



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: 12.4.2019

**OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA**

**Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za
nepremičnine na območju CMI-Vzhod**

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 so nepremičnine, kot sledi: 2411/10, 2423/2, 2424/2, 2427/3, 2420/5, 2420/4, 2421/2, 2421/3, 605/22, 2426/2, 2426/1, 2427/1, 2428/1, 2453/9, 2455/1, 2453/7, 2438, 2434/3, 2422/1, 2436/1, 2430/3, 2430/7, 2431/2, 2433/4, 2432, 2433/7, 2434/6, 3435/12, 2444/3, 2435/13, 2442, 2443/1, 2441/3, 2439/4, 2434/5, vse k.o. Izola, ki bodo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobili ID znak: parcela 2626 2426/4 v izmeri 1.058 m², ID znak: parcela 2626 2426/5 v izmeri 2.743 m², ID znak: parcela 2626 2434/9 v izmeri 3.693 m², ID znak: parcela 2626 2434/10 v izmeri 6.039 m², ID znak: parcela 2626 2427/5 v izmeri 1.922 m², ID znak: parcela 2626 2434/11 v izmeri 2.564 m², ID znak: parcela 2626 2434/12 v izmeri 1.556 m².

V naravi so zemljišča deloma zatravljena in porasla z grmičevjem in drevjem, deloma pa obdelana in se uporabljajo za vrtnarjenje. Gre za nezazidana zemljišča v območju industrijske cone-vzhod, med kompleksom Mehano in lokalno cesto do krožišča pri Petrolu.

Nepremičnine bodo v nadaljevanju postopka predmet parcelacije, s katerimi bodo določene nove parcelne številke in kvadratura zemljišč, skladno s prostorskim aktom. 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. Občina namerava prodajati enote D, E, F in G. Parcelacijo znotraj posameznih sklopov se lahko prilagaja potrebam posameznih investitorjev. Možne so poljubne delitve ali združevanja zemljišč za gradnjo načrtovanih objektov. Objekti prostorskih enot D, E, F in G so 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 v fazi komunalnega urejanja, za katerega 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.

Nepremičnine so uvrščene v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019, in sicer pod točko B - zemljišča, pod zaporedne številke 56, 57, 61 in 68.

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.

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 127 EUR/m² (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo za podajo mnenja zaproseno tudi JP 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 31.3.2020.

Obrazložitev pripravil:

Urad za prostor in nepremičnine

Patricija Fabijančič Močibob

Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

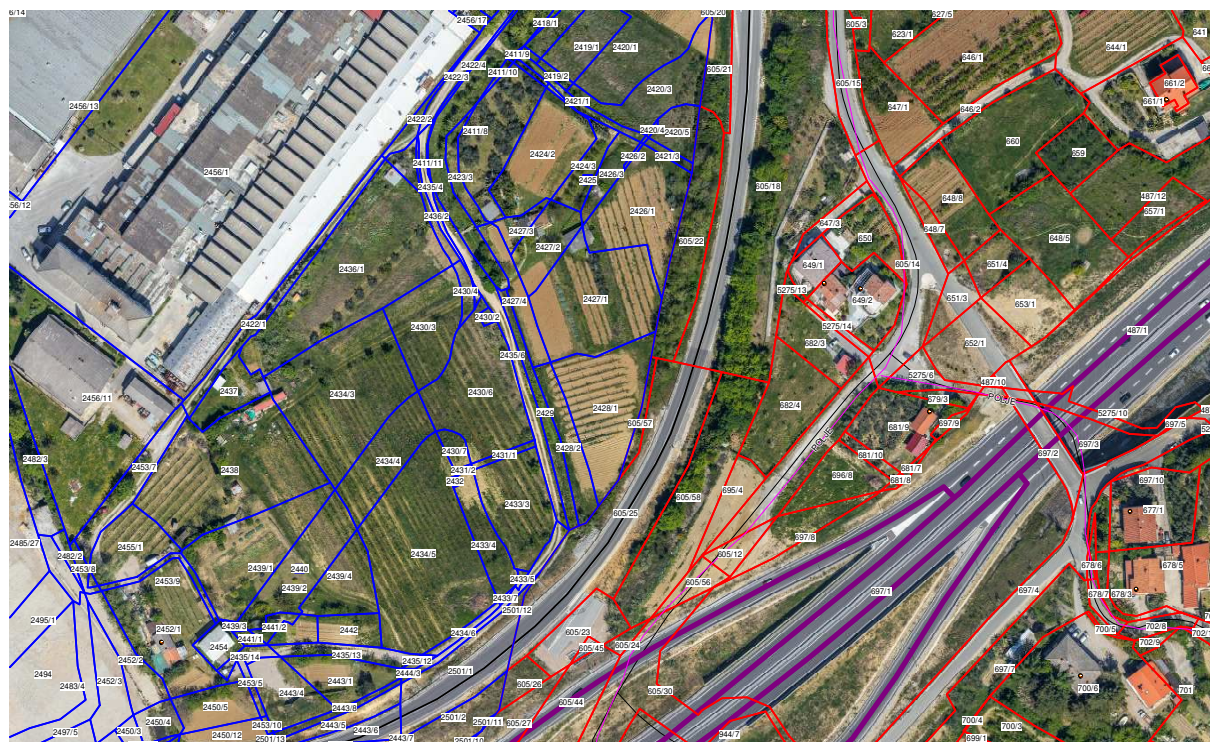
Mag. Marko Starman

vodja UPN

župan
Danilo Markočič

Priloge:

- grafični prikaz nepremičnine,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- predlog parcelacije,
- 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 s parc. št. _____ k.o. Izola, oz. z ID znakom 2626 _____, ki bo po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji pridobila ID znak: _____ v izmeri _____ m²;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe, v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019 s spremembami in dopolnitvami, vpisana pod točko B - zemljišča, pod zap. št. 56/57/61/68;
- 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 bremen prosto nepremičnino s parc. št. _____ k.o. Izola, oz. z ID znakom: 2626 _____, ki bo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobil ID znak: _____ v izmeri _____, 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 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

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. 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.

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 nepremičnine s parc.št. 2411/10, 2423/2, 2424/2, 2427/3, 2420/5, 2420/4, 2421/2, 2421/3, 605/22, 2426/2, 2426/1, 2427/1, 2428/1, 2453/9, 2455/1, 2453/7, 2438, 2434/3, 2422/1, 2436/1, 2430/3, 2430/7, 2431/2, 2433/4, 2432, 2433/7, 2434/6, 3435/12, 2444/3, 2435/13, 2442, 2443/1, 2441/3, 2439/4, 2434/5, vse k.o. Izola, ki bodo po pravnomočnosti postopka o parcelaciji pridobile ID znak: parcela 2626 2426/4 v izmeri 1.058 m², ID znak: parcela 2626 2426/5 v izmeri 2.743 m², ID znak: parcela 2626 2434/9 v izmeri 3.693 m², ID znak: parcela 2626 2434/10 v izmeri 6.039 m², ID znak: parcela 2626 2427/5 v izmeri 1.922 m², ID znak: parcela 2626 2434/11 v izmeri 2.564 m², ID znak: parcela 2626 2434/12 v izmeri 1.556 m²;

za izključno ceno 127 EUR/m² (v ceni ni všteti 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 31.3.2020.

4.

Sklep prične veljati takoj.

Župan
Danilo Markočič

Vročiti:

- zadeva št.: 478-96/2019

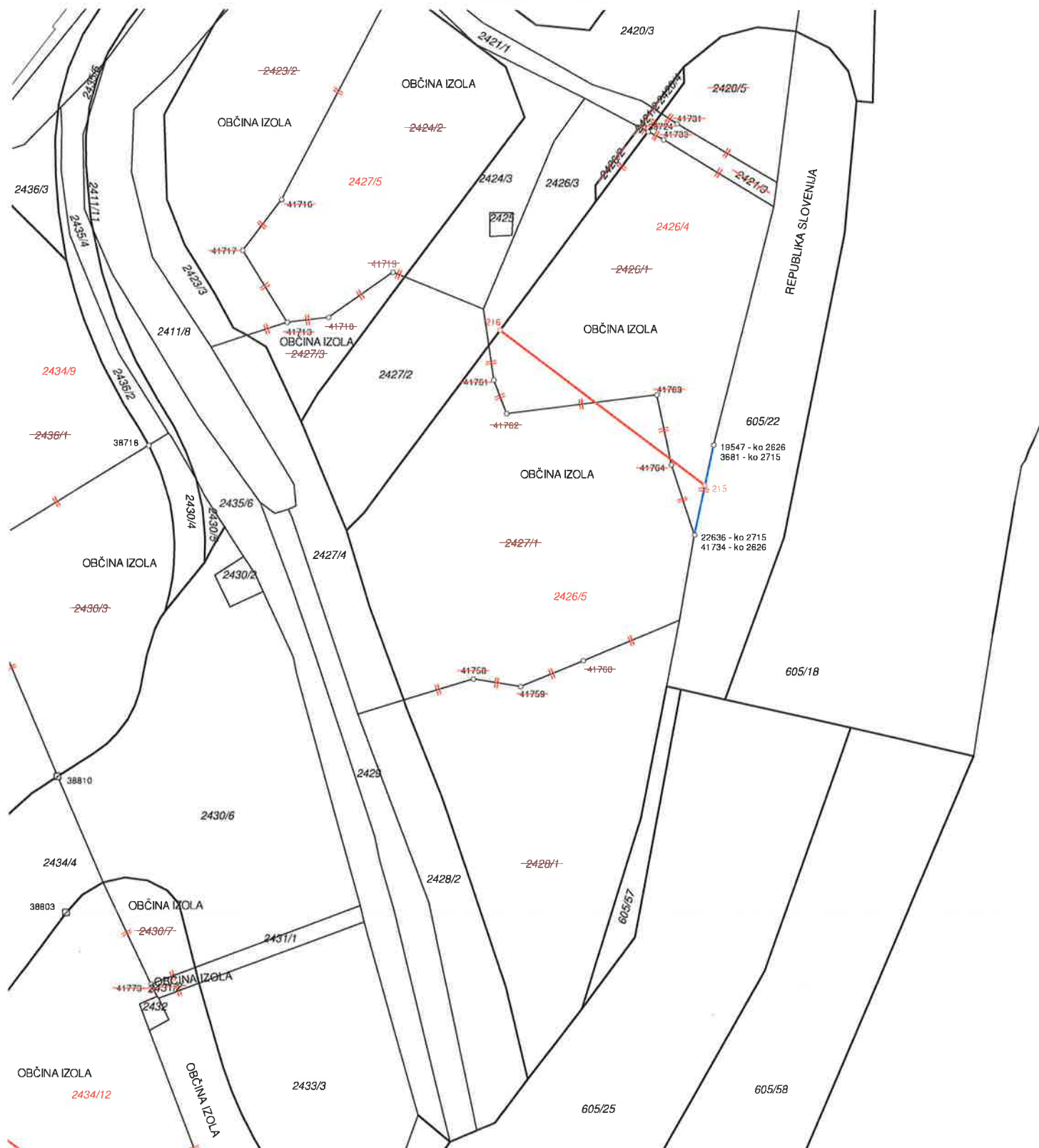
NOLLO

IZRAČUN POVRŠIN PARCEL

PL	STANJE PRED SPREMEMBO					STANJE PO SPREMEMBI								
	PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	POVRŠINA			PARCELA	RABA ZEMLJIŠČA	STEV. stavbe	POVRŠINA			UR	NAČIN RAČUNANJA POVRŠIN	
			ha	a	m ²				ha	a	m ²			
70269	2421/2	ZEMLJIŠČE			4	2426/4	800 ZEMLJIŠČE			10	58	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
	2421/3	ZEMLJIŠČE			57	2426/5	800 ZEMLJIŠČE			27	43	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
7	2426/1	ZEMLJIŠČE		10	48									
	2426/2	ZEMLJIŠČE			15									
	2427/1	ZEMLJIŠČE		15	14									
	2428/1	ZEMLJIŠČE		11	73									
70269	2422/1	ZEMLJIŠČE		4	07	2434/9	800 ZEMLJIŠČE			36	93	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
7	2430/3	ZEMLJIŠČE		7	58	2434/10	800 ZEMLJIŠČE			60	39	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
	2434/3	ZEMLJIŠČE		18	59									
	2436/1	ZEMLJIŠČE		23	45									
	2438	NJIVA 3		21	33									
	2438	STAVBA			3									
	2439/1	ZEMLJIŠČE		11	29									
	2453/7	ZEMLJIŠČE		4	39									
	2453/9	ZEMLJIŠČE		1	17									
70235	2455/1	ZEMLJIŠČE		5	54									
7	2423/2	ZEMLJIŠČE		8	70	2427/5	800 ZEMLJIŠČE			19	22	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
	2424/2	ZEMLJIŠČE		9	15									
	2427/3	ZEMLJIŠČE		1	37									
7	2430/7	ZEMLJIŠČE		1	05	2434/11	800 ZEMLJIŠČE			25	64	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
	2431/2	ZEMLJIŠČE		14		2434/12	800 ZEMLJIŠČE			15	56	-	iz numeričnih koordinat (D96/TM)	
	2433/4	ZEMLJIŠČE		3	89									
	2433/7	ZEMLJIŠČE			8									
	2434/5	ZEMLJIŠČE		23	64									
	2434/6	ZEMLJIŠČE			75									
	2435/12	ZEMLJIŠČE			28									
	2435/13	ZEMLJIŠČE		2	52									
	2439/4	ZEMLJIŠČE		4	90									
	2441/3	ZEMLJIŠČE		1	41									
	2442	VINOGRAD 2		2	76									
	2444/3	ZEMLJIŠČE			8									
SKUPAJ					1	96	27	SKUPAJ		1	95	75	RAZLIKA V POVRŠINI	- 52 m ²

SKICA - DELAVNA

merilo: ~ 1 : 700



NOVO

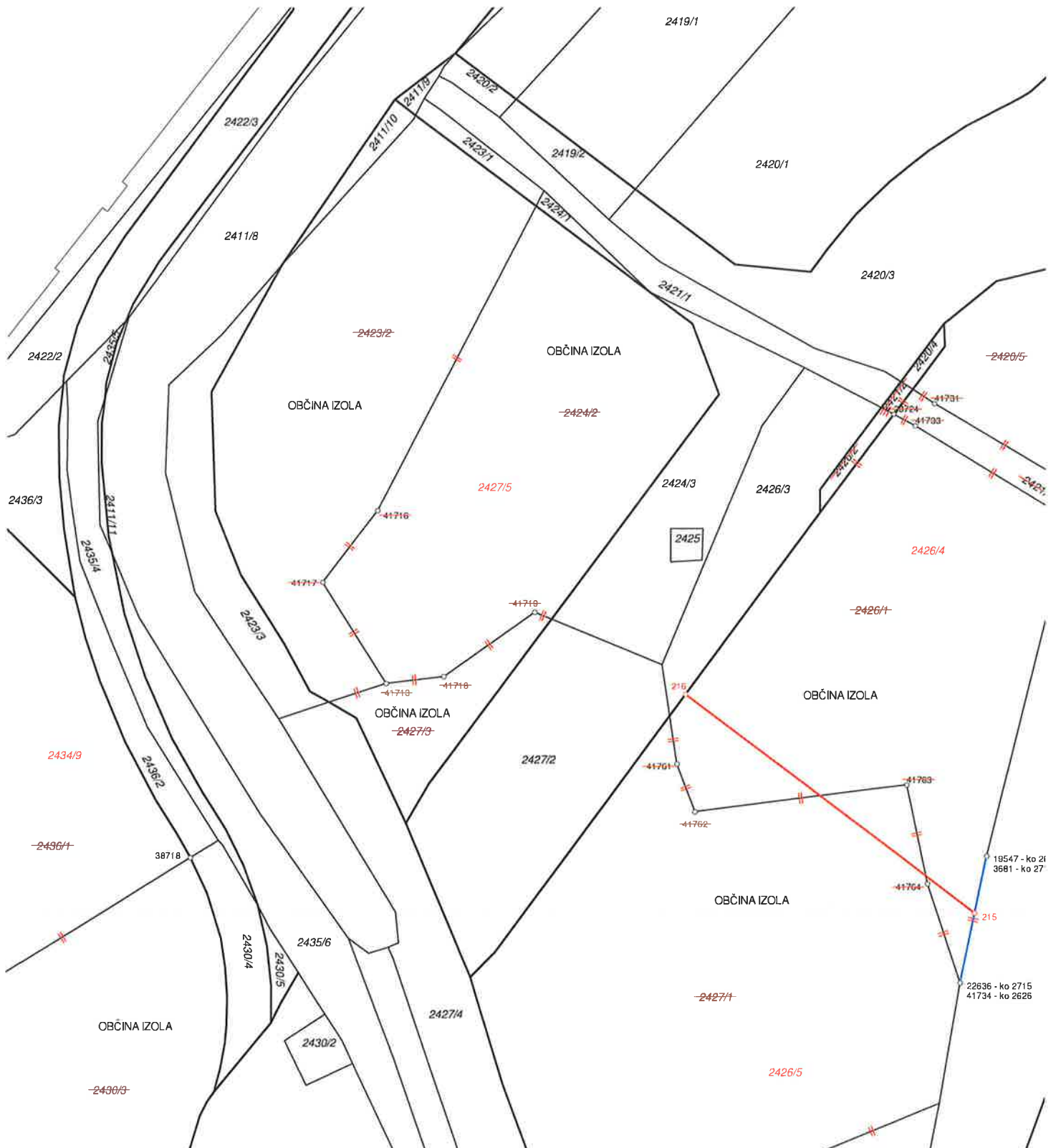
GGŠ d.o.o.
Vojkovo nabrežje 23, 6000 Koper

Katastrska občina 2626-IZOLA
IZDELALA: Kata Siladi dipl.inž.geod.

107/19

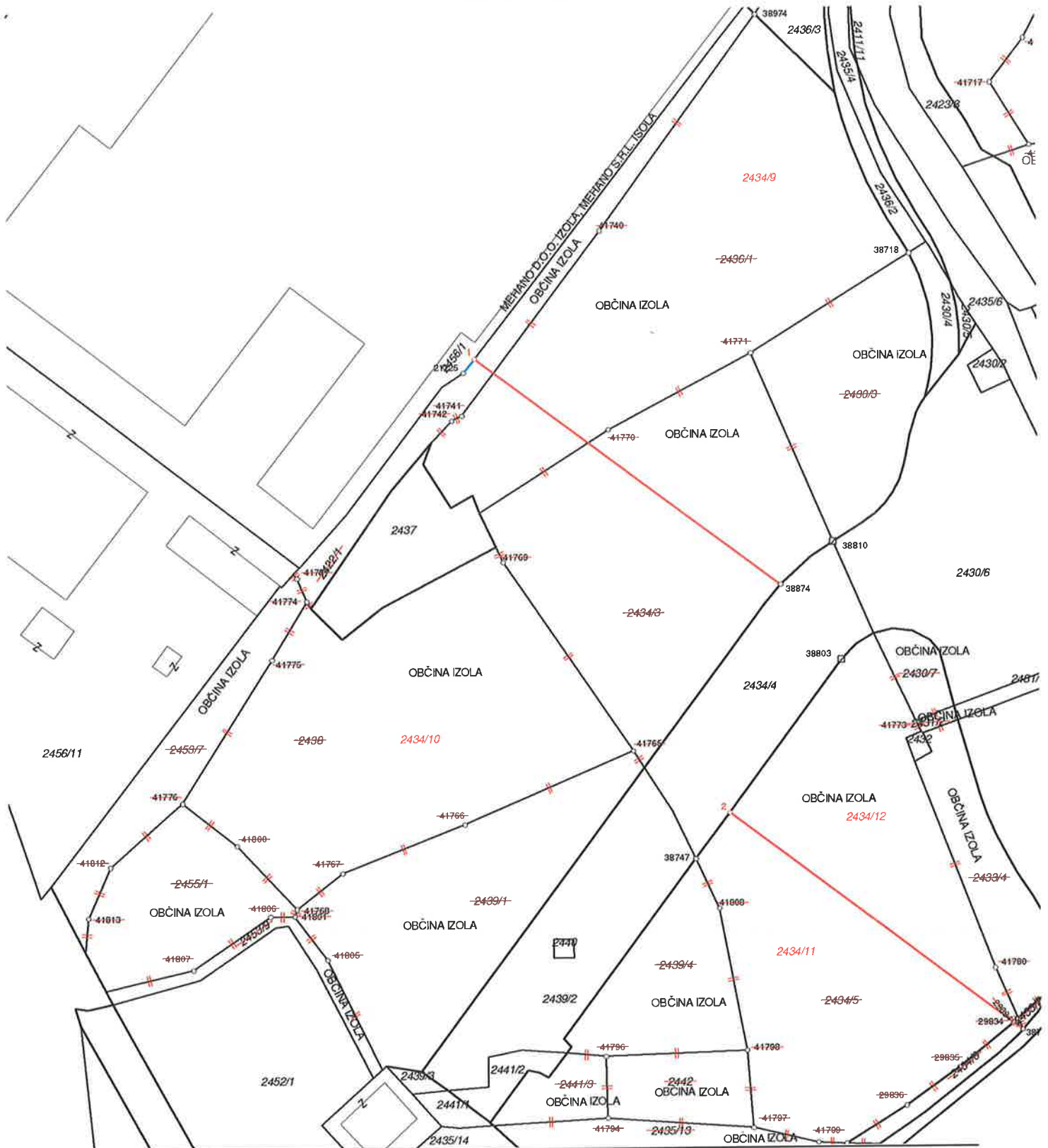
SKICA - DELAVNA

merilo: ~ 1 : 500

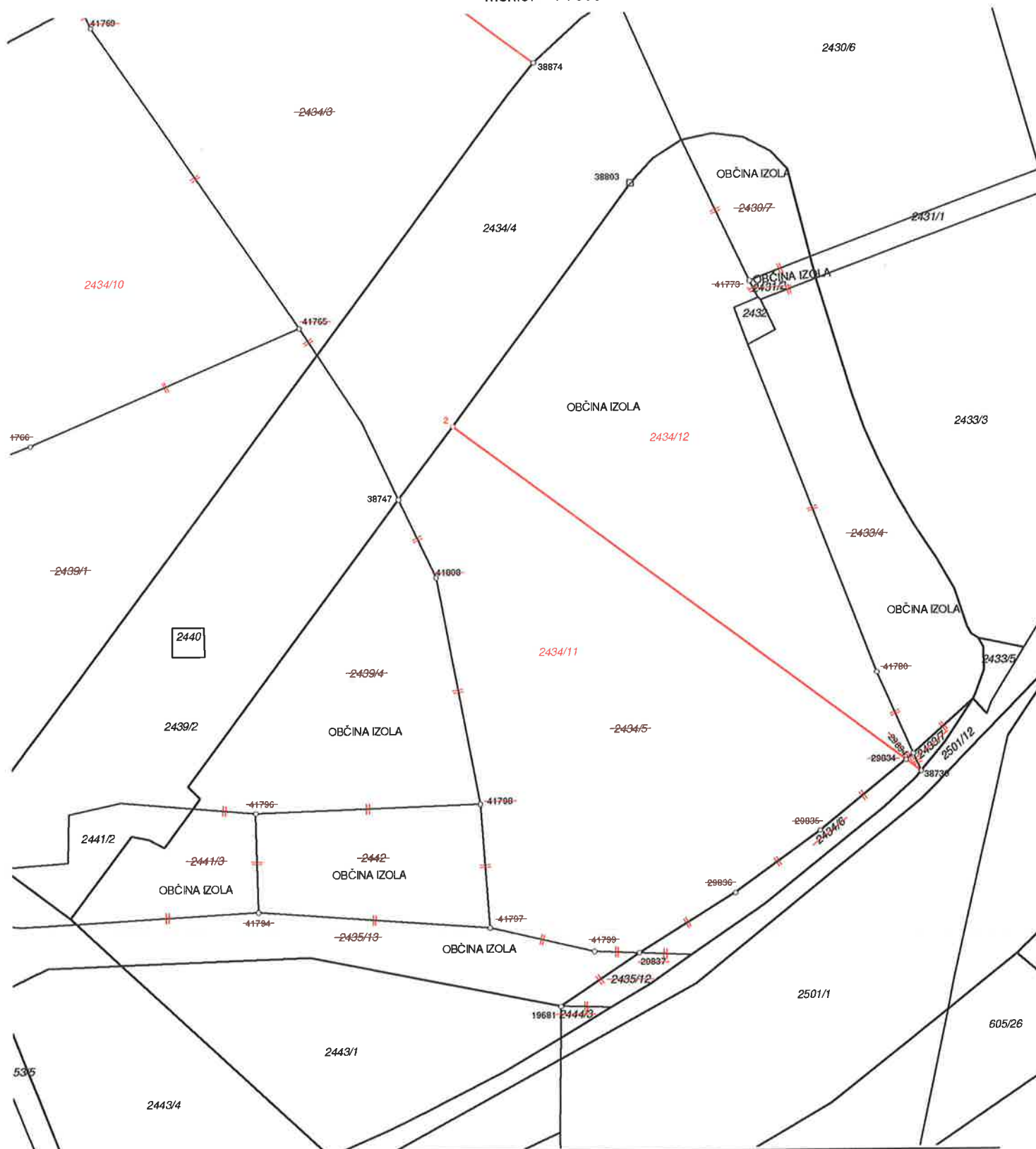


SKICA

merilo: ~ 1 : 800



merilo: ~ 1 : 500



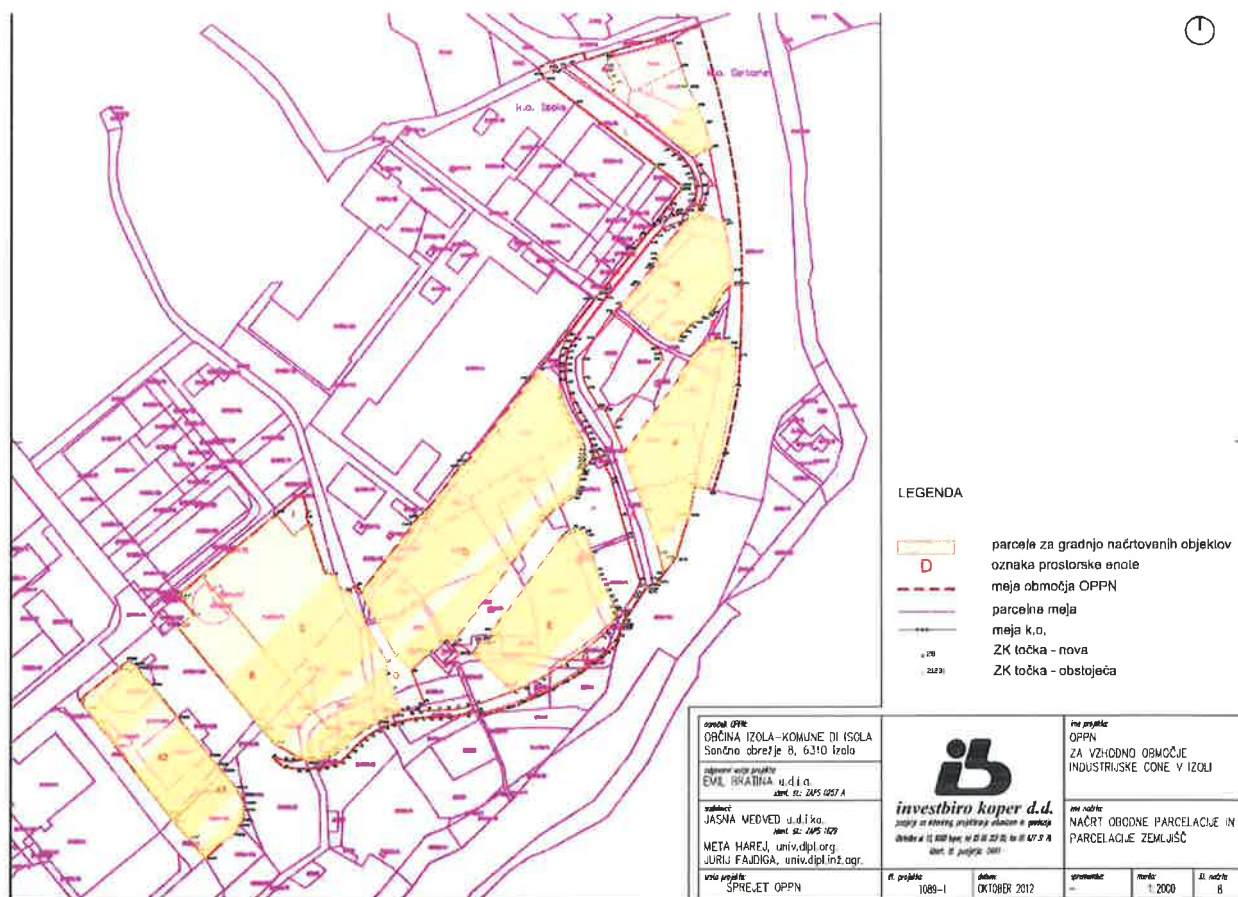


- LEGENDA
- obstoječi objekti
 - načrtovani objekti
 - parcelacijski obod območja
 - meja območja OPPN
 - maksimalna gradbena linija
 - regulacijska linija združevanja objektov
 - pas priobalnega zemljišča - 5 m
 - parcelna meja
 - meja k.o.
 - izravnalne višinske kote terena



<p>vrsta OPPN: OBČINA IZOLA-KOMUNE DI ISOLA Sončno obrežje 8, 6310 Izola</p> <p>odgovorni strokovni projektant: EMIL GRATINA u.d.o.o. ident. št.: 2495 0257 A</p>	<p>vrsta projekta: OPPN ZA VZHODNO OBMOČJE INDUSTRIJSKE CONE V IZOLI</p>
<p>JASNA MEDVED u.d.o.o. ident. št.: 2495 0259</p> <p>META HAREJ, univ.dipl.org</p>	<p>investitor: UREĐIVATELNA SITUACIJA</p>
<p>vrsta projekta: SPREJET OPPN</p>	<p>skizma: 1:1000</p>

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.

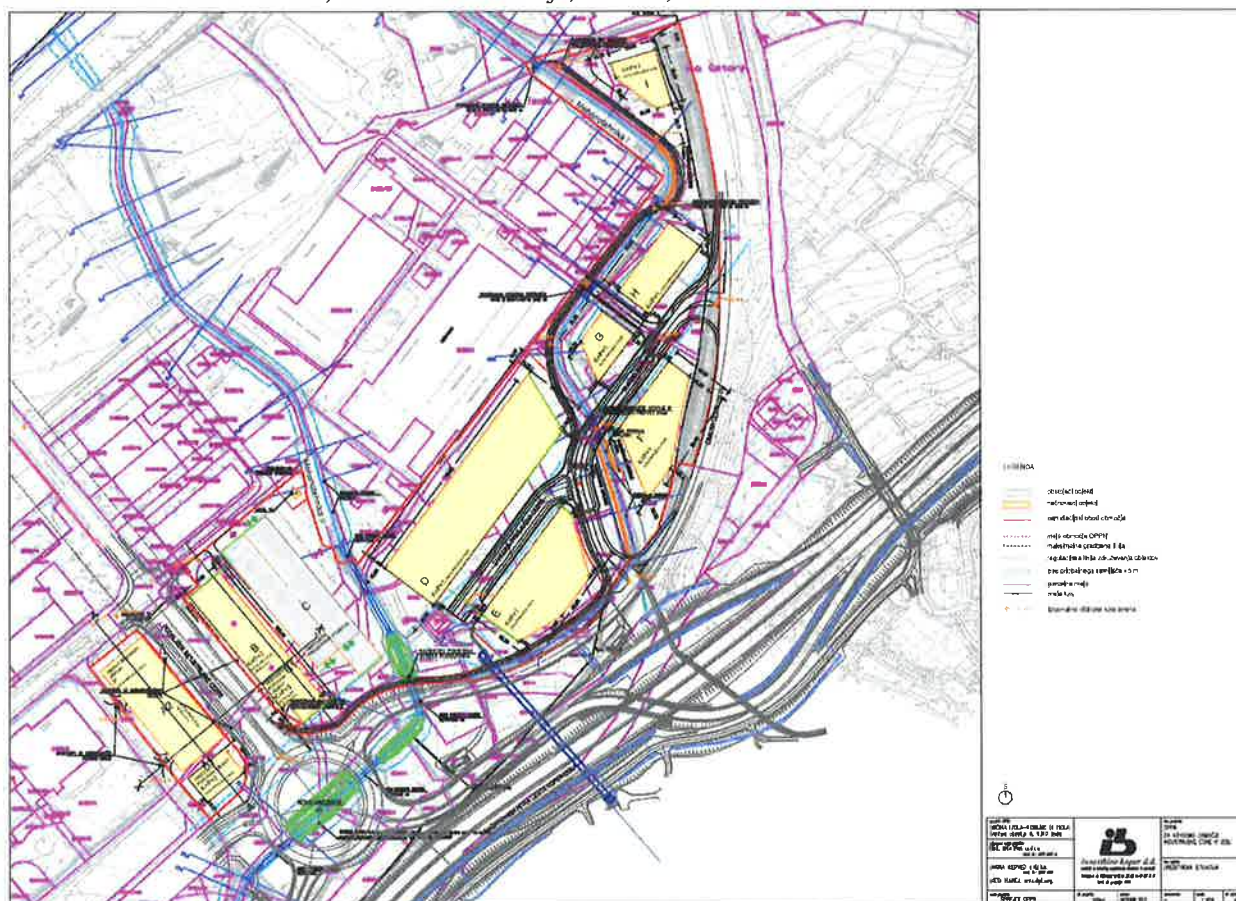
Parcelacija prostorskih enot obsega površine posameznih parcel in sicer:

- 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:

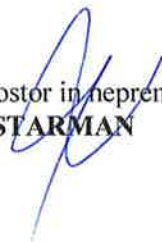
Višja svetovalka za urbanizem

Teura RASCHINI



Vodja urada za prostor in nepremičnine

Marko STARMAN



Poslati:

- naslov
- spis