



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 4781-1/2025

Datum: 22.01.2025

Na podlagi 34. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 13/2024) izdajam naslednji

SKLEP

I.

Na portalu www.izola.si se objavi javni razpis z naslednjo vsebino:

»Občina Izola na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-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

Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

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

Predmet javne dražbe in izklicna cena

Predmet javne dražbe so nepremičnine, kot sledi:

- 1. Nepremičnina – stanovanje z ID znakom: del stavbe 2626-1887-102, na naslovu Ulica ob stari bolnici 2, Izola, v izmeri 58,1 m²**

Nepremičnina v naravi predstavlja stanovanje v večstanovanjski stavbi v starem mestnem jedru Izole, na naslovu Ulica ob stari bolnici 2, Izola, v izmeri 58,1 m². Stanovanje se nahaja v tretji etaži (mansarda) večstanovanjske stavbe starejše gradnje. Stanovanje je delno opremljeno ter potrebno prenove. Stopnišče je v skupni rabi. Skladno z določbami Stvarnopravnega zakonika ima na nepremičnini predkupno pravico etažni lastnik.

Izklicna cena: 142.740,00 EUR. Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 14.274,00 EUR.

2. Nepremičnina s parc. št. 5420 k.o. 2628 Malija (ID znak: parcela 2628 5420), v izmeri 1.385 m²

Nepremičnina se nahaja v naselju Malija, na območju stavbnih zemljišč, ki se ureja z ureditvenim načrtom Malija (Ur. Objave OI, št. 40/91, 22/07, 11/13)- v nadaljevanju UN Malija, v notranjem ureditvenem območju S 11/3 Malija, bolj podrobno v notranjem ureditvenem območju S 11/3D2- obstoječa gradnja z možnostjo zgostitve. V območju so predvidene zaščitene kmetijske površine kot potencialni prostor za lokacijske potrebe kmečkega prebivalstva.

Parcela se nahaja v delu, kjer prostorski akt predvideva možnost postavitve kmetij in definira le določena merila in pogoje za gradnjo. Za notranje ureditveno območje S 11/3D2 se pri določanju meril in pogojev za oblikovanje kmetij na območju zaščitene kmetijske površine, poleg določil UN Malija, smiselno uporabljajo tudi določila veljavnih prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje Občine Izola – PUP za Podeželje (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje občine Izola (Ur. Objave PN št. 35/89, Ur. Objave Občine Izola št. 12/03, Ur. List RS št. 112/04, ur. Objave Občine Izola 24/04, Ur. List RS št. 76/08, Uradne objave Občine Izola št. 10/12 in 16/14)). Iz 23. člena Pup-a za podeželje izhaja, da se za kmetije velikost funkcionalnega zemljišča določi z upoštevanjem lege in medsebojne razporeditve objektov.

Nepremičnina je prosta bremen. Po severovzhodnem delu nepremičnine poteka javna meteorna kanalizacija, v zvezi s katero se kupec zaveže skleniti pogodbo o ustanovitvi brezplačne neprave stvarne služnosti za namen vkopa, postavitve, obratovanja, nadzora, vzdrževanja, uporabe in rekonstrukcije navedene infrastrukture z neoviranim dostopom do slednje v korist Občine Izola oziroma vsakokratnega upravljavca javne infrastrukture.

Meje nepremičnine niso urejene.

Izklicna cena: 336.400,00 EUR. Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 33.640,00EUR.

3. Nepremičnine s parc. št. 5080/3, 5082/1, 5083/1 vse k.o. 2628 Malija (ID znak: parcela 2628 5080/3, ID znak: parcela 2628 5082/1, ID znak: parcela 2628 5083/1), v skupni izmeri 1.771 m²

Parcele 5080/3, 5082/1, 5083/1, vse k.o. Malija se nahajajo v območju, ki se ureja z Ureditvenim načrtom Malija (Uradne objave Občine Izola, št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo).

Območje ureditvenega načrta Malija ima po dolgoročnem planu opredeljeno kmetijsko in stanovanjsko funkcijo s tem, da so posamezne funkcije prostorsko določene po posameznih notranjih ureditvenih območjih oz. ureditvenih enotah.

Predmetne parcele so stavbne in se skladno z določili Un Malija, nahajajo v notranji ureditveni enoti S 11/1 – Malija – stanovanja, centralne dejavnosti (bolj podrobno S11/1B – območje razpršene gradnje z možnostjo zgostitve).

Predvidena je možnost izvedbe novih gradenj - stanovanjskih objektov. Parcele nimajo urejenega dostopa.

Po vzhodnem delu nepremičnin poteka kabelski nadzemni daljnovod, fekalna ter meteorna kanalizacija.

Pri nepremičninah ID znak: parcela 2628 5082/1 ter ID znak: parcela 2628 5083/1 je na podlagi Pogodbe o služnostni pravici št. 352-01-21/99 z dne 12.04.2007 vknjižena služnostna pravica vkopa in vzdrževanja komunalnih vodov, kabelske cevne kanalizacije ter VN kablovoda in NN omrežja, v korist služnostnega upravičenca: ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d..

Meje nepremičnin so urejene.

Izklicna cena: 334.590,00 EUR. Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 33.459,00 EUR.

Vrsta pravnega posla

Prodaja nepremičnin.

Najnižji znesek višanja

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

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 zemljiškoknjižnega dovolila po plačilu celotne kupnine nemudoma po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti na strani kupca.

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 poravnava 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.

Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v **četrtek 20.02.2025** v veliki sejni sobi Občine Izola, v prvem nadstropju, na naslovu Sončno nabrežje 8, Izola s pričetkom **ob 15.00 uri**. Kandidati se bodo morali **najkasneje do vključno 17.02.2025 izkazati z dokazili** navedenimi v pogojih za udeležbo na javni dražbi, pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namen izvedbe javne dražbe. Dokumentacijo lahko dostavijo na elektronski naslov 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.

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 osebne 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.

Varščina

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 10 % od izklicne cene nepremičnin 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 17.02.2025**.

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.

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 dovoljujejo 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 izvedbo postopkov javne dražbe (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.

Stroški

Kupec nepremičnin poleg kupnine krije tudi stroške postopka v višini 366,00 EUR (z DDV), davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Zakonska podlaga

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

Dodatna pojasnila

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na Uradu za nepremičnine Občine Izola, med uradnimi urami (ponedeljek in petek: 8.00 -12.00, sredo: 8.00-12.00 in 14.00-17.00), in sicer pri Jani Živec tel. 05/66-00-120, Klemnu Flego tel. 05/66-00-356 ali izven uradnih ur na elektronskih naslovih: jana.zivec@izola.si, klemen.flego@izola.si in obcina@izola.si.«

II.

Ta sklep velja takoj.

Župan
Milan Bogatič



Pripravila:
Jana Živec

