



OBČINA KOMEN

Številka: 007-0013/2020-30

Datum: 10. 2. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE KOMEN

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16, 76/25) v obravnavo in sprejem pošiljam

- **Predlog Odloka o spremembi odloka o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen – skrajšani postopek**

I. UVOD

Pravna podlaga:

- **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K; v nadaljevanju ZLS):
29. člen določa, da je občinski svet najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine. V okviru svojih pristojnosti občinski svet med drugim sprejema statut občine ter odloke in druge občinske akte.
- **Statut Občine Komen** (Uradni list RS 80/09, 39/14, 39/16, 76/25): 16. člen določa, da občinski svet sprejema statut občine, poslovnik občinskega sveta, odloke in druge splošne akte občine.

Občinski svet Občine Komen je na 14. redni seji dne 23. 12. 2020 sprejel Odlok o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen (Uradni list RS 3/2021). Odlok je bil sprejet na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

Odlok je bil kasneje še spremenjen oziroma dopolnjen (v letu 2022 in 2025) in sicer je bila izvedena dopolnitev seznama nepremičnin, ki se jih preko koncesijskega razmerja prenaša v upravljanje Območni razvojni agenciji ORA.

Razlogi za sprejem Odloka in ocena stanja:

Obstoječa koncesija za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen je podeljena za obdobje 5 let. Pogodba je bila sklenjena dne 23. 4. 2021, koncesijsko obdobje je začelo teči z dnem sklenitve koncesijske pogodbe, trajanje koncesije je 5 let od dneva sklenitve koncesijske pogodbe (20. in 21. člen Koncesijske pogodbe). Koncesijsko obdobje poteče dne 22. 4. 2026.

S podaljšanjem trajanja koncesijske pogodbe želimo omogočiti koncesionarju čim boljše pogoje pri iskanju ustreznih najemnikov.

Cilji in načela

Cilj je zagotoviti učinkovito upravljanje in trženje nepremičnega premoženja občine v zaokroženi celoti objektov v Štanjelu, ki se skupaj z ostalimi spomeniški območji in spomeniki izvaja v javnem interesu.

Ocena finančnih in drugih posledic

Sprejem odloka ne predstavlja dodatnih finančnih ali drugih posledic za Občino Komen.

Osebno ime in naziv zunanjega strokovnjaka ali firma in naslov pravne osebe, ki je sodelovala pri pripravi akta: mag. Sara Korsič, odv. pisarna Mužina, Žvipelj in partnerji d.o.o.

II. BESEDILO ČLENOV

Besedilo členov je v prilogi.

Obrazložitev po členih:

1. člen: spreminja besedilo 23. člena odloka, ki določa trajanje koncesije,
2. člen določa uskladitev koncesijske pogodbe z odlokom v roku enega meseca po uveljavitvi odloka,
3. člen določa, da vsa ostala določila sedaj veljavnega Odloka ostanejo v veljavi,
4. člen določa pričetek veljavnosti odloka.

III. OBRAZLOŽITEV:

Ob izvajanju koncesije se je pokazalo za smotno, da se koncesijsko obdobje podaljša, in sicer predvsem zaradi tega, da se koncesionarju omogoči sklenitev ustreznih najemnih pogodb za prostore z novimi najemniki. Najemne pogodbe, ki jih ima občina sklenjene z nekaterimi najemniki v gradu Štanjel, namreč prenehajo veljati sredi oz. ob koncu leta 2026, zato bo koncesionar kot upravljavec prostorov poiskal nove najemnike. Ker se sklenitev najemnih pogodb povezuje z vlaganji v prostore, najemniki niso naklonjeni sklepanju najemnih pogodb za krajši čas, pač pa bo interesente za najem mogoče najti le, če bo lahko koncesionar najemnikom ponudil možnost najema za daljše obdobje, npr. 10 let, v tem obdobju pa bo imel tudi sam status koncesionarja. Ker koncesijsko obdobje po obstoječem odloku poteče prej, koncesijo pa je po sedanjem besedilu odloka mogoče podaljšati zgolj za 2,5 leti, je s predlagano spremembo koncesijskega akta predvideno podaljšanje koncesijskega obdobja. S predlagano spremembo tako podaljšujemo trajanje koncesijskega obdobja do 31. 12. 2036, kar pomeni, da bo koncesionar lahko izvedel postopek oddaje nepremičnin v dolgoročni najem za 10 let (npr. gostinski lokal v gradu Štanjel s pričetkom najemnega razmerja z dnem 1.1.2027).

Določitev daljšega obdobja koncesije kot za prvotno sklenjeno pogodbo je skladna s pravili nacionalnega prava in prava EU. Ker gre za t.i. in-house koncesijo, se zanjo Zakon o nekaterih koncesijskih pogodbah (ZNKP) ne uporablja, razen 25. člena. Ob tem bi morali, če bi bila vrednost koncesije 5.538.000 EUR ali več, predhodno opraviti študijo upravičenosti podelitve koncesije (sicer pa študija ni potrebna).

Način sprejema odloka:

Postopek za sprejem odloka je določen v VI. Poglavju Poslovnika občinskega sveta Občine Komen (Uradni list RS 80/09, 39/14, 76/25). Občinski svet praviloma razpravlja o predlogu odloka na dveh obravnavah. Občinski svet se lahko na obrazložen predlog predlagatelja odloči, da bo na isti seji opravil obe obravnavi predloga odloka, če gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve. Odločitev glede sprejema po skrajšanem postopku ne more biti sprejeta, če ji nasprotuje najmanj ena tretjina navzočih članov sveta. V skrajšanem postopku se amandmaji vlagajo samo k členom splošnega akta, ki se s predlogom spreminjajo ali dopolnjujejo. Amandmaji in amandmaji na amandmaje se lahko vlagajo na sami seji do konca obravnave odloka. (86. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Komen).

mag. Erik Modic, župan





Občina Komen
Občinski svet
Komen 86
6223 Komen

PREDLOG SKLEPA

Številka:

Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Komen (Ur. l. RS 80/09, 39/14, 39/16, 76/25) je občinski svet Občine Komen na svoji __. ____ seji, dne __. __. ____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Odlok o spremembi Odloka o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniškimimi območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen.

2.

Ta sklep velja takoj.

Mag. Erik Modic, župan

Na podlagi tretjega odstavka 59. člena in 100. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg, in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju ZVKD-1), 21. 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 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K), v zvezi z 32., 34. in 3. odst. 36. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/93, 30/98 – ZZLPP, 127/06 – ZJZP, 38/10 – ZUKN in 57/11 – ORZGJS40), 36. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/06, 203/20 - ZIUPOPDVE), ob konsistentni razlagi Direktive 2014/23/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 26. februarja 2014 o podeljevanju koncesijskih pogodb (Uradni list EU L 94 z dne 28. 3. 2014, str. 1–64) in Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (Uradni list RS, št. 9/19, 121/21 - ZJN-3B, 50/23), ter na podlagi 7., 8. in 16. člena Statuta Občine Komen (Uradni list RS, št. 80/09, 39/14, 39/16, 76/25), je občinski svet Občine Komen na seji, dne sprejel

**O D L O K o spremembi Odloka
o koncesiji za izvajanje
javne službe upravljanja s spomeniški območji in
varstva nepremične dediščine v Občini Komen**

1.

V Odloku o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen (Uradni list RS 3/21, 49/22, 76/25) se 23. člen spremeni tako, da se dosedanje besedilo črta in se doda novo besedilo, tako da se 23. člen navedenega odloka po novem glasi:

*»23. člen
(trajanje in podaljšanje koncesije)*

- (1) Koncesija se podeli do dne 31. 12. 2036 (rok koncesije oziroma koncesijsko obdobje).*
- (2) V koncesijski rok se ne šteje čas, ko zaradi višje sile ali razlogov na strani koncedenta koncesionar ne more opravljati dejavnosti, zaradi katere je bila sklenjena koncesijska pogodba. Za tak čas se koncesija podaljša, ne da bi to pomenilo spremembo koncesijske pogodbe.*
- (3) Trajanje koncesijske pogodbe se lahko sporazumno podaljša pod pogoji in za čas, ki pomeni dopustno spremembo trajanja koncesije, določenega s pravnim redom EU in Republike Slovenije.«*

2.

Obstoječa koncesijska pogodba se mora uskladiti s tem odlokom v enem (1) mesecu od njegove uveljavitve.

3.

Vsa ostala določila Odloka o koncesiji za izvajanje javne službe upravljanja s spomeniški območji in varstva nepremične dediščine v Občini Komen ostanejo nespremenjena.

4.

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Datum:

Mag. Erik Modic, župan