



## OBČINA KOMEN

---

Številka: 007-0013/2020-31

Datum: 23. 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:

Občina Komen je v Štanjelu pristopila k urejanju zemljiškoknjižnega stanja in urejanja mej. Skladno s tem so bile nekatere parcele v januarju 2026 združene oziroma so bile oblikovane nove parcele. S spremembo 8. člena odloka v upravljanje tako ne dodajamo novih parcel, temveč le usklajujemo številke parcel z dejanskim zemljiškoknjižnim stanjem.

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 uskladitev zemljiškoknjižnega stanja z dejanskim stanjem (spremembo zemljiško knjižnih parcel) ter zagotovitev učinkovitega upravljanja in trženja 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.

*Osebnostno 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 8. člena, v katerem so navedene št. parcel ter stavbe, ki se prenašajo v upravljanje ORI,
2. spreminja besedilo 23. člena odloka, ki določa trajanje koncesije,
3. člen določa uskladitev koncesijske pogodbe z odlokom v roku enega meseca po uveljavitvi odloka,
4. člen določa, da vsa ostala določila sedaj veljavnega Odloka ostanejo v veljavi,
5. člen določa pričetek veljavnosti odloka.

## **III. OBRAZLOŽITEV:**

Predlog vključuje dve spremembi veljavnega odloka. Ena zadeva spremembo številke parcel, ki se prenašajo v upravljanje ORI ali na katerih so stavbe, ki se prenašajo v upravljanje ORI, druga pa podaljšanje koncesije na način, da se opredeli točen datum prenehanja koncesije (no več določeno obdobje v letih, temveč je naveden datum ko koncesija preneha).

Kot navedeno je prva sprememba odloka posledica sprememb na področju zemljiških parcel v Štanjelu ter zadeva uskladitev z dejanskim stanjem.

Druga sprememba pa je nastala kot posledica ugotovitve ob izvajanju koncesije, ko 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 (ZKNP) 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 8. člen zaradi uskladitve zemljiškoknjižnega stanja prostorov oz. objektov, s katerimi upravlja koncesionar, spremeni tako, da se dosedanje besedilo črta in se doda novo besedilo, tako da se 8. člen navedenega odloka po novem glasi:

»

**8. člen  
(vsebina in obseg)**

- (1) *Vsebina in dejavnosti, ki jih zajema javna služba varstva nepremične dediščine, so upravljanje spomeniških območij in lokalnih spomenikov, objektov ter kompleksov iz drugega odstavka tega člena v javnem interesu, zagotavljanje dostopa uporabnikom v obratovalnem času, sklepanje pogodb z uporabniki, obračunavanje storitev uporabnikom in izdajanje računov v svojem imenu in za svoj račun, čiščenje in tekoče ter, na podlagi posebnega pooblastila, investicijsko vzdrževanje objektov, zagotavljanje brezhibnosti in skladnosti delovanja, kot tudi sodelovanje z lastniki nepremičnih spomenikov in z drugimi, ki imajo interese v zvezi s posameznim spomenikom, posredovanje pojasnil, nasvetov in navodil, izvajanje programov za razvijanje zavesti o dediščini, ter ostala vsebina, kot se podrobneje določi s koncesijsko pogodbo.*
- (2) *Spomeniška območja oz. lokalni spomeniki, s katerimi upravlja koncesionar, so naslednji, podrobneje pa se določijo s koncesijsko pogodbo:*

<i>Parc. številka vse k.o. Štanjel</i>	<i>Številka stavbe</i>	<i>Stavba na zemljišču</i>	<b>PRENOS V UPRAVLJANJE</b>
1082	353, 538	<i>Kobdiljski stolp (353) s sanitarijami (538)</i>	<i>Celotna parcela s stavbama razen JP 675911</i>

1009/5	339,364, 314, 562, 561	Kvadratni stolp (339) Gornji palacij (364) Spodnji palacij (314) Spodnji palacij (562) Pomožni objekt (561)	Celotna parcela 1009/5 s stavbami in zemljiščem, razen zelenic pod Kvadratnim stolpom
30/18	563	Vhodni stolp (563)	Prostori v prvi etaži stavbe
21/9	536	Fabianijev čebelnjak (536)	Stavba
1083, 21/8	349	Natalijina hiša (stavba 349 na parc. št.1083)	Celotna parcela s stavbo

(3) *Koncesionar začne upravljati s posameznimi spomeniški območji, lokalnimi spomeniki oz. objekti na datum, ki se kot dan izročitve v upravljanje določi v koncesijski pogodbi, in se izrecno seznanja, da so do izročitve v upravljanje določeni deli objektov, določeni prostori in/ali določena oprema iz javne službe izvzeti in ostanejo v upravljanju koncedenta kot lastnika. Vse navedeno se podrobneje določi s koncesijsko pogodbo. Kolikor v koncesijski pogodbi ni določeno drugače, v dvomu velja, da se objekti predajajo v upravljanje neopremljeni.«*

## 2.

23. člen odloka se 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.«*

## 3.

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

## 4.

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

## 5.

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

Številka:

Datum:

**Mag. Erik Modic, župan**