

Občina Izola na podlagi 20. in 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLŠ)

objavlja naslednjo

## **JAVNO DRAŽBO**

### **za prodajo nepremičnin v lasti Občine Izola**

#### **1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:**

Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor Kolenc.

#### **2. Opis predmeta prodaje:**

1. Nepremičnina z ID znakom 2715 3227/1-0, oz. parc.št. 3227/1, k.o. Cetore v izmeri 1.065 m<sup>2</sup>. Skladno z Odlokom o OPPN Šared (UO št. 23/14) predstavlja nepremičnina gradbeno parcelo 115. Izklicna cena nepremičnine znaša 134.546,00 EUR in ne zajema 22% DDV, ki ga plača kupec;
2. Nepremičnina z ID znakom 2715 3227/2-0, oz. parc.št. 3227/2, k.o. Cetore v izmeri 883 m<sup>2</sup>. Skladno z Odlokom o OPPN Šared (UO št. 23/14) predstavlja nepremičnina gradbeno parcelo 116. Izklicna cena nepremičnine znaša 109.307,00 EUR in ne zajema 22% DDV, ki ga plača kupec;
3. Nepremičnina z ID znakom 2715 2947/8-0, oz. parc.št. 2947/8, k.o. Cetore v izmeri 828 m<sup>2</sup>. Skladno z Odlokom o OPPN Šared (UO št. 23/14) predstavlja nepremičnina gradbeno parcelo 107. Izklicna cena nepremičnine znaša 113.117,00 EUR in ne zajema 22% DDV, ki ga plača kupec;
4. Nepremičnina z ID znakom 2715 2947/7-0, oz. parc.št. 2947/7, k.o. Cetore v izmeri 678 m<sup>2</sup>. Skladno z Odlokom o OPPN Šared (UO št. 23/14) predstavlja nepremičnina gradbeno parcelo 108. Izklicna cena nepremičnine znaša 87.065,00 EUR in ne zajema 22% DDV, ki ga plača kupec.

#### **3. Vrsta pravnega posla:**

Prodaja nepremičnin.

#### **4. Najnižji znesek višanja kupnine**

Najnižji znesek višanja cene je 1.000,00 EUR.

#### **5. Pogoji prodaje:**

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno - kupljeno.

Nepremičnini navedeni **pod točko 1) in 2)** ležita v osrednjem delu naselja Šared, na nepozidanem ozelenjenem zemljišču vzhodno od igrišča, neposredno ob cesti v smeri proti cerkvi sv. Jakoba. Namenska raba območja je določena v planskem aktu: Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje

1986-1990-2000 za območje Šared – SD DDP (Ur.o. OI, št. 18/04) – v nadaljevanju: plan Šared. Zemljišče sodi v območje z oznako S10/2-SV3: **območje stanovanj**. Območje se ureja z izvedbenim aktom Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje naselja Šared, Ur.o. OI, št. 23/14 – v nadaljevanju: OPPN Šared. Skladno s slednjim sodi zemljišče v podrobnejšo enoto urejanja prostora 2-093 SS(e), **površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi**. Zemljišče se nahaja na območju varstva kulturne dediščine. Predhodna arheološka raziskava za določitev sestave in obsega arheoloških ostalin (izkop arheoloških testnih jarkov) je pokazala, da na območju gradbenih parcel št.115 in 116 ni prisotnih arheoloških ostalin, ki bi zahtevale nadaljnje ukrepe varstva. Zemljišče je delno komunalno opremljeno, komunalno omrežje je potrebno dograditi. Preko vzhodnega dela zemljiške parcele navedene pod točko 13) poteka podzemni vod javnega vodovodnega omrežja, ki je predviden za premik na vzhodni rob parcele. Na tem območju so dopustne namembnosti oz. dejavnosti **stanovanj, kot tudi dela na domu ter terciarne in kvartarne dejavnosti ter dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje**. Skladno z 12. členom OPPN Šared so dopustne vrste posegov tako novogradnje stavb kot postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ureditve potrebne komunalne infrastrukture in vodnogospodarske ureditve. Za gradnjo na območju urejanja z OPPN Šared, je merodajen odlok v celoti.<sup>1</sup>

Nepremičnini **pod točko 3) in 4)** ležita v vzhodnem delu naselja Šared, na večjem nepozidanem ozelenjenem zemljišču pod cesto, ki se ob cerkvi sv. Jakoba spusti proti Baredom. Namenska raba območja je tako določena v planu Šared. Zemljišče sodi v območje z oznako S10/2-SE4: **območje stanovanj**. Manjši severni del nepremičnine pod zaporedno št. 8 sodi v območje namenske rabe ZD - druge urejene zelene površine. Območje se ureja z izvedbenim aktom OPPN Šared. Skladno s slednjim sodi zemljišče v podrobnejšo enoto urejanja prostora 2-089 SS(e), **površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi**. Zemljišče je delno komunalno opremljeno, komunalno omrežje je potrebno dograditi. Na tem območju so dopustne namembnosti oz. dejavnosti **stanovanj, kot tudi dela na domu ter terciarne in kvartarne dejavnosti ter dejavnosti brez prekomernih vplivov na okolje**. Skladno z 12. členom OPPN Šared so dopustne vrste posegov tako novogradnje stavb kot postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov, ureditve potrebne komunalne infrastrukture in vodnogospodarske ureditve. Za gradnjo na območju urejanja z OPPN Šared, je merodajen odlok v celoti.<sup>1</sup>

Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predstavljajo stvarno premoženje v lasti Občine Izola, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 4. členom ZSPDSLS.

Izbrani dražitelj mora skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po zaključku dražbe. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil in ima Občina Izola pravico zadržati vplačano varščino.

---

<sup>1</sup> Opisi nepremičnin so podani zgolj informativno, za določitev pogojev gradnje je merodajen celoten prostorski akt OPPN Šared.

Izročitev nepremičnine v posest in vpis lastninske pravice na nepremičnini (izdaja zemljiškoknjžnega dovolila) na ime kupca se bo v zemljiško knjigo izvedla nemudoma po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti na strani kupca.

## 6. Plačilo celotne kupnine

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino in druge obveznosti (stroške postopka, akontacijo komunalnega prispevka) najkasneje v 15. dneh od izdaje računa (oziroma sklenitve

pogodbe-za akontacijo komunalnega prispevka) s strani prodajalca. Plačilo kupnine in drugih obveznosti je bistvena sestavina pogodbe.

V primeru, da kupec ne poravnava kupnine in drugih obveznosti na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

## **7. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba se bo vršila dne 20.9.2017 v sejni sobi občinskega sveta Občine Izola, Kristanov trg 1, Izola z začetkom ob 17.00 uri. Kandidati se bodo morali najkasneje dva dni pred dnevom izvedbe javne dražbe za zainteresirano nepremičnino izkazati z dokazili navedenimi pod zap. št. 8 te objave na Uradu za upravljanje z občinskim premoženjem Občina Izola (Postojnska 3, Izola), pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namene izvedbe javne dražbe. Dokumentacijo lahko dostavi na elektronski naslov [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si) ali [prodaje@izola.si](mailto:prodaje@izola.si), pošlje po pošti na naslov: Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola ali osebno dostavi. Prav tako mora imeti zahtevana dokazila navedena pod zaporedno št. 8 pri sebi na dan javne dražbe. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje spodaj navedenih pogojev ne more sodelovati na javni dražbi.

## **8. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:**

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom RS lahko postane lastnik nepremičnin ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- Predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
- Predloži izvirnik veljavnega osebne dokumenta in davčno številko, če se prijavi fizična oseba oz. predloži priglasitveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik;
- Predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.

Vse listine, razen dokazil o plačilu varščine, je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine.

## **9. Varščina:**

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini (najmanj) 10 % od izklicne cene nepremičnine na račun Občine Izola, TRR št.: 01240-0100006381, sklic: 004781202016-x (namesto »x« se vpiše zaporedna številka nepremičnine za katero je bila varščina vplačana). Varščino je potrebno vplačati najkasneje do vključno 18.9.2017.

Udeleženec lahko s plačilom ene varščine draži največ tri nepremičnine, vendar pod pogojem, da vplačana varščina dosega 10 % prag najdražje nepremičnine, ki jo želi dražiti. Prav tako mora udeleženec, v kolikor želi dražiti več kot eno nepremičnino (nepremičnino na katero se nanaša sklic vplačanega zneska varščine), najkasneje do vključno dne 18.9.2017 Uradu za upravljanje z občinskim premoženjem, Postojnska 3, Izola, napovedati točno katero nepremičnino želi dražiti (poleg vpisane na sklicu, še dve). V kolikor udeleženec uspe kot najuspešnejši dražitelj pri eni nepremičnini, ne more sodelovati pri draženju drugih nepremičnin, čeprav je napovedal draženje tudi drugih nepremičnin. Slednje velja zgolj pod

pogojem, da je udeleženec vplačal zgolj eno varščino (toliko varščin kot je vplačal, toliko nepremičnin lahko izdraži).

Varščina bo neuspehim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspelemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine. V primeru, da uspehi dražitelj ne bi sklenil pogodbe ali plačal kupnine, lahko Občina Izola obdrži varščino.

#### **10. Drugi pogoji in pravila javne dražbe:**

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Poleg izlicitirane cene bo uspehi dražitelj ob sklenitvi pogodbe, moral poravnati akontacijo komunalnega prispevka, in sicer za nepremičnine pod zaporednimi točkami:

1. 13.500,00 €
2. 11.500,00 €
3. 11.000,00 €
4. 7.500,00 €

Akontacija komunalnega prispevka, ki bo poravnana v okviru tega postopka, bo pri izvedbi gradnje upoštevana v celotni komunalni prispevek, ki bo izračunan na podlagi projekta, ki ga bo predložil investitor.

V kolikor se na ali v nepremičninah, ki so predmet javne dražbe, nahaja kakršen koli vod/naprava ali potreba po komunalni javni infrastrukturi, udeleženec brezpogojno dovoljuje ustanovitev brezplačne služnosti/stavbne pravice v korist Občine Izola, izključno zaradi postavitve, vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare in sicer v najmanjšem obsegu potrebnem za namen posamezne komunalne javne infrastrukture, kar bo zapisano v pogodbo.

Dražbo vodi predsednica Komisije za izvedbo postopkov javne dražbe, imenovana s sklepom župana, odv. Monika Mavsar (v nadaljevanju komisija) ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za posamezno nepremičnino. Takrat komisija ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Če izklicna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Občina Izola zanjo, župan ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije. Pri tem ni potrebno navesti nobenih razlogov za ustavitev postopka.

#### **11. Stroški vezani na pogodbo:**

Stroške sklenitve pogodbe, stroške postopka, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnin.

## **12. Predkupna pravica in drugi pogoji:**

Občina Izola si obdrži predkupno pravico pri nadaljnji prodaji nepremičnin.

## **13. Zakonska podlaga:**

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe 20. in 21. člena ZSPDSL.

## **14. Ogled nepremičnin:**

Vsem interesentom bo omogočen ogled nepremičnine in sicer na podlagi predhodnega dogovora pri Uradu za upravljanje z občinskim premoženjem, tel. št. 05/66-00-235, 051/609-392 v času uradnih ur, oziroma izven uradnih ur na elektronski naslov prodaje@izola.si.

## **15. Dodatna pojasnila:**

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko interesenti dobijo na Uradu za upravljanje z občinskim premoženjem in 05/66-00-235, 051/609-392 v času uradnih ur, oziroma na elektronski naslov prodaje@izola.si. Prodajni katalogi s podrobnejšimi opisi za vsako posamezno nepremičnino, ki je predmet javne dražbe, so dostopni na spletni strani občine Izola ([www.izola.si](http://www.izola.si)).

Pripravila: Patricija Fabijančič Močibob



Župan  
mag. Igor KOLENC

## Osnutek!

**OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA**, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor Kolenc, matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801  
(v nadaljevanju: prodajalka)

in

\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, 75/2012, 47-13-ZDU-1G, 50/2014 in 90/14 – ZDU-11, 14/15 – ZUUJFO in 76/15; v nadaljevanju ZSPDSL) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014 v nadaljevanju: Uredba), naslednjo

### PRODAJNO POGODBO

#### 1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna in dejanska lastnica dela nepremičnine s parc. št. \_\_\_\_\_, k.o. Cetore, oz. z ID znakom \_\_\_\_\_, ki bo po pravnomočnosti geodetskega postopka o izvedbi parcelacije pridobil parcelno številko \_\_\_\_\_ k.o. Cetore v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto \_\_\_\_ s spremembami in dopolnitvami, vpisana pod točko B - zemljišča, pod zap. št. \_\_\_\_\_;
- je Občinski svet občine Izola na svoji \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ potrdil pravni posel v predlagani obliki;
- je prodajalka za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena objavila javno dražbo, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Izola dne \_\_\_\_\_ ter jo opravila dne \_\_\_\_\_;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši (edini) dražitelj.

#### 2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino s parc. št. \_\_\_\_ k.o. Cetore, oz. z ID znakom: \_\_\_\_\_ v izmeri \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, kupec pa kupuje navedeno nepremičnino do celote.

#### 3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je določena na podlagi najvišje cene, ki jo je podal najugodnejši dražitelj oz. kupec in znaša \_\_\_\_\_ EUR (brez DDV).

Stranki sta sporazumni, kupec pa se izrecno strinja, da je plačilo kupnine iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe.

#### 4. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je kupec prodajalcu dne \_\_\_\_\_ že plačal varščino v višini najmanj 10 % izklicne cene, in sicer \_\_\_\_\_ EUR (brez DDV).

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati preostali del kupnine iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od podpisa prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na dan podpisa pogodbe izstaviti račun za znesek, naveden v prejšnjem členu te pogodbe.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz prvega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

Stroški prodajnega postopka znašajo 200,00 EUR (brez DDV), za kar bo kupcu izstavljen poseben račun.

#### *5. člen*

Prodajalka se zavezuje, da bo po plačilu kupnine in vseh ostalih obveznosti s strani kupca, le-temu nemudoma izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

#### *6. člen*

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ta pogodba prične veljati ob podpisu vseh strank. V primeru, da kupec v roku 30 dni od pričetka veljavnosti te pogodbe, ne poravna vseh obveznosti po tej pogodbi v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

#### *7. člen*

Kupec pa se s podpisom te pogodbe zavezuje v roku 15 dneh od podpisa te pogodbe poravnati akontacijo komunalnega prispevka v znesku \_\_\_\_\_ EUR in sicer na račun Občine Izola, št.: 01240-4406223314, prihodki od komunalnih prispevkov s sklicno številko št: 11 75396-7141050-2017.

Stranki sta sporazumni, kupec pa se izrecno strinja, da je plačilo akontacije iz prejšnjega odstavka bistvena sestavina te pogodbe.

#### *8. člen*

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, nahaja kakršen koli vod/naprava komunalne javne infrastrukture, kupec brezpogojno dovoljuje dostop do le-tega, izključno zaradi vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare. Kupec se s podpisom te pogodbe izrecno zavezuje, da v kolikor bi se na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, izkazala potreba po javni infrastrukturi, občini Izola dati brezplačno služnost (ali stavbno pravico) za ureditev potrebne infrastrukture. Služnost/stavbna pravica se ustanovi v najmanjšem možnem obsegu, potrebnem za namen posamezne komunalne infrastrukture. Služnost ne sme prekomerno posegati v lastninsko pravico kupca, pri čemer prekomernost pomeni polaganje komunalnih vodov, ki jih ne bo mogoče speljati drugje oz. z nesorazmernimi stroški za lastnika/ upravljavca komunalnih vodov.

Upravljavec oz. vzdrževalec je dolžan po izvedenem posegu vzpostaviti prvotno stanje na nepremičnini.

*9. člen*

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo, davčne pristojbine ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

*10. člen*

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka dva izvoda, kupec dva izvoda, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-\_\_\_\_\_/2017

Datum:

Prodajalka:  
Občina Izola – Comune di Isola  
Župan  
mag. Igor Kolenc

Kupec: