku 2 mesecev po sprejemu sklepa na Občinskem svetu.

**ŽUPAN:**  
**Marjan POLJŠAK s.r.**







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

Datum: 21.06.2010

## **OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA**

**ZADEVA:** **SKLEP O PLAČILU DELA STANOVANJA V ZADRUŽNEM DOMU**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za okolje in prostor, Sonja Lovrekovič

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

## **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. Branko Markovič in Stanka Markovič iz Cola 78, sta Občini Ajdovščina dolžna poravnati kupnino za del stanovanja v površini 50,19 m<sup>2</sup>, ki je v etažnem načrtu označen s številko 14 in predstavlja razliko v površini med površino iz kupoprodajne pogodbe in dejansko površino stanovanja, kot izhaja iz elaborata etažne lastnine.
2. Kupnina za zgoraj navedeni delež znaša 8.800,00€
3. Po plačilu kupnine izda Občina Ajdovščina zemljiškoknjižno dovolilo za vpis etažne lastnine na prostoru z oznako 14.E v korist Branka in Stanke Markovič iz Cola 78

Številka:  
Datum:

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

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

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

Prodaja stvarnega premoženja last občine je opredeljena z določbami Statuta Občine Ajdovščina. Glede na vrednost nepremičnine je treba upoštevati tudi določbe Zakona o javnih financah, Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki določajo da se morajo prodaje nepremičnin vrednosti večje od 20.000,00 EUR opraviti na podlagi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Postopek prodaje izvede komisija, ki jo imenuje župan.

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

**Predlog sklepa s spodnjo obrazložitvijo je bil obravnavan že na seji Občinskega sveta 27.5.2010, kjer je bila dana pobuda, da se o nameravani ureditvi lastništva dodatno pogovori s Krajevno skupnostjo Col. Ta nam je poslala dopis, ki je priložen predlogu sklepa, prav tako je priložen dopis odvetnika Markovičevih.**

Leta 2002 je bil izdelan elaborat etažne lastnine Zadružnega doma na Colu, ki je pogoj, da se lastniki posameznih delov stavbe vpišejo kot lastniki tudi v zemljiško knjigo.

Znotraj stavbe Zadružnega doma se nahajajo tudi stanovanjski prostori, last Stanke in Branka Markovič, ki sta stanovanje kupila leta 1998. Ob izdelavi elaborata je bilo ugotovljeno, da so stanovanjski prostori, ki jih uporablja družina Markovič bistveno večji (118,46 m<sup>2</sup>, s skupaj s teraso pa 122,69 m<sup>2</sup>), kot izhaja iz kupoprodajne pogodbe (72,50 m<sup>2</sup>) med bivšim lastnikom Jožefom Krapežem in družino Markovič.

Zaradi tega neskladja ni mogoče vpisati lastništva stanovanja na ime solastnikov Markovič, zato ostaja kot lastnik v zemljiški knjigi še vedno vpisana Občina Ajdovščina

Branko in Stanka Markovič sta na Občino Ajdovščina v letu 2007 podala vlogo, da se lastništvo stanovanja 14.E uredi tako, da bo omogočen vpis v zemljiško knjigo na njuno ime.

Pri pregledu obstoječe dokumentacije je bilo ugotovljeno, da je prejšnji lastnik stanovanja Jožef Krapež, takrat iz Cola 78, leta 1991, skladno s Stanovanjskim zakonom od Občine Ajdovščina kupil stanovanje na istem naslovu, na katerem je imel stanovanjsko pravico. V pogodbi je navedeno, da je predmet kupoprodaje stanovanje št. 802, ki obsega 2 x sobo, kuhinjo, shrambo, WC in predsobo v skupni izmeri 72,50 m<sup>2</sup>. Leta 1998 je Jožef Krapež stanovanje, z istimi podatki prodal sedanjima solastnikoma Branku in Stanki Markovič iz Ajdovščine.

Razlika v površini med dejansko ugotovljeno površino z elaboratom etažne lastnine in obeh kupoprodajnih pogodb znaša, vključujoč teraso, 50,19 m<sup>2</sup>. Iz same konstrukcije zgradbe se predvideva, da se je del hodnika v preteklosti pripojil k obstoječemu stanovanju tako, da sta bili izdelani dve manjši sobi in dva manjša hodnika, kar pa ni bilo upoštevano v uradnih površinah stanovanja.

Zaradi razjasnitve ugotovljenega stanja smo za podatke zaprosili posrednico pri prodaji, ga. Marijo Trošt, ki nam je dostavila skico prostorov, ki so bili predmet prodaje in tudi na izjavo g. Krapeža, da je stanovanje v takem obsegu (122,69 m<sup>2</sup>) koristil vseh 26 let. Iz skice izhaja, da so bili predmet prodaje vsi prostori, ki jih zaseda družina Markovič, navedena površina na skici 72,50 m<sup>2</sup>, pa ne ustreza dejanski površini ugotovljeni z elaboratom etažne lastnine.

Za morebitne podatke o tem, ali je morda KS Col kdaj dovolila prejšnjim uporabnikom uporabo dodatnih prostorov in ali je morda o tem obstajal kakšen drug dogovor, smo zaprosili KS Col, ki pa si to, kako je nastala taka razlika v površini prostorov, ki jih zaseda družina Markovič, ne zna razlagati, zaradi težav, ki se pojavljajo pri uporabi zadružnega doma kot celote, pa prodaji teh prostorov nasprotujejo.

Kdaj je in kako je nastala napaka v izračunani površini oziroma ali si je kdo izmed najemnikov v preteklosti »prisvojil« del hodnika, ni mogoče ugotoviti. Prodaja leta 1991 je bila izvedena s podatki, s katerimi je razpolagala takratna Samoupravna stanovanjska skupnost.

O rešitvi nastale situacije je bilo opravljenih več razgovorov, o zadevi je razpravljal tudi Odbor za finance in premoženjske zadeve na seji 27.6.2007, ki je sprejel sklep, da se nastalo situacijo reši tako, da Markovičevi poravnajo Občini Ajdovščina vrednost razlike v površini (med dejanskim stanjem in njihovo kupoprodajno pogodbo). Vrednost, je skladno s sklepom Odbora za finance in premoženjske zadeve ocenil sodni cenilec. Iz cenilnega zapisnika z dne 2.9.2007 izhaja, da sta predmet cenitev dve manjši sobi z dvema hodnikoma, zasilnega značaja, zelo skromne izvedbe. Notranje stene so montažne (verjetno iverka) in opečne. S sosednjimi prostori ni zvočne izolacije, stropovi so razpokani z možnostjo odpadanja ometa, instalacije v skromni izvedbi. Prostori so le pogojno primerni za bivanje.

Markovičevi so potem, ko jim je bila cenitev predstavljena zaprosili, da se postopek ustavi, dokler ne bodo dobili ustreznih kreditnih sredstev.

Pred mesecem dni so sporočili, da bi želeli zadevo dokončno urediti, zato smo prostore dali v ponovno cenitev. Sodni cenilec je ugotovil, da se vrednost prostorov, ki so že tako in tako v zelo slabem stanju, v tem času ni povečala in ugotavlja, da je njihova vrednost enaka kot leta 2007, torej 8.800 €.

Celotni prostori v elaboratu označeni z oznako 14.E in funkcionirajo kot stanovanjski prostori že vrsto let, tudi še takrat, ko so bili v lasti Občine Ajdovščina. Plačilo razlike v površini bi omogočilo ureditve zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim posestnim stanjem.

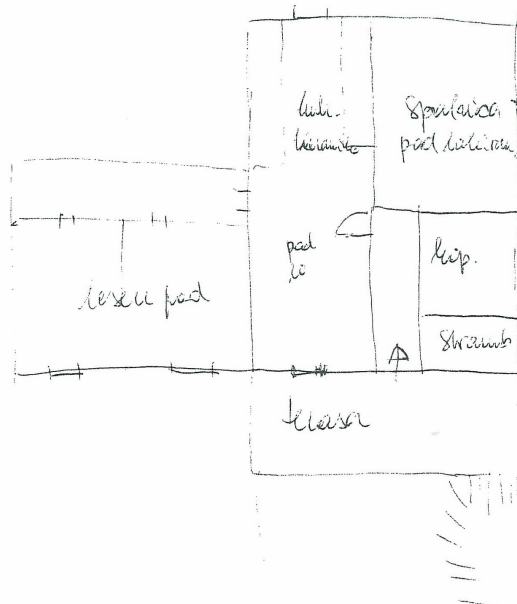
### 3. Ocenitev vrednosti stvarnega premoženja in opredelitev metode, ki je izbrana za razpolaganje:

Prostor je ocenil sodni izvedenec in cenilec. Ker je cena nepremičnine manjša od 20.000 €, se lahko sklene neposredna pogodba.

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

V kolikor bo sklep sprejet bo postopek prodaje končan v roku enega meseca.

**ŽUPAN**  
**Marjan POLJŠAK, s.r.**



SKICA STANOVANJA  
OB POGOVORIH ZA  
PRODAJO DEVIJINI  
MARKOVIČ

72,50 m<sup>2</sup>

2x soba  
kup.  
WC  
predsoba

Cena 8.800 €

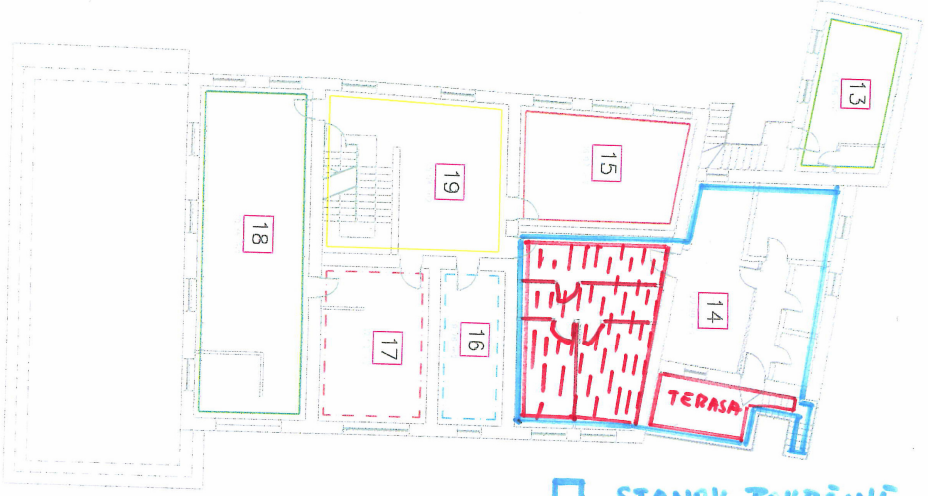


100% posredniško - stroškovni list  
 100% posredniško - stroškovni list  
 100% posredniško - stroškovni list



Posredniška agencija: Posredniška agencija Zdravko Marković d.o.o.  
 Posredniška agencija: Posredniška agencija Zdravko Marković d.o.o.  
 Posredniška agencija: Posredniška agencija Zdravko Marković d.o.o.



Tloris 1. nadstropja



- ☐ STANOV. TOVRŠINE  
KI JIH ZASEDA  
DRUŽINA MARKOVIĆ
- ☐ TOVRŠINE, KI NISO  
ZAJETE V KUPOPRODAJNI  
POGODBI



**KRAJEVNA SKUPNOST COL**  
**COL 78**  
**5273 COL**

 <b>OBČINA AJDOVŠČINA</b> 			
<b>10-06-2010</b>			
Prejeto:			
Org. enota	Stev.	Pril.	Vred.
12	7113-15		

12007-5

**OBČINA AJDOVŠČINA**  
**CESTA 5 MAJA 6/A**  
**5270 AJDOVŠČINA**

**04.06.2010**

## **PRODAJA PROSTORA V ZADRUŽNEM DOMU NA COLU**

Svet KS Col je na izredni seji 04.06.2010 obravnaval problem prostora v lasti občine Ajdovščina, ki ga protipravno zaseda družina Markovič. Strinjamo se, da je problem potrebno rešiti. Svet KS je za rešitev problema sprejel sklep, da predlaga dve rešitvi:

1. Družina Markovič izprazni protipravno zaseden prostor in ga vrne v prvotno stanje, svoje stanovanje pa uredi v okvirih lastništva. KS Col izkazuje interes po ureditvi celotne etaže za namene potreb KS. Zasedeni prostor je ovira pri idejnih rešitvah uporabe prostorov za katere je izkazan interes v okviru KS Col.
2. Občina Ajdovščina odkupi od družine Markovič stanovanje v izmeri 72m, stanovanje v celoti vknjiži v ZK in ga nameni kot neprofitno stanovanje za oddajo socialno šibkim družinam iz območja KS Col. V kolikor bi bil odkup izveden po ceni, kot jo je določil uradni cenilec za odkup zasedenega dela s strani družine Markovič od Občine Ajdovščina bi bila kupnina le okrog 20.000€. Vsekakor bi družina Markovič sporni prostor, če bi ga od Občine odkupila po ocenjeni vrednosti lahko takoj prodala po krepko višji ceni v sklopu celotnega stanovanja. Nikakor se ne strinjamo s predlogom, da se zasedeni prostor proda družini Markovič in tako za vedno izgubi možnost koristne uporabe etaže. Mogoče kot ideja je tudi odkup stanovanja in ureditev celotne etaže v otroški vrtec. S tem bi trajno rešili problem prostorske umestitve vrtca, ki je sporen in neprimeren že od ustanovitve vrtca na Colu.

Predlagamo, da se problem stanovanja družine Markovič rešuje v dolgoročnem kontekstu potreb KS Col in ne samo kot legalizacijo prostora, ki ga družina Markovič protipravno zaseda. Vsekakor bi bilo potrebno vzeti v obzir, da za prostor dolga leta ne plačuje nobene najemnine, plačuje manjše obratovalne stroške in manjše komunalne prispevke.

Predsednik KS Col  
Ivan Mikuš







*Dragan Sikirica*  
ODVETNIK

Številka: markovič branko 1001 h  
Datum: 17.6.2010



**OBČINA AJDOVIŠČINA**  
**Cesta 5. maja 6/a**

**5270 AJDOVŠČINA**

 OBČINA AJDOVŠČINA 			
18-06-2010			
Projeto:			
Org. enota	Štev.	Pril.	Vred.
	143-15	✓	✓

107-6

**ZADEVA:** Vknjižba lastništva na stanovanju št. 802 na naslovu Col 78 – Branko in Stanka Markovič, Col 78, 5273 Col

Spoštovani,

pišem Vam v zastopstvu zgoraj navedenih, Branka in Stanke Markovič.

Omenjena sta se na Vas že obrnila z vlogo za ureditev vpisa lastništva njunega stanovanja, ki ga je bivša Občina Ajdovščina (Vi ste njen pravni naslednik) na podlagi Stanovanjskega zakona prodala Jožetu Krapežu s kupoprodajno pogodbo št. 362-203/1991 z dne 18.11.1991.

Podlago za prodajo stanovanja je takratna občina imela v 113. čl. Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS št. 18/91). Na stanovanju občina ni bila vknjižena kot lastnik, ne v trenutku prodaje, niti to še ni danes, saj se vpis nanaša na družbeno lastnino. Parceli, na kateri stoji objekt Col 78, sta v pogodbi navedeni kot parceli št. 90/1 in 90/2 k.o. Col, sedaj pa so to parcele št. 997/7, 997/8 in 997/9 k.o. Col. Stavba je vpisana v kataster stavb, nosi identifikacijsko številko 90.ES, predmetno stanovanje pa je po moji oceni označeno z identifikatorjem 13.E in vpisano v podvložek št. 621/14 k.o. Col, kot lastnik pa je še vedno, kot omenjeno, vknjižena družbena lastnina s pravico uporabe za Občino Ajdovščina (vpis iz leta 1959).

Očitno je, da je potrebno objekt na naslovu Col 78 v celoti lastniško rešiti (nekateri prostori so prodani), ostali prostori so verjetno še Vaši (vrtec, frizerski salon itd.), to je vknjižiti lastništvo po posameznih enotah. Med drugim tudi na stanovanju zastopanih strank.

Po navedbah omenjenih naj bi geodetsko podjetje pripravilo elaborat, vendar naj bi se zapletlo pri površini, ki pripada stanovanju zastopanih, po pogodbi označeno kot stanovanje št. 802 v I. nadstropju, katera naj bi bila večja od kupljene površine. Zaradi navedenega naj bi pripravili cenitev razlike površine in predlagali plačilo oziroma odkup le-te zastopanima. Cena je bila določena po Vašemu cenilcu Silvestru Premrlu na 8.800,00 EUR. Zastopani stranki sta na to celo pristali, vse v želji, da se opravi vpis lastništva njunega stanovanja. Po navedbah zastopanih ne nasprotujete, da se le-ta vknjižita kot lastnika stanovanja, ki sta ga kupila od prej omenjenega Krapež-a 1.12.1998.

116. čl. Stanovanjskega zakona, ki je veljal ob prvi prodaji občine g. Krapežu določa: "Občani, ki so si svoje stanovanjsko vprašanje razrešili s preureditvijo ali nadzidavo skupnih

*Ulica 1. maja 1, p.p. 35, 6210 Sežana, telefon +386 (0)5 731 07 40, faks +386 (0)5 731 07 41  
e- mail: dragan.sikirica@stol.net, ID za DDV: SI66172713*



prostorov v stanovanjski hiši, pa še niso pridobili lastninske pravice, postanejo z dnem uveljavitve tega zakona (1991) lastniki na tak način pridobljenih stanovanj". Navedeno dejansko pomeni da, če štejete za sporno lastništvo po Vas zatrjevane površine (ene sobe), si te ne morete lastiti v okviru prej citirane določbe SZ, saj je kupec Krapež postal lastnik tudi tega dela po samem zakonu. Dejstvo je, da je slednji prodal zastopanima stanovanje v obsegu kot ga imata v posesti in tudi to dejstvo pred meritvami površin za Vas nikoli ni bilo sporno. Sedaj sporne površine si niste nikoli lastili.

Upošteva vse navedeno Vas zato v smislu mirne rešitve spora pozivam, da mi sporočite, v kakšni fazi je reševanje te zadeve, ali ste, in na kakšen način, pripravljeni urediti vknjižbo celotnega stanovanja na zastopani stranki in v kolikšnem času.

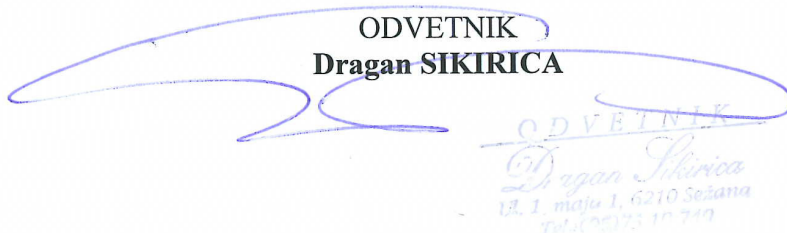
Če bo Vaš odgovor negativen, oziroma ga sploh ne bo, bom razumel, da zadeve niste pripravljeni urediti sporazumno, kar bo lahko pomenilo sodno urejanje zadeve, za kar sem prepričan, da ni v Vašem interesu, kakor to ni v interesu zastopanih strank.

Ob tej priliki Vas želim opozoriti, da so se pojavile s strani posameznikov, ki naj bi predstavljali Krajevno skupnost Col, pristranski in škandalozni interesi po prostorih zastopanih (naj občina odkupi njihovo stanovanje za 20.000,00 EUR, naj ne "proda" razlike površine, naj se etaža uredi v otroški vrtec in podobno), ki jih je potrebno razumeti tudi v kontekstu dosedanjega šikaniranja in groženj, katere so bile podane s strani posameznikov tej družini, zlasti na račun druge nacionalnosti.

Vaš odgovor pričakujem v roku 8 dni.

Lep pozdrav,

**ODVETNIK**  
**Dragan SIKIRICA**



ODVETNIK  
Dragan Sikirica  
12.1. maja 1, 6210 Sežana  
Tel. 070/73 10 749

Priloge: - pooblastilo za zastopanje.

**V vednost: Branko in Stanka Markovič, Col 78, 5273 Col.**