



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA  
ŽUPAN – IL SINDACO  
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8  
6310 Izola – Isola  
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110  
E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)  
Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 478-130/2018

Datum: 8.4.2019

## **OBČINSKI SVET OBČINE IZOLA**

### **Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnino ID znak: parcela 2626 1937**

Državni zbor Republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 - 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.

Četrty odstavek 29. člena ZSPDSLS-1 določa, da o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, odgovoren za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali funkcionar oziroma javni uslužbenec, zaposlen v občinski upravi, ki ju za to pooblasti organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti. Pooblastilo se podeli za posamezni pravni posel.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 - UPB) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega 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.

Nepremičnina z ID znakom: parcela 2626 1937 je uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko 4.

Stranka Nada Mikulin podala pobudo za nakup.

V prostorskem delu družbenega plana občine Izola leži parc.št. 1937 k.o. Izola v planski celoti 4, Jagodje – Livade, natančneje v planski celoti S 4/5 – Livade – stanovanj. Parcela sodi v poselitveno območje – območje stanovanj. Širše območje v katerem se nahaja obravnavano območje, se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih MESTO za ureditveno območje S 4/4 in S 4/5, stanovanjsko območje Livade – Kajuhova v Izoli (PUP Livade - Kajuhova).

Nepremičnina z ID znakom: parcela 2626 1937 v izmeri 17 m<sup>2</sup> v naravi predstavlja zidano garažo. Gre za nepremičnino, za katero je imel takratni najemnik stanovanja na Kajuhovi 6 od leta 1972 sklenjeno zakupno pogodbo za nedoločen čas. Zakupno razmerje je bila podlaga za soglasje Občine Izola kot lastnice k izgradnji garaže. Na podlagi navedenega soglasja je bila garaža tudi zgrajena na lastne stroške zakupnika. Zemljišče ni bilo dodeljeno v trajno uporabo, pač pa so zakupniki lahko imeli garažo kot stalno na tem zemljišču. Kasneje se je izvedla parcelacija na način, da je vsaka garaža pridobila svojo parcelno številko. Glede na to, da so zakupniki zgradili garaže, je bilo ocenjeno samo zemljišče pod stavbo. S prodajo se uredi premoženjsko in zemljiškoknjižno stanje. Pravni naslednik (dedič) po pokojnem zakupniku, ki predmetno nepremičnino uporablja, je podal soglasje k prodaji nepremičnine stranki in se odpovedal kakršnimkoli zahtevkom zoper Občino Izola iz tega naslova.

Cilj prodaje navedene nepremičnine 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.

Predmetna nepremičnina je bremen prosta. Zemljiškoknjižni in dejanski lastnik nepremičnine je Občina Izola.

Vrednost nepremičnine je določena skladno s cenvitvijo, ki jo je pripravil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Igor Zabukovec in skupaj znaša 3.644,00 EUR oz. 214,35 EUR/m<sup>2</sup> (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

V zvezi s predmetnim pravnim poslom je bilo za podajo mnenja, zaprošeno 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 razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru izbere metodo neposredne pogodbe, saj gre za prodajo premoženja, katerega ocenjena vrednost ne presega 20.000,00 EUR, kot to določa 3.alineja 54.člena ZSPDSLS-1.

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 najkasneje do 22.2.2020, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:

Urad za prostor in nepremičnine

Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve  
in nepremičnine

Žanin Gruden

Vodja UPN:

mag. Marko Starman

Župan:  
Danilo MARKOČIČ

Priloge:

- načrt parcele,
- predlog pravnega posla,
- predlog sklepa,
- zemljiškoknjižni izpisek,
- urbanistično mnenje.



**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

**Nada Mikulin**, Kajuhova 16, Izola, EMŠO.: \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_,  
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 31/2018 - v nadaljevanju Uredba), naslednjo

## **PRODAJNO POGODBO**

### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine ID znak: parcela 2626 1937, v naravi garaža v izmeri 17 m<sup>2</sup>,
- je kupec zemljiškoknjižni lastnik stanovanja na naslovu Kajuhova 16 v Izoli,
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko 4,
- je Občinski svet občine Izola na svoji \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ potrdil pravni posel v predlagani obliki.

### **2. člen**

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino z ID znakom: parcela 2626 1937, v naravi garaža v izmeri 17 m<sup>2</sup>, kupec pa kupuje navedeno nepremičnino do celote.

### **3. člen**

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je sporazumno dogovorjena in znaša 3.644,00 EUR (davek ni vštet v ceno).

### **4. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati kupnino iz 3. člena te pogodbe v 15 dneh od podpisa prodajne pogodbe 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 300,00 EUR (davek ni vštet v ceno), 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 pogodbenih 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.

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

## **8. člen**

Stranki sta soglasni, da se na nepremičnini, ki je predmet pogodbe, ustanovi predkupna pravica za dobo 10 let v korist Občine Izola, Sončno nabrežje 8, Izola.

## **9. člen**

Stroške overitve zemljiškoknjižnega dovolila, davek na promet nepremičnin ali DDV, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo ter vse ostale stroške, nastale v zvezi z izvedbo te pogodbe, se zaveže poravnati kupec, prodajalka pa nosi stroške priprave te pogodbe.

## **10. 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.

## **11. člen**

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka 2 (dva) izvoda, kupec 1 (en) izvod, 1 (en) izvod zadrži pristojna izpostava davčne uprave, 1 (en) izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 478-130/2018

Datum:

Prodajalka:

Občina Izola – Comune di Isola

Župan

Danilo MARKOČIČ

Kupec:

Nada Mikulin

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**  
**Občinski svet**

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2 in sprem.), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/2018 - v nadaljevanju ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 31/2018) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 - UPB), je Občinski svet občine Izola na svoji \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

**SKLEP**

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, kot prodajalko in Nado Mikulin, Kajuhova 16, Izola, kot kupcem za nepremičnino z ID znakom: parcela 2626 1937, v naravi garaža v izmeri 17 m<sup>2</sup>, ki se proda po ceni 3.644,00 EUR oz. 214,35 EUR/m<sup>2</sup> (davek ni vštet v ceno).

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za prostor in nepremičnine, da pravni posel dopolni z manjkajočimi podatki.

3.

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

4.

Pravni posel mora biti sklenjen najkasneje do 22.2.2020.

V primeru, da v tem času ne pride do sklenitve pravnega posla na strani kupca, se šteje, da je le-ta od svoje namere odstopil.

5.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Župan  
Danilo MARKOČIČ

Vročiti:

- zadeva št. 478-130/2018



VRHOVNO SODIŠČE  
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

### Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 8.4.2019 - 11:51:58

#### Nepremičnina

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2626 1937  
**katastrska občina** 2626 IZOLA **parcela** 1937 (ID 5189513)

#### Plombe:

*Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.*

#### Osnovni pravni položaj nepremičnine:

**ID osnovnega položaja:** 6082550  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
 1. matična številka: *podatek ni vpisan*  
 firma / naziv: družbena lastnina v uporabi Občine Izola  
 naslov: SONČNO NABREŽJE 8, 6310 Izola - Isola  
 začetek učinkovanja vpisa imetnika 01.01.1849 00:00:00

#### **omejitve:**

*Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini*






**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA**  
**URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE –**  
**UFFICIO TERRITORIO E IMMOBILI**

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8  
6310 Izola – Isola  
Tel: +386 5 66 00 100, Fax: +386 5 66 00 110  
E-mail: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)  
Internet: [www.izola.si](http://www.izola.si)



V00028765

 Občina Izola	Sig. zn.: 321006
Prejeto: 04.04.2019	Št. prilog:
Št. zad.: <b>478-130/2018</b>	
V seznaničev:	Vrednost:

Številka: 3502-54/2018-136  
Datum: 3. 4. 2019

**URAD ZA PROSTOR IN NEPREMIČNINE**  
**(TU)**

**Zadeva: URBANISTIČNO MNENJE**

**Zveza: Vaša vloga pod št. 478-130/2018 z dne 15. 5. 2017 in 478-143/2018 z dne 25. 10. 2018**

**1. Namen**

Stranka, Nada Mikulin, etažna lastnica objekta Kajuhova 16, Izola, je podala vlogo za odkup garaže na zemljiški parceli št. 1937 k.o. Izola, ki se nahaja za objektom Kajuhova 16. Stranka, Boris Krulc, lastnik dela stavbe na naslovu Kajuhova 6, Izola, je podala vlogo za nakup garaže na parceli št. 1938 k.o. Izola.

V postopkih nas prosite za podatka, ali sta eventualni prodaji z urbanističnega vidika možni oziroma dopustni.

**2. Določila prostorskih in drugih aktov**

**2.1.** V prostorskem delu družbenega plana občine Izola (Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990 (Ur. objave, št. 19/90 in 22/90, Ur. list RS št. 112/04 in 76/08), Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (območje **Livade – zahod**, 2003 in 2009), – v nadaljevanju *plan Livade*, ležita parceli št. 1937 in 1938, obe k.o. Izola, v planski celoti 4, Jagodje – Livade, natančneje v planski celoti S 4/5 – Livade – stanovanja.

Skladno z grafično prilogo Namenska raba prostora DKN 1:5000, sodi obravnavana parcela v poselitveno območje – območje stanovanj (S).

*Slika 1: Plan Livade. Kartografska dokumentacija k planu: Namenska raba prostora DKN 1:5000 s prikazom območja sprememb na izseku iz veljavnih planskih aktov, 2009 (izsek z označenim območjem obravnave .....)*



**Legenda**

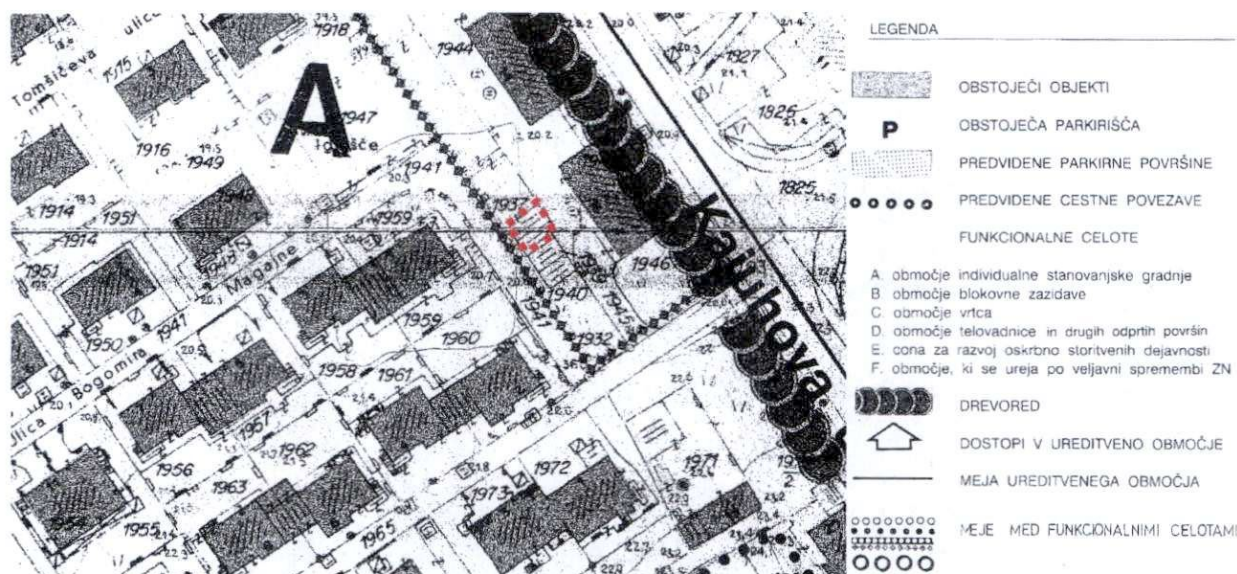
-  A. poselitvena območja
-  S. 1. območje stanovanj
-  B. 3. območje družbenih dejavnosti
-  M. 4. mešana območja
-  K. 12. območje kmetijskih zemljišč
-  ..... območje sprememb



2.2. Širše območje, v katerem se nahaja obravnavano območje, se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih MESTO za ureditveno območje S 4/4 in S 4/5, stanovanjsko območje Livade – Kajuhova v Izoli (Ur. o. Občine Izola št. 3/98, 9/99) - v nadaljevanju **PUP Livade – Kajuhova**.

Iz vlog je razbrati, da bi stranki želeli kupiti zemljišči, na katerih sta zgrajeni sosednji dve garaži, končna garaža in prva ob njej, severno v nizu štirih garaž, lociranih zahodno od večstanovanjske stavbe z naslovom Kajuhova 16, Izola.

Skladno z grafično prilogo **PUP Livade – Kajuhova**, list št. 4: Ureditvena situacija, januar 1998, sodi obravnavano zemljišče v celoto A – *območje individualne stanovanjske gradnje*. Na obravnavanem območju je iz ureditvene situacije razumeti, da gre za obstoječe pomožne objekte, med obstoječim objektom na vzhodni in cestno povezavo na zahodni strani.



Slika 2: PUP Livade – Kajuhova, list št. 4: Ureditvena situacija, januar 1998 (izsek). Označeno območje obravnave

Določila 16. člena PUP Livade – Kajuhova:

»Funkcionalna zemljišča

Možnosti ureditve funkcionalnih zemljišč (določitve, zaokrožitve, delitve ipd.) se skladno s predpisi in po določenih tega odloka preverijo v lokacijskem postopku.

Parcele ali njihovi deli v območju stanovanjskih objektov, za katere namenska raba s tem PUP ni posebej določena, se lahko priključijo funkcionalnim zemljiščem sosednjih objektov. Te možnosti se v pasu neposredno ob koridorjih komunalnih vodov, javnih cest in poti omejene. Tu mora biti raba zemljišča podrejena ureditvi peš in kolesarskih poti, drevoredni zasaditvi in ureditvi manjkajočih prometnih površin (prehodi, parkirišča ipd.).«

Določila 23. člena PUP Livade – Kajuhova:

»Parkirne prostore se lahko izvede nadkrite s pergolo, ustrezno oblikovano nadstrešnico ali kot garažni niz. Oblikovna in konstrukcijska zasnova nadstrešnic ali garažnega niza mora biti enotno zasnovana in izvedena. Parkirišča se lahko izvede v več etažah.

Detajlne pogoje in kriterije se preveri v lokacijskem postopku.

Javnih parkirnih površin se ne sme ograjevati ali kakorkoli drugače omejevati njihovo javno rabo.«

### 3. Gospodarska javna infrastruktura

- Po SV robu parcel št. 1937 in 1938, obe k.o. Izola, je s PUP Livade-Kajuhova predvidena trasa kanalizacijskega omrežja (Zbirna karta komunalnih naprav, list št. 2, januar 1998), ki pa je dejansko izvedeno na parceli št. 1945/1 k.o. Izola (Vir podatkov: GIS Občine Izola).

- Parceli št. 1937 in 1938, obe k.o. Izola, se nahajata v območju varovalnega pasu javne poti »Ulica Ivana Regenta – Ulica Bogomira Magajne«, JP 641640, odsek 641641. (Vir podatkov: Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Izola, uradno prečiščeno besedilo, Ur. Objave OI št.



#### 4. Zatečeno stanje

Na podlagi podatkov iz barvnega digitalnega ortofoto načrta M 1:500, leto 2017, ter DKN podatkov Občine Izola – slika 3) je bilo ugotovljeno:

- Da je na parceli št. 1937 k.o. Izola zgrajena garaža, oz. pomožni objekt; da je na parceli št. 1938 k.o. Izola prav tako zgrajena garaža, oz. pomožni objekt. Iz ortofoto posnetka sledi, da obstaja verjetnost, da gradnja posega izven območij obravnavanih zemljiških parcel, na parcelo, ki leži njima zahodno, št. 1932 k.o. Izola.
- Obravnavana objekta oziroma obravnavani zemljišči se med seboj stikata in z dvema objektoma južno, tvorijo niz štirih pomožnih objektov – garaž.
- Obravnavani garaži se nahajata pred objektom z naslovom Kajuhova 16, Izola, stoječem na parceli št. 1945/2 k.o. Izola.



Slika 3: DOF posnetek in DKN (Vir: GIS Občine Izola) z označenima zemljiščema, na katera se nanašata vlogi strank

#### 5. Mnenje

Iz urbanističnega vidika ni ovir za prodajo zemljiških parcel št. 1937 in 1938, obe k.o. Izola.

Ker se obravnavani pomožni objekti nahajajo pred večstanovanjsko stavbo z naslovom Kajuhova 16, je smiselno po želji za odkup povprašati vse etažne lastnike te stavbe, ki je hkrati tudi najbližja.

Stranka, ki ima stalno bivališče na naslovu Kajuhova 6, Izola, je od obravnavane lokacije oddaljena cca. 130 m (med Kajuhovo 16 in Kajuhovo 6 se nahajajo obstoječe večstanovanjske stavbe Kajuhova 8, 10, 12 in 14).

Iz slike 3 tega mnenja izhajajo verjetnost, da obstoječi objekti na obravnavanih zemljiških parcelah segajo preko meja zemljiških parcel št. 1937 in 1938, obe k.o. Izola. Smiselno bi bilo preveriti zakoličbo objektov in prodati zemljišče pod objektoma v celoti (tudi del, ki najverjetneje sega na zemljiško parcelo št. 1932 k.o. Izola).

Zaradi lege obravnavanega območja v varovalnem pasu javne poti je potrebno mnenje pridobiti tudi iz strani Urada za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj.

**Pripravila:**  
Višja svetovalka za urejanje prostora  
**Tjaša ŠKRBINA**

*Tjaša Škrbina*



Vodja urada za prostor in nepremičnine  
**mag. Marko STARMAN**

*Marko Starman*

Poslati:

- ☒ naslov
- spis