



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: 478-96/2019
Datum: 22.10.2020

OBČINSKI SVET OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnini ID znak: parcela 2626 2434/9 in parcela 2626 2434/10

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/18 - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 10.3.2018.

Na podlagi četrtega odstavka 29. člena ZSPDSLS-1 o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklone pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (E-uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljevanju Statut – UPB-1) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja. Četrty odstavky 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega premoženja.

Glede na navedeno je Občinski svet občine Izola tisti, ki odloča o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem, konkretno o pravnem poslu, ki zadeva razpolaganje (odtujevanje) nepremičnega premoženja občine.

Predmet prodaje sta nepremičnini ID znak: parcela 2626 2434/9 v izmeri 3.693 m², ID znak: parcela 2626 2434/10 v izmeri 6.039 m².

Nepremičnini sta uvrščeni v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2020, in sicer pod točko 2.a – načrt razpolaganja z zemljišči, pod zaporedno št. 36.

V naravi sta zemljišči deloma zatravljeni, deloma pa porasli z grmičevjem in drevjem in predstavljata nezazidani stavbni zemljišči v območju industrijske cone-vzhod, med kompleksom Mehano in lokalno cesto do krožišča pri Petrolu.

Navedeno območje se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vzhodno območje Industrijske cone v Izoli (Uradne objave občine Izola št. 17/2012 in sprem.; v nadaljevanju OPPN CMI-Vzhod). Območje je namenjeno proizvodnim, storitvenim, trgovskim, servisnim, poslovnim in skladiščnim dejavnostim in je razdeljeno na več prostorskih enot. Nepremičnini ID znak: parcela 2626 2434/9 in ID znak: parcela 2626

2434/10 predstavljata enoto D. Parcelacijo znotraj posameznih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investitorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov. Objekti prostorske enote D so lahko max. etažnosti K+P+1, faktor zazidanosti je max. 0,7, faktor izrabe pa max. 2,1. Pri prodaji je potrebno upoštevati vsa določila OPPN CMI-Vzhod, vključno z usmeritvami in omejitvami, ki so vezana na kontaktna območja prostorskega akta, na regulacijske črte in koridorje drugih ureditev, na varovalni pas tranzitnega vodovoda, pas priobalnega zemljišča, ipd. Območje je komunalno urejeno, za navedeno območje smo pridobili evropska sredstva in je namenjeno razvoju mikro, malih in srednjih podjetij, kar bo predstavljalo vstopni pogoj za javno dražbo oz. javno zbiranje ponudb. Vsled navedenega bo tudi komunalni prispevek za investitorje ustrezno nižji. Nepremičnina s parc.št. 2434/10 k.o. Izola je v postopku parcelacije, s katero se bo razdelila na dve parceli v izmeri cca. 5.280 m² in 750 m², slednja bo namenjena uvozu na parc.št. 2434/9 k.o. Izola, kar pa na sam postopek prodaje ne vpliva.

Cilj prodaje navedenih nepremičnin je predvsem zagotavljanje gospodarne rabe nepremičnega premoženja z optimalnimi ekonomskimi učinki. Sredstva, pridobljena s prodajo nepremičnin bodo namensko uporabljena za investicije in vzdrževanje stvarnega premoženja Občine Izola.

Predmetni nepremičnini sta obremenjeni s služnostjo nujne poti v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine ID znak: parcela 2626 2437. Zemljiškoknjižni in dejanski lastnik nepremičnin je Občina Izola.

Izklicna vrednost nepremičnin je določena s cenitvijo, ki jo je pripravil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Vitomir Mavrič in znaša 121 EUR/m² (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu). Pravni posel prodaje predmetnih nepremičnin je že bil potrjen na seji obč.sveta marca 2020 po ceni 127 EUR/m², vendar pri cenitvi ni bila upoštevana služnost nujne poti, ki bremeni obe nepremičnini, zato je bila izvedena nova cenitev, pravni posel pa potrebuje novo potrditev obč.sveta.

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo za podajo mnenja že predhodno zaprošeno tudi javno podjetje Komunala Izola d.o.o. in krajevna skupnost, ki v zvezi z navedeno prodajo nista dala pripomb (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

Kot izbrano metodo se v konkretnem primeru, skladno s 30. členom ZSPDSLS-1, izbere metodo javne dražbe oz. javnega zbiranja ponudb, saj je tako zagotovljena preglednost postopkov ter se upošteva cilj ravnanja s posameznim stvarnim premoženjem.

Po izvedeni javni dražbi oz. javnem zbiranju ponudb bo strokovna služba dopolnila besedilo pravnega posla, ki je predmet odločanja, in sicer z osebnimi podatki dražitelja/ponudnika, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Glede na navedeno predlagamo članom občinskega sveta, da potrdi besedilo pravnega posla v predlagani obliki in pooblasti župana za sklenitev pravnega posla.

Pravni posel mora biti sklenjen do 31.3.2021.

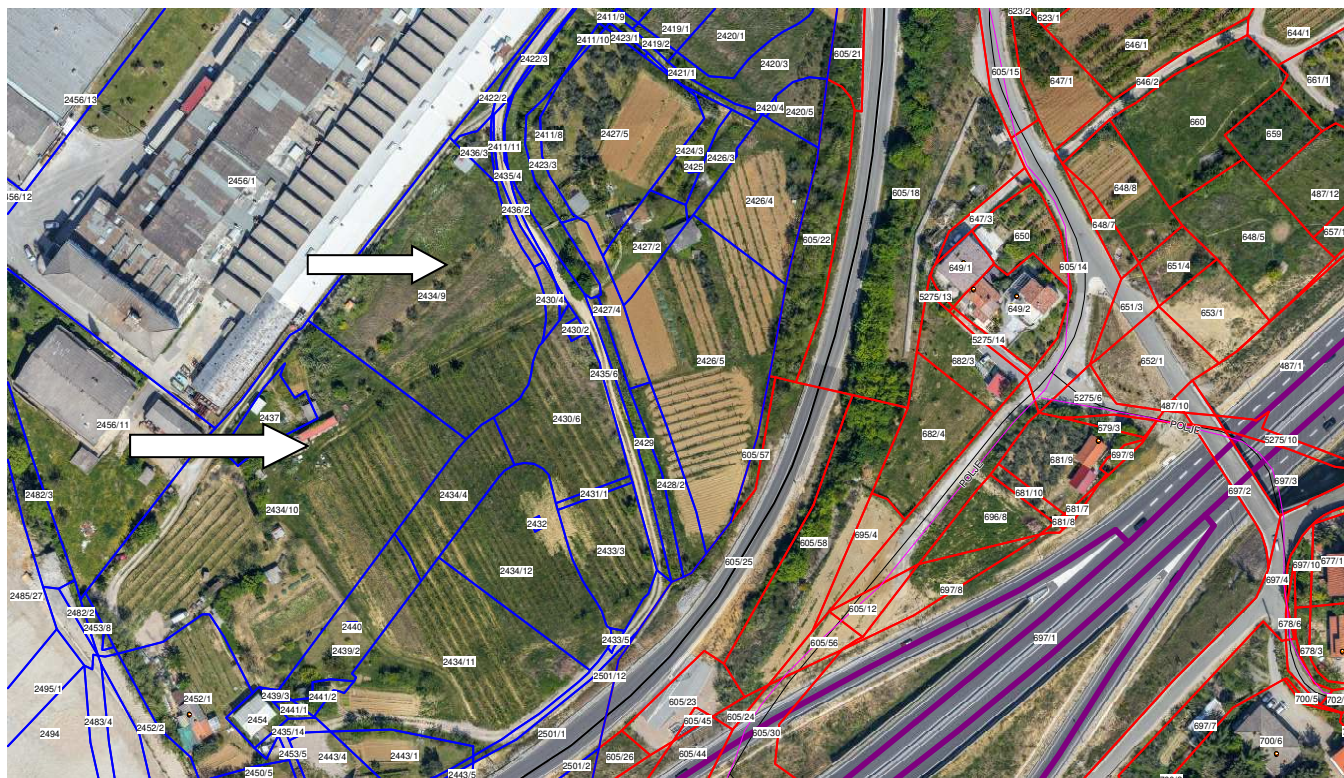
Obrazložitev pripravil:
Urad za prostor in nepremičnine
Patricija Fabijančič Močibob
Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

Mag. Marko Starman
vodja UPN

župan
Danilo Markočič

Priloge:

- grafični prikaz nepremičnine,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- urbanistično mnenje,
- zemljiškoknjižni izpisek.



Osnutek!

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

in

_____ (v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/18 - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna in dejanska lastnica nepremičnin ID znak: parcela 2626 2434/9 (parcela 2434/10), v izmeri _____ m²;
- je zgoraj navedena nepremičnina obremenjena s služnostjo nujne poti v korist nepremičnine ID znak: parcela 2626 2437;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2020, vpisana pod točko 2.a – načrt razpolaganja z zemljišči, pod zap. št. 36;
- 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/javno zbiranje ponudb, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Izola dne _____ ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi/javnemu zbiranju ponudb uspel kot najugodnejši dražitelj/ponudnik.

2. člen

Prodajalka prodaja nepremičnino z ID znakom: 2626 _____, 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 izstavitve računa, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. 01240-0100006381, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Prodajalka se zaveže kupcu na 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 300,00 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

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 za ureditev potrebne infrastrukture. Služnost se ustanovi v najmanjšem možnem obsegu, potrebnem za namen posamezne komunalne infrastrukture.

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

8. 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.

9. člen

Za nično se šteje pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali

- za drugo ravnanje ali opustitev ravnanja, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, funkcionarju ali javnemu uslužbencu, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

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-____/2019

Datum:

Prodajalka:

Občina Izola – Comune di Isola

Župan

Danilo Markočič

Kupec:

Osnutek!

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA

Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF, v nadaljevanju ZLS), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 in 79/18 - v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-1), v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (E-uradne objave št. 5/2018), je Občinski svet občine Izola na svoji _____ seji dne ____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje predlagani pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in najugodnejšim dražiteljem ali ponudnikom, kot kupcem za nepremičnini ID znak: parcela 2626 2434/9 in parcela 2626 2434/10;

po izklicni ceni 121 EUR/m² (v ceni ni vštet DDV, ki ga plača kupec).

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča župana občine Izola za podpis predmetnega pravnega posla.

3.

Pravni posel mora biti sklenjen do 31.3.2021.

4.

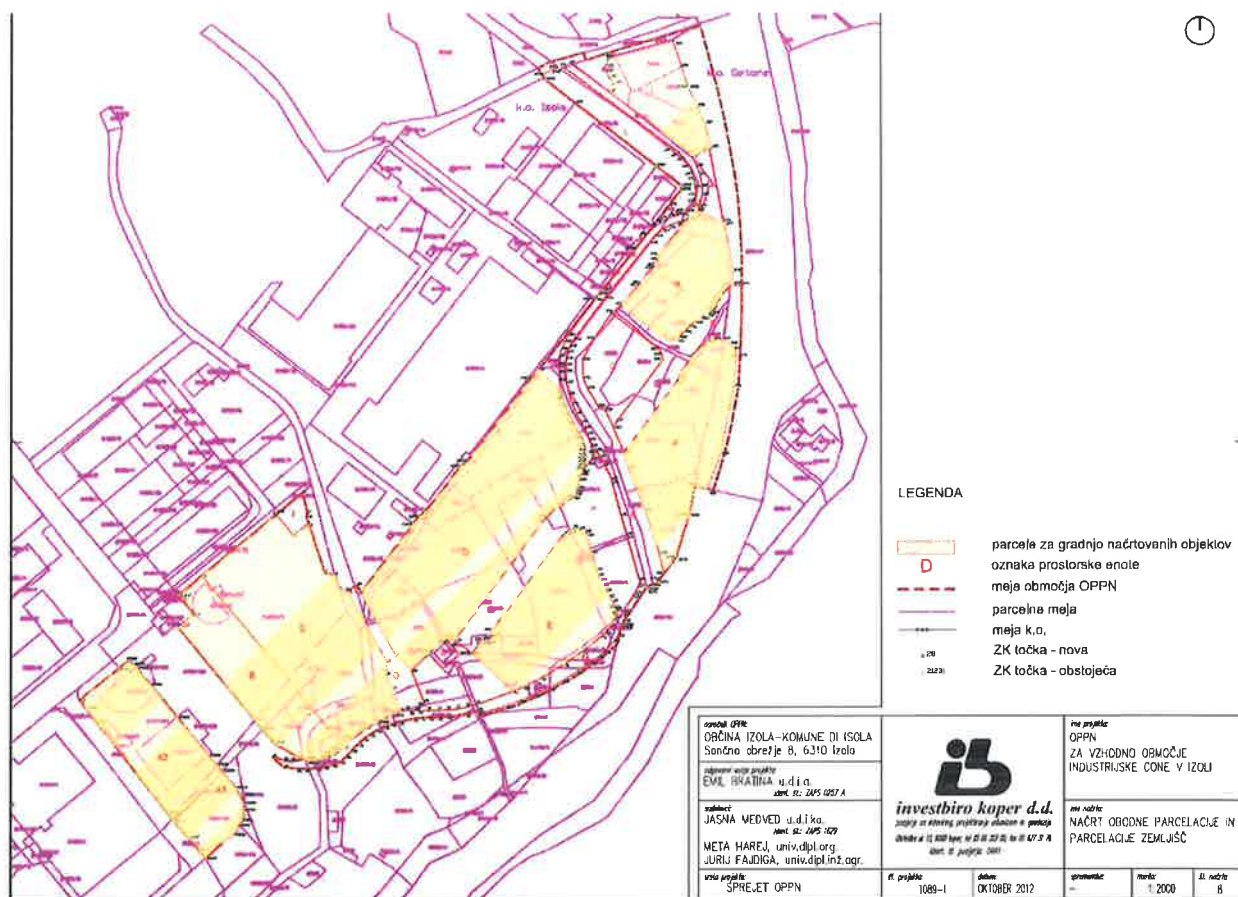
Sklep prične veljati takoj.

Župan
Danilo Markočič

Vročiti:

- zadeva št.: 478-96/2019

Slika 2: OPPN CMI VZHOD, Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč, list št.8, oktober 2012



Območje OPPN CMI VZHOD je razdeljeno na več prostorskih enot.

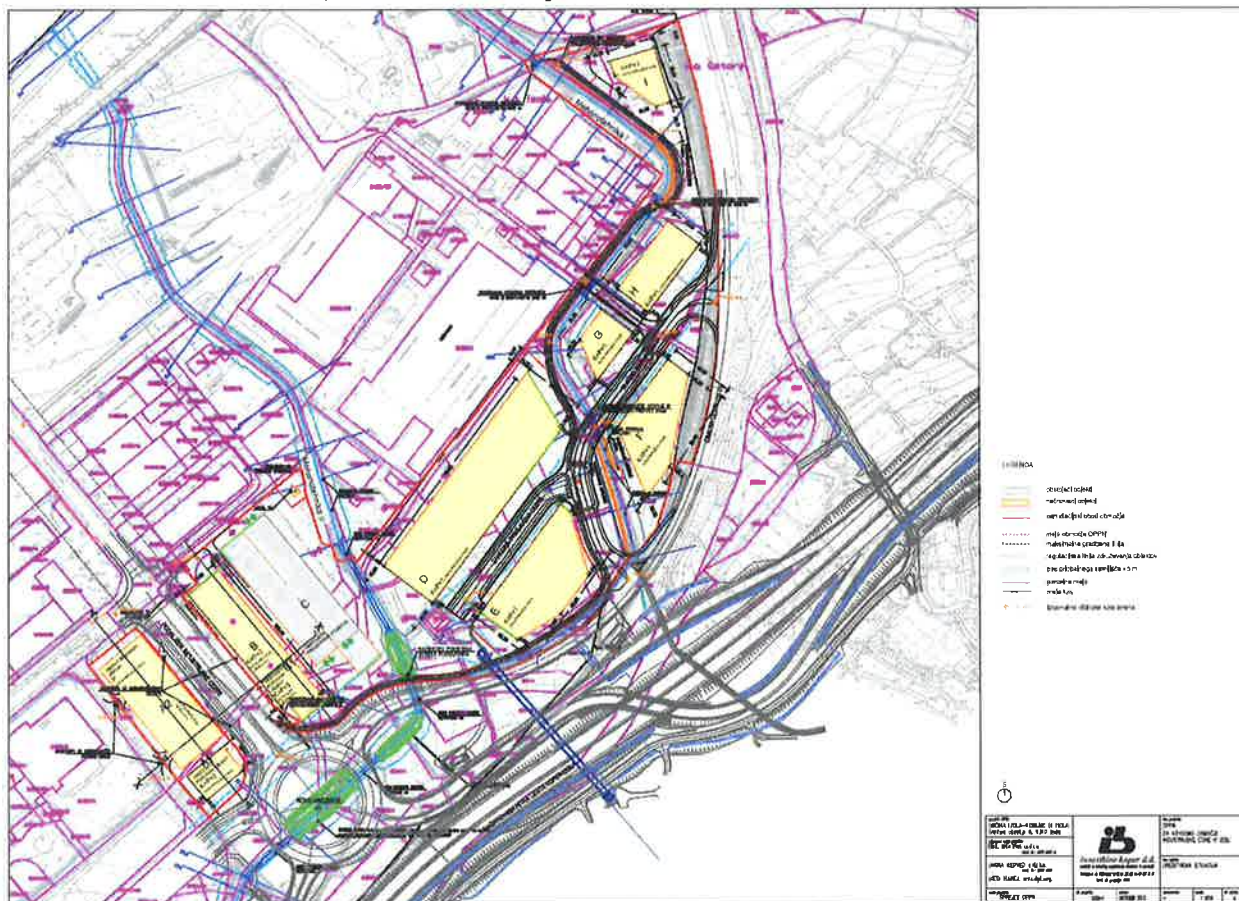
Parcelacija prostorskih enot obsega površine posameznih parcel in sicer:

- parcela D s površino 10.977 m²,
- parcela E s površino 4.593 m²,
- parcela F s površino 5.009 m²,
- parcela G s površino 1.950 m²,

Parcelacijo znotraj zazidalnih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov.

Na območju OPPN so možne naslednje gradnje:

- novogradnje vključno z dozidavami in nadzidavami,
- rekonstrukcije in odstranitve obstoječih objektov in naprav,
- vzdrževalna dela,
- gradnja enostavnih in manj zahtevnih objektov,
- spremembe namembnosti objektov,
- sanacija in priprava zemljišč za gradnjo,



3. Gospodarska javna infrastruktura

3.1. Podatki povzeti iz GIS-a Občine Izola:

- Preko območij, ki so predmet prodaje ne potekajo podzemni in nadzemni vodi obstoječih komunalnih naprav, razen vodovodnega omrežja, ki poteka preko jugo-vzhodnega dela območja D.

3.2. Podatki iz grafičnega dela OPPN, Zbirna karta komunalnih naprav-predvideno stanje

Vsi načrtovani objekti bodo priključeni na javno vodovodno, kanalizacijsko, cestno in elektroenergetsko omrežje. Lahko se priključijo na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev objektov se mora izvesti v skladu s pogoji posameznih upravljavcev gospodarske javne infrastrukture.

Infrastrukturne vode se načrtuje v območju infrastrukturnih koridorjev na/v javnih površinah. Za vse infrastrukturne objekte in naprave izven javnih površin je potrebno urediti služnostne pravice za potrebe izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora gospodarske javne infrastrukture v korist posameznih upravljavcev.

Na južnem delu območij D in G ter severno od območij E in F poteka varovalni pas tranzitnega vodovoda.

3.3. Podatki povzeti iz Odloka o kategorizaciji občinskih cest v Občini Izola – Uradno prečiščeno besedilo (Uradne objave Občine Izola, št. 4/2013):

Ureditvena območja E in F se nahajata v varovalnem pasu državne ceste – glavne ceste II. reda (G2) »Koper – Sečovlje«, št. 111.

4. Mnenje

Iz urbanističnega vidika ni ovir za prodajo ureditvenih enot D,E,F in G.

Pred morebitno prodajo je potrebno upoštevati vsa določila OPPN CMI VZHOD vključno z usmeritvami in omejitvami, ki so vezana na kontaktna območja prostorskega akta, na regulacijske črte in koridorje drugih ureditev, na varovalni pas tranzitnega vodovoda ter pas priobalnega zemljišča, ipd.

Pripravila:

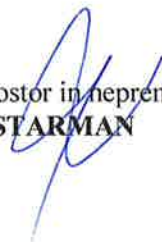
Višja svetovalka za urbanizem

Teura RASCHINI



Vodja urada za prostor in nepremičnine

Marko STARMAN



Poslati:

- naslov
- spis