

Številka: 0325-1/2025-2

Datum: 21. 1. 2025

SKRAJŠANI ZAPISNIK
21. seje Odbora za finance
ki je bila v ponedeljek, 20. 1. 2025, ob 17.00 v sejni sobi Občine Vipava

Prisotni člani Odbora za finance (5/5): dr. Danijel Skočaj – predsednik, Bogdan Godnič, Matej Velikonja, Mitja Volk in Orjana Curk - člani

Odsotni člani Odbora za finance:

Ostali prisotni: mag. Anton Lavrenčič – župan, Natali Panič Nardin – podžupanja, Jure Dolinar – v.d. direktorja občinske uprave, Goran Troha Žvokelj, in David Premrl – občinska uprava, Aljaž Plesničar - Odvetniška družba Mihelj, Barbič in partnerji Nova Gorica in Rajko Srednik - Sigma d.o.o. Dutovlje

Sejo odbora je vodil predsednik Odbora za finance, Danijel Skočaj.

Sprejeti dnevni red:

1. Potrditev zapisnika 20. seje odbora
2. Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine - Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice na delu parcele *127 k.o. 2401 Vipava z naslovom Glavni trg 9b, Vipava, *poročevalec Jure Dolinar*
3. Sklep o soglasju k Finančnemu načrtu Zavoda za turizem TRG Vipava za leto 2025, *poročevalec Rajko Bajc*
4. Sklep o sofinanciranju nakupa gasilskega vozila za gašenje in reševanje iz višin – avtolestve, *poročevalec Jure Dolinar*
5. Informacija o izvedbi projektov ter predvidenih prijavah projektov na razpise v letu 2025, *poročevalec Anton Lavrenčič*
6. Razno

K 1. TOČKI DNEVNEGA REDA

Potrditev zapisnika 20. seje odbora

Razprave ni bilo.

SKLEP ODBORA ZA FINANCE (5 za, 0 proti/5 prisotnih):

Potrdi se zapisnik 20. seje Odbora za finance, z dne 16. 12. 2024.

K 2. TOČKI DNEVNEGA REDA

Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine - Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice na delu parcele *127 k.o. 2401 Vipava z naslovom Glavni trg 9b, Vipava

Jure Dolinar je v uvodu pojasnil dosedanje razpravo in nejasnosti, ki so se pojavile na odborih. Na sejo sta vabljeni Aljaž Plesničar iz Odvetniške družbe Mihelj, Barbič in partnerji iz Nove Gorice (odvetnik), ki je pripravljala pogodbo in bo podal odgovore na vprašanja v zvezi s pogodbo, ter Rajko Srednik iz podjetja Sigma d.o.o. iz Dutovelj (cenilec), ki bo odgovarjal na vprašanja v zvezi s ceno objekta.

Bogdan Godnič je vprašal, ker dajejo soglasje k osnutku besedila, če bodo dajali soglasje še enkrat k čistopisu besedila. Osnutek namreč še ne vsebuje vsega besedila.

Jure Dolinar je pojasnil, da zakon, ki ureja to področje, določa, da se poda soglasje samo enkrat, k osnutku pogodbe o sklenitvi pravnega posla. Besedilo osnutka, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, se ne sme več spreminjati, dopolnijo se samo še manjkajoči podatki, ki se pridobijo iz ponudbe najugodnejšega ponudnika. Zakon torej ne predvideva, da se po izbiri najugodnejšega ponudnika ponovno daje soglasje k pogodbi, ki je dopolnjena samo s podatki o izbranem ponudniku. Izbira najugodnejšega ponudnika je stvar postopka javnega razpisa in razpisne komisije, ki vodi postopek. Komisijo imenuje s sklepom župan.

Orjana Curk je opozorila, da Odbor za finance zaseda kot zadnji z določenim namenom. Pred tem sta točko obravnavala odbora za turizem in gospodarstvo, vendar zapisnikov sej še ni. Zaradi tega ne vedo, kakšno je stališče teh dveh odborov. Občinska uprava bi lahko poskrbela, da so zapisniki pravočasno objavljeni. Predsednik odbora namreč lahko predlog zapisnika potrdi zelo hitro, lahko ga ne potrdi ali pa ga ne da naprej. Prosi, da se to v prihodnje več ne dogaja. V zvezi z obravnavo te točke je bila že avgusta sklicana izredna seja. Po tem se nekaj časa ni zgodilo nič. Na redni decembrski seji so dobili gradivo šele na dan seje odbora, zato ga niso mogli kvalitetno obravnavati. Nato so med božično-novoletnimi prazniki samo nekateri svetniki dobili predlog, da naj skličejo izredno sejo. Ne ve, zakaj bi morali svetniki sklicati izredno sejo in še to med prazniki, če pa jo lahko skliče župan sam, kadarkoli. Da o tem niso bili obveščeni vsi svetniki, je videla iz prejemnikov poslanih e-pošt in pogovorov z njimi. Izredna seja potem ni bila sklicana. Nato je bila spet tišina, do današnjega dne, ko to temo spet obravnavajo. Občinsko upravo prosi, da pojasni, kaj je v ozadju tega posla, česar svetniki ne vedo. Lahko, da je vse v redu, vendar iz dogajanja, povezanega s tem, marsičesa ne razume. Da se dokumenti ne bodo spreminjali, ne drži, ker se bo s parcelacijo, ki je v teku, spremenila števila parcele. Sedaj ne vedo točno, na kakšen delež parc. št. *127 k.o. Vipava dajejo soglasje, ker to ne piše.

Anton Lavrenčič je pojasnil, da s tem ni nič narobe, edina težava je, da se obotavljajo že več mesecev. Jezi ga samo to, da se zadeva nikamor ne premakne. Na zadnji seji je bilo dogovorjeno, da prideta na naslednjo sejo pravnik, ki je pripravljala pogodbo, ter cenilec, ki bosta lahko podala odgovore na vsa odprta vprašanja. Z izredno sejo so hoteli samo zadevo pospešiti, ker se na objektu vsak dan dela škoda.

Natali Panič Nardin je pojasnila, da je ona pošiljala e-pošto za sklic izredne seje, ker je bila 19. 12. 2024 na Planini, kamor so bili vabljeni po seji občinskega sveta, dana pobuda za sklic izredne seje. Naredila je samo to, kar so takrat nekateri svetniki ustno izrekli in ti svetniki so potem dobili to e-pošto.

Orjana Curk je povedala, da se ni izrekla za sklic izredne seje, ampak je županu samo obljubila, da če bo seja sklicana, se bo potrdila in na sejo prišla.

Danijel Skočaj je povedal, da tudi sam ni dobil nobene e-pošte za sklic izredne seje, vendar to sedaj ni pomembno. Predlagal je, da se osredotočijo na vsebino pogodbe in cenitve.

Aljaž Plesničar, odvetnik, je povedal, da je bila njihova odvetniška družba zaprosena za pregled in dopolnitev pogodbe, kar so tudi naredili. Pojasnil je, zakaj se uporablja termin osnutek pogodbe, kaj to pomeni ter kaj se lahko pozneje v osnutku spremeni, oziroma dopolni. Znesek pogodbe bo dosežen na javnem razpisu, katerega sestavni del je osnutek pogodbe, h kateremu da soglasje občinski svet. V pogodbo bo potem zapisan podatek o ponudniku in znesek ponudbe. Ker se postopek parcelacije še vodi in ne bo pravnomočno končan do predvidenega podpisa pogodbe, je že v uvodnih določbah navedeno, da se bo sklenil aneks, ki bo predmet stavbne pravice definiriral tako, kot bo zemljiškoknjižno opredeljen po pravnomočno zaključenem postopku parcelacije. Če aneksa ne bi sklenili, se nič ne spremeni, ker je stavbna pravica v pogodbi jasno definirana.

Jure Dolinar je dodatno pojasnil še postopek javnega razpisa in pristojnosti občinskega sveta in komisije za izvedbo postopka ter opredelitev stavbne pravice, ki je v pogodbi določena zelo natančno. Po njegovem mnenju je pogodba dobro napisana in so vsi pogoji, pod katerimi bi se izvedele morebitne spremembe, dobro definirani. Stavbno pravico za jamo ima trenutno občina. V primeru uspešnega razpisa bo stavbna pravica v soglasju z družbo Slovenski državni gozdovi (SiDG) prešla na novega imetnika stavbne pravice.

Bogdan Godnič je povedal, da je proti sklepanju aneksov, ker o njih ne bo več odločal občinski svet, ampak jih bo lahko podpisoval župan sam.

Danijel Skočaj je opozoril, da svetniki odločajo o zadevi vsebinsko in se ne morejo spuščati pravno v vsako vejico. Verjame, da so pravniki pogodbo ustrezno sestavili ter da se bodo vanjo vnesli samo še podatki iz ponudbe. Res bi bilo boljše, da bi parcelacijo naredili pravočasno in bi bila sedaj v pogodbi že nova parcelna številka. Vprašal je, kako se bo izračunalo nadomestilo ob prenehanju stavbne pravice, kako je z uporabo preostalega zemljišča, na primer letnega vrta, kaj se zgodi, če imetnik stavbne pravice lokal zapre, na kakšen način se bo financirala izgradnja brvi in drugi posegi v Podskalo.

Orjana Curk je prosila za izračun oziroma pojasnilo glede vrednosti nepremičnine ob izteku stavbne pravice. Povedala je, da jo moti prekratek odpiralni čas parka. Predlagala je določitev sezonskega odpiralnega časa, zima in poletje, ker je zapiranje dostopa poleti ob 22. uri prehitro. Vprašala je, kaj pomeni vinkulacija police zavarovanja.

Bogdan Godnič se je tudi strinjal z letnim in zimskim odpiralnim časom dostopa do parka v Podskali.

Aljaž Plesničar, odvetnik, je odgovoril, da izračun nadomestila določa 73. člen Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in pojasnil določbe zakona in pogodbe v zvezi s tem. Po prenehanju stavbne pravice bo cenilec, ki ga bo občina izbrala, ocenil vrednost nepremične, na kateri bi stala 30 let stara stavba v 3. gradbeni fazi ter stanje stavbe ob prenehanju stavbne pravice. Razlika je povečanje tržne vrednosti zaradi vlaganja imetnika stavbne pravice. Izračunala se bo na dan prenehanja stavbne pravice in od te razlike bo občina plačala 30 % vrednosti dotedanjemu imetniku stavbne pravice. Vgrajena oprema, kot so okna, vrata in tlaki in podobno bo postala del stavbe in bo ostala lastniku ter se upoštevala v izračunu povečanja

vrednosti objekta, medtem ko premična oprema, na primer štedilnik, ne bo postala predmet nepremičnine in jo bo lastnik lahko na koncu odpeljal in se ne bo upoštevala v izračun povečane vrednosti objekta. Špekulacije, koliko bi občina plačala čez 30 let, niso primerne. Po izteku pogodbe se bo lahko ta podaljšala ali izpeljala nov postopek in sklepala nova pogodba, odvisno od odločitve lastnika. Imetnik stavbne pravice dobi v souporabo tudi preostali del parcele *127 k.o. Vipava, preko katere mora zagotoviti prost koridor do parka v Podskali. Jasno je definiran tudi način odpiranja oziroma zapiranja dostopa. Za souporabo se ne more zaračunati najemnina. Imetnik stavbne pravice brez soglasja lastnika objekta ne more oddati v podnajem ali ga drugače obremeniti. Vseh prepovedi se v pogodbo ne da taksativno naštet, zato se te rešujejo posamično. Park mora biti odprt vsak dan, minimalno med 8. in 22. uro. Imetnik stavbne pravice je dolžan objekt zavarovati in zavarovalno polico vinkulirati v korist lastnika, kar pomeni, da bi se v primeru škode, če bi prišlo do uničenja predmeta stavbne pravice, najprej poplačal lastnik in šele nato imetnik stavbne pravice.

Rajko Srednik, cenilec, je povedal, da vrednost nepremičnine čez 30 let ne more biti enaka kot danes, ker se vrednosti amortizirajo zaradi zastaranja. Poleg amortizacije se upošteva še funkcionalno in ekonomsko zastaranje, ta dva parametra pa sta odvisna od dogajanja na trgu nepremičnin.

Župan Anton Lavrenčič je povedal, da je izgradnja nove, sredinske brvi predvidena s projektom Zelena Vipava. Obstoječa brv se bo sanirala in bo zaradi primernejšega naklona ostala dostopna brv za invalide. Vse dodatne investicije v Podskalo so vključene v projekt Zelena Vipava.

Jure Dolinar je pojasnil, da je bil odpiralni čas dostopa do parka v Podskali vezan na dostop po obstoječi brvi in ker so prejšnji najemniki zaradi vandalizma v preteklosti park že zapirali. Imetnik stavbne pravice mora obvezno zagotavljati prost dostop do parka. V primeru, da bi vrata zapiral, je v pogodbi določeno, od kdaj do kdaj morajo biti minimalno odprta.

Mitja Volk je povedal, da glede na prejete odgovore na vsa vprašanja meni, da je osnutek pogodbe ustrezno pripravljen in ga bo podprl.

Danijel Skočaj je povedal, da kar se tiče pogodbe nima nobenih pomislov in verjame, da je pripravljena korektno. Več težav ima s številkami. Iz cenitve izhaja, da je ocenjena tržna vrednost stavbe 321.124 EUR, po nabavno vrednostnemu načinu, na podlagi 15. gradbene situacije in vrednosti zemljišča pa 584.000 EUR. Občina je v zadnjih letih v objekt vložila okrog 950.000 EUR. Ne razume, kako so lahko v objekt vložili 950.000 in je ta sedaj vreden samo 320.000 EUR. Do odgovora na to vprašanje morajo priti, gre namreč za 200 % razliko. Vprašal je, kaj predstavlja razliko med 572.000 in 950.000 EUR. Opozoril je na drugačen izračun pri drugem cenilcu.

Župan Anton Lavrenčič je odgovoril, da toliko je stalo, da so tak objekt v dveh etažah, kot so se odločili, zgradili. Zakaj je sedaj objekt ocenjen na samo 320.000 EUR, pa ne ve.

Bogdan Godnič je opozoril, da so v objekt vložili denar, ki ne bo povrnjen občini niti po 30 letih. Gre za 700.000 EUR minusa, plus ostalo, kar bodo še v to vložili.

Goran Troha Žvokelj je pojasnil, da razliko od 572.000 EUR predstavljajo stroški izdelave projektne dokumentacije in še nekateri drugi stroški, ki jih lahko pojasni Benjamin Nučič.

Matej Velikonja je povedal, da bo z objektom občina tudi pridobila na druga načine. Vsega se ne da meriti z ekonomskimi merili.

Mitja Volk je vprašala, ali lokacija nič ne vpliva na tržno vrednost objekta.

Orjana Curk je opozorila na višino najem in lokalov in stanovanj ter opozorila na zastarele podatke, uporabljene v cenitvi.

Rajko Srednik, cenilec, je pojasnil, da gre za lokal, ki je brez jame, velikosti 200 m². Pri izračunu vrednosti je upošteval vgradnjo splošnih materialov, cenovni razpon teh pa je lahko zelo velik. Trg lahko stroške dražjih materialov priznava ali pa tudi ne. Določanje tržne vrednosti se ne izvaja na podlagi računov za materiale, vgrajene v objekt, ampak na podlagi tržne metode ali metode donosa, oziroma najemnine. V nadaljevanju je pojasnil postopek izračuna in modele za določitev tržne vrednosti. Zaradi lokacije je vrednost določena na 11 EUR/m² in ne na 8 EUR/m² kot so drugi lokali v bližini. Stanovanj se ne da primerjati s poslovnimi in industrijskimi prostori.

Jure Dolinar je pojasnil, da gre za specifično lokacijo, ki je zahtevala tudi specifične gradbene ukrepe in dela, ki pa jih trga lahko ne priznava. Specifičnosti te gradnje bo pripravil sodelavec Benjamin Nučič, ki je na občini vodil investicijo. Ker se objekt se nahaja v 3. gradbeni fazi, občina pa nima denarja za njegovo dokončanje, se ustanavlja stavbna pravica, na podlagi katere bo imetnik te stavbne pravice objekt dokončal in ga spravil v življenje. Občina bo po 30 letih dobila nazaj objekt, ki bo končan.

Po odhodu cenilca in pravnika so prisotni razpravljali o ustreznosti cenitve, primerjali obe cenitvi, ki jih je občina pridobila, razpravljali o stroških, ki jih bo najemnik stavbne pravice še imel z dokončanjem objekta, višinah najemnin za podobne lokale, dejanskem interesu za prijavo na razpis, prejeti donaciji in morebitnih obvezah v zvezi z njo, kdo se lahko na razpis prijavi, smiselnosti dosedanjega vlaganja občine v ta objekt, razpisih za sofinanciranje obnove objekta in drugo.

Župan Anton Lavrenčič je pojasnil, da občina s prejeto donacijo g. Iva Boscarola, v višini 300.000 EUR, ki je bila porabljena za obnovo objekta v Podskali, nima nobenih obveznosti.

Jure Dolinar je povedal, da občina s podjetjem Ding, gostinstvo d.o.o., oziroma g. Denisom Ibrišimovičem, s katerim je bila podpisna najemna pogodba za Podskalo trenutno nima nobenih obligacij, ker pogodba izključno predvideva, da se najem začne ob dokončanju gostinskega obrata. V primeru soglasja občinskega sveta k temu pravnemu poslu, se bo ta pogodba razvezala. Podpisana najemna pogodba ne ustvarja nobenih posledic za občino.

STALIŠČE ODBORA (3 za, 0 proti/5 prisotnih):

Odbor daje pozitivno mnenje k Sklepu o soglasju k osnutku besedila pravnega posla ravnanja s stvarnim premoženjem občine - Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice na delu parcele *127 k.o. 2401 Vipava z naslovom Glavni trg 9b, Vipava

K 3. TOČKI DNEVNEGA REDA

Sklep o soglasju k Finančnemu načrtu Zavoda za turizem TRG Vipava za leto 2025

Ker se poročevalec, direktor Zavoda za Turizem TRG Vipava, seje odbora ni udeležil, so člani predlagali, da o točki ne razpravljajo in predlagali umik točke tudi z dnevnega reda seje občinskega sveta.

STALIŠČE ODBORA (5 za, 0 proti/5 prisotni):

Predlaga se, da se Sklep o soglasju k Finančnemu načrtu Zavoda za turizem TRG Vipava za leto 2025 umakne z dnevnega reda 21. seje občinskega sveta.

K 4. TOČKI DNEVNEGA REDA**Sklep o sofinanciranju nakupa gasilskega vozila za gašenje in reševanje iz višin – avtolestve**

Jure Dolinar in župan Anton Lavrenčič sta podala uvodno obrazložitev.

David Premrl je pojasnil, da gre za nabavo gasilske avtolestve, višine 32 m, ki se uporablja za gašenje iz reševanj iz višin, evakuacijo iz objektov, dostop na objekte in drugo uporabo v primerih naravnih in drugih nesreč. Z gradnjo sončnih elektrarn po strehah objektov se potreba po vozilu samo še povečuje. Nabava avtolestve za to območje je visela v zraku že več kot 10 let in je bilo pričakovano, da se jo bo nabavilo za obe občini, ki predstavljata neko zaključeno območje. Občina Vipava se verjetno sama za nabavo ne bi nikoli odločila. Ker se razpisi za sofinanciranje takih vozil iztekajo, se je Občina Ajdovščina odločila za nabavo vozila za Gasilsko reševalni center Ajdovščina v letu 2026 in zaprosila našo občino za sofinanciranje oziroma skupno nabavo. S skupno nabavo se pridobiva večji % sofinanciranja. Delež občine je bil predlagan na cenitve višine deležev delitvene bilance občin ob združitvi. Ker so tudi v občini Vipava objekti višji, kot jih lahko gasilci dosežejo z lestvami, s katerimi razpolagajo, ker tudi občino lahko prizadenejo nesreče, v katerih bi se avtolestev potrebovala, gasilska zveza in vsa tri društva podpirajo nabavo te lestve. V nadaljevanju je pojasnil zakonske obveze občine na tem področju in višino sredstev, ki jih občina nomenja letno za gasilstvo.

Danijel Skočaj je menil, da je delež občine velik in bi bil ključ lahko drugačen, namesto delitvene bilance. Meni, da bi morala država bistveno več financirati nabavo take opreme.

Mitja Volk je vprašal, kaj dobi občina za 207.000 EUR in če gasilci iz Ajdovščine v primeru, da vozila ne bi sofinancirali, ne bi prišli pomagat.

Bogdan Godnič je povedal, da je sodelovanje med občinama na področju požarne varnosti na visokem nivoju ter da so tudi v naši občini podjetja, ki bi lahko prispevala. Z nabavo avtolestve se kupuje varnost občanom.

STALIŠČE ODBORA (5 za, 0 proti/5 prisotnih):

Odbor daje pozitivno mnenje k Sklepu o sofinanciranju nakupa gasilskega vozila za gašenje in reševanje iz višin – avtolestve.

K 5. TOČKI DNEVNEGA REDA**Informacija o izvedbi projektov ter predvidenih prijavah projektov na razpise v letu 2025**

Župan Anton Lavrenčič je v uvodni obrazložitvi povedal, da so prioritetni projekti tisti, ki so v teku in se zaključujejo. V letu 2025 so prioriteta osnovna šola, dokončanje vrtca in gasilsko vozilo. Za naprej pa se pripravljajo tudi novi projekti, da bodo pripravljene na morebitne razpise, kar je navedeno v razpredelnici. Njegova želja je, da bi na LAS prijavili obnovo kulturne dvorane v Vipavi, ureditev vhoda v občino, razpršeni hotel ter nabavo stojnic in stolov za prireditve. Zanimiva mu je tudi ideja vzpostavitve dnevnega varstva za starejše na Lozicah. V kratkem bo izdelana aplikacija, preko katere bo možno občini predlagati projekte.

Danijel Skočaj je povedal, da bi rad, da bi imeli enkrat točko, v okviru katere bi se lahko prosto in brez prisile pogovorili o projektih za naprej, da bi videli, kje še kaj manka. Kar imajo pred seboj, je samo preglednica projektov in vse to piše v proračunu. Še vedno mora ostati v veljavi sklep, da občinski svet poda soglasje pred vsako prijavo projekta na razpisu.

Bogdan Godnič je opozoril, da se zaključujeta občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) in konservatorski načrt za Goče, ki bosta podlaga za veliko investicij, predvsem v infrastrukturo.

STALIŠČE ODBORA:

Odbor se je z informacijo seznanil.

K 6. TOČKI DNEVNEGA REDA

Razno

Pod točko razno ni bilo razprave.

Seja se je zaključila ob 19.30

Zapisnik pripravil:
David Premrl

dr. Danijel Skočaj,
predsednik odbora