

Občina Izola na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018, 79/2018; v nadaljevanju ZSPDSL-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju Uredba), objavlja naslednjo

## **JAVNO DRAŽBO**

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

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

Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, matična številka: 5874190000, ki jo zastopa župan Milan Bogatič.

#### **2. Predmet javne dražbe in izklicna cena**

Predmet javne dražbe so nepremičnine, kot sledi:

##### **1. Nepremičnina s parc. št. 165/4 k.o. 2633 Raven (ID znak: parcela 2633 165/4), v izmeri 583 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina se nahaja v Občini Piran, na meji z Občino Izola, v zaselku Slami. Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja zaselka Slami. Slednji predstavlja gručasto strnjeno vas oziroma zaselek, kjer so hiše nepravilno razporejene oziroma kjer je njihova lega vezana na več dejavnikov, to je na cesto, teren, čas gradnje itd. V navedenem območju je, v skladu s Prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) za območja planskih celot 1, 8, 9, 11 in 13 v občini Piran, določena velikost gradbene parcele, ki je praviloma 600 m<sup>2</sup> na ravnini ali v rahlo nagnjenem terenu ter praviloma 800 m<sup>2</sup> v hribovitem predelu.

Nepremičnina je bremen prosta.

**Izklicna cena: 29.800,00 EUR.** Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 2.980,00 EUR.**

##### **2. Nepremičnina s parc. št. 1193/3 k.o. 2629 Dvori nad Izolo (ID znak: parcela 2629 1193/3), v izmeri 540 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina v naravi predstavlja samostojno gradbeno parcelo ob cesti, ki poteka skozi vas Korte. Nahaja se v naselju Korte, in sicer v območju, ki se ureja z Odlokom o ureditvenem načrtu Korte (Ur. Objave št. 12/95, 4/08, 4/09, Ur. Objave občine Izola št. 11/2013, Elektronske uradne objave Občine Izola št. 11/2017) – v nadaljevanju UN Korte.

Skladno z grafično prilogo št. 8.a1 Coniranje in zasnova zelenih površin UN Korte, leži obravnavano območje v poselitvenem območju, prav tako skladno z grafično prilogo št. 10a1 Parcelacija in funkcionalna zemljišča UN Korte, sodi obravnavano območje v enoto urejanja S 13/2 D – območje stavbnih zemljišč ter znotraj meje območja stavbnih zemljišč oz. povečave območja UN Korte.

Severno in vzhodno od obravnavane parcele se nahaja cestno telo obstoječih cest (LC 140040 Korte – Draga, odsek: 140041; nekategorizirana cesta na zemljiški parceli št. 1256 k.o. Dvori nad Izolo), na katerem se nahaja naslednja gospodarska javna infrastruktura: javno vodovodno omrežje, fekalna kanalizacija in telekomunikacijsko omrežje. Električni drog je oddaljen cca 8 m (na parc. št. 1287/5 k.o. Dvori nad Izolo).

V skladu s 13. členom UN Korte je na gradbeni parceli velikosti nad 500 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> možna postavitve objekta z največ tremi stanovanjskimi enotami od katerih je lahko ena poslovna.

Pri nepremičnini je na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti in posebne pravice rabe javnega dobra št. 30147 (478-426/2017) z dne 25.9.2018 vknjižena služnostna pravica v javno korist, ki obsega naslednja upravičenja: graditev, postavitve in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja, vse v obsegu in po trasi kot je določeno z grafičnimi prilogami, ki so sestavni del pogodbe številka 478-426/2017, v korist služnostnega upravičenca: TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana.

V skladu s 3. odstavkom 154. člena Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1) ima Stanovanjski sklad Republike Slovenije pri prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti lokalne skupnosti in je po prostorskih načrtih opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, v skladu z določbami, ki jih za predkupno pravico določa Obligacijski zakonik, zakonito predkupno pravico. Občina mora o nameravani prodaji obvestiti Stanovanjski sklad Republike Slovenije ter mu ponuditi, da zemljišče odkupi pod enakimi pogoji prodaje, kot jih je določila za primer prodaje drugemu kupcu.

**Izključna cena: 125.600,00 EUR.** Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 12.560,00 EUR.**

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

Prodaja nepremičnin.

### **4. Najnižji znesek višanja**

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

## 5. Pogoji prodaje

Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predstavljajo stvarno premoženje v lasti Občine Izola, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 5. členom ZSPDSLS-1.

Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno služnostno pogodbo v korist upravljavca navedene infrastrukture.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezane osebe se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Z izbranim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu Občina lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, Občina zadrži njegovo varščino.

Izročitev nepremičnine v posest in vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila po plačilu celotne kupnine nemudoma po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti na strani kupca.

## 6. Način in rok plačila kupnine

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino in druge obveznosti, najkasneje v 30. dneh od izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo kupnine in drugih obveznosti je bistvena sestavina pogodbe.

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

## 7. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v **četrtek 22.8.2024** v veliki sejni sobi občinskega sveta Občine Izola, Trg Etbina Kristana 1, Izola s pričetkom **ob 15.00 uri**. Kandidati se bodo morali **najkasneje do vključno 19.8.2024 izkazati z dokazili** navedenimi pod zap. št. 8 te objave, pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namen izvedbe javne dražbe. Dokumentacijo lahko dostavijo na elektronski naslov [obcina@izola.si](mailto:obcina@izola.si), pošljejo po pošti na naslov: Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola ali po predhodnem dogovoru osebno dostavijo. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje vseh 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, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži izvirnik ali kopijo veljavnega osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb;
- predloži izpisek iz sodnega registra oz. AJPes-a (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- predloži podpisano izjavo o strinjanju s pogoji dražbe in lastnostih dražitelja (izjava št. 1);
- predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja 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. Predloženih dokazil organizator dražbe ne vrača.

## 9. Varščina

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 10 % od izklicne cene nepremičnine na račun Občine Izola, TRR št.: 01240-0100006381, sklic: 00 4780282024-x (namesto »x« se vpiše zaporedna številka nepremičnine za katero je bila varščina vplačana), z navedbo »plačilo varščine – zap.št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na račun Občine Izola **najpozneje do vključno 19.8.2024**.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi, pa se varščina vrne brez obresti v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi.

V kolikor oseba, ki je vplačala varščino, iz neupravičenih razlogov ne bo pristopila na javno dražbo oz. kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljena kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.

V primeru, da uspeli dražitelj ne bi sklenil pogodbe ali plačal kupnine, Občina Izola obdrži varščino.

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

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki izpolnjuje vse pogoje in ponudi najvišjo ceno.

Če dražitelj, ki je izdražil nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Občina Izola pridrži pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

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 in časovno neomejene 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 predsednik Komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja z nepremičnim premoženjem občine Izola (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.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje delno ali v celoti ustavi, kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Občina Izola si obdrži predkupno pravico pri nadaljnji prodaji nepremičnin.

## **11. Stroški**

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. Zakonska podlaga**

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe ZSPDSLS-1 ter določbe Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti..

## **13. Ogled nepremičnin**

Vsem interesentom bo omogočen ogled nepremičnin in sicer na podlagi predhodnega dogovora na Uradu za prostor in nepremičnine, tel. št. 05/66-00-222 in 05/66-00-356, v času

uradnih ur, oziroma izven uradnih ur na elektronskih naslovih: [monika.stepancic-markezic@izola.si](mailto:monika.stepancic-markezic@izola.si), [klemen.flego@izola.si](mailto:klemen.flego@izola.si) in [obcina@izola.si](mailto:obcina@izola.si).

#### 14. Dodatna pojasnila

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na Uradu za prostor in nepremičnine Občine Izola, med uradnimi urami (ponedeljek in petek: 8.00 -12.00, sreda: 8.00 -12.00 in 14.00-17.00), in sicer pri Moniki Štepančič Markežič tel.05/66-00-222, Klemnu Flegu tel.05/66-00-356 ali izven uradnih ur na elektronskih naslovih: [monika.stepancic-markezic@izola.si](mailto:monika.stepancic-markezic@izola.si), [klemen.flego@izola.si](mailto:klemen.flego@izola.si) in [obcina@izola.si](mailto:obcina@izola.si).



Župan  
Milan Bogatič