



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: 478-145/2018  
Datum: 28.3.2019

## **OBČINSKI SVET OBČINE IZOLA**

### **Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem za nepremičnino ID znak: parcela 2626 1373/22**

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 1373/22 je uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko 85.

Parcela št. 1373/22 k.o. Izola, ID znak: parcela 2626 1373/22, v izmeri 530 m<sup>2</sup>, leži v planski celoti T 1/1 Marina Izola, natančneje v notranjem ureditvenem območju IPA-6A, Notranje ureditveno območje hotela Delfin, z osnovno namensko rabo: MT, turistično območje z nastanitvijo: hotelske in podobne stavbe ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, podrobna namenska raba: hotelske in podobne stavbe ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, druge zelene površine. Širše območje, v katerem se nahaja pretežni del parcele št. 1373/22 k.o. Izola

(IPA-6A), se ureja z Odlokom o lokacijskem načrtu za območje Hotela Delfin v Izoli. Zelo majhen del obravnavane zemljiške parcele, na skrajnem vzhodnem delu, površine cca. 8 m<sup>2</sup> (celotna zemljiška parcela meri 530 m<sup>2</sup>), se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Marina. Iz grafične priloge LN Delfin izhaja, da je na obravnavanem zemljišču predvidena ureditev zunanjih površin: zatravitev, peš povezave območja hotela z obalno promenado (parkovna ureditev). V naravi je parcela del parkovno urejenih površin v sklopu hotela Delfin, lastnik preostalega celotnega območja je Hotel Delfin ZDUS d.o.o., Izola. Na severu parcela meji na obalno pešpot »lungomare« in napajalno cesto marine, ki ostane v lasti Občine Izola.

Glede na navedeno je zemljišče smiselno prodati.

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

Izklicna cena znaša 100.000,00 EUR in ni nižja od ocene vrednosti, ki jo je pripravil sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Igor Zabukovec (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

V zvezi s predmetnim pravnim poslom sta bila za podajo mnenja zaprosena JP Komunala Izola d.o.o. in krajevna skupnost, ki v zvezi z prodajami nista podala pripomb (dokazna dokumentacija se nahaja v spisu).

Kot izbrano metodo razpolaganja z nepremičnim premoženjem se v konkretnem primeru izbere metodo javnega zbiranja ponudb, saj vrednost prodaje presega 20.000,00 EUR (51.člen ZSPDSLS-1). Po izvedenem javnem zbiranju ponudb bo strokovna služba dopolnila besedilo pravnega posla, ki je predmet odločanja, in sicer z osebnimi podatki najugodnejšega ponudnika, s katerim bo izvedena prodaja predmetnih nepremičnin.

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

Pravni posel moraj biti sklenjen najkasneje do 21.2.2020, 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,
- urbanistični podatki.



**OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA**, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan  
Danilo MARKOČIČ, matična številka: 5874190000, ID za DDV: SI16510801  
(v nadaljevanju: prodajalka)

in

\_\_\_\_\_, 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 lastnica nepremičnine s parc. št. 1373/22 k.o. Izola, ID znak: parcela 2626 1373/22,
- po geodetskih podatkih znaša površina nepremičnine iz prve alineje 530 m<sup>2</sup> in v naravi predstavlja del parkovno urejenih površin,
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2019 vpisana pod točko B - zemljišča, zap.št. 85,
- 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 zbiranje ponudb, ki je bila objavljena na spletnih straneh občine Izola dne \_\_\_\_\_ ter jo opravila dne \_\_\_\_\_,
- je kupec uspel kot najugodnejši (edini) ponudnik.

### **2. člen**

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino s parc. št. 1373/22 k.o. Izola, ID znak: parcela 2626 1373/22, v izmeri 530 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 \_\_\_\_\_ EUR.

### **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, letemu 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 2 (dva) izvoda, 1 (en) izvod pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Številka: 478-145/2018

Datum:

Prodajalka:

Občina Izola – Comune di Isola

Župan

Danilo MARKOČIČ

Kupec:

## **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 najugodnejšim ponudnikom, kot kupcem za nepremičnino, kot sledi:

Nepremičnina ID znak: parcela 2626 1373/22, v izmeri 530 m<sup>2</sup>, se prodaja po izklicni ceni 100.000,00 EUR oz. 188,68 EUR/m<sup>2</sup>.

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 21.2.2020.

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. 478-145/2018

**Redni izpis iz zemljiške knjige**

čas izdelave izpisa: 28.3.2019 - 12:20:52

**Nepremičnina**

**tip nepremičnine:** 1 - zemljiška parcela  
**vir ID znaka:** 1 - zemljiški kataster  
**ID znak:** parcela 2626 1373/22  
**katastrska občina 2626 IZOLA parcela 1373/22 (ID 3783709)**

**Plombe:**

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

**Osnovni pravni položaj nepremičnine:**

**ID osnovnega položaja:** 8951714  
**vrsta osnovnega položaja:** 101 - vknjižena lastninska pravica  
**delež:** 1/1  
**imetnik:**  
1. matična številka: 5874190000  
firma / naziv: OBČINA IZOLA  
naslov: Sončno nabrežje 008, 6310 Izola - Isola  
začetek učinkovanja vpisa imetnika 09.01.2017 13:00:27

**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)



V00028564

 Občina Izola	Sig. zn.: 321006
Prejeto: 29.03.2019	Št. prilog:
Št. zad.: <b>478-145/2018</b>	
V seznanev:	Vrednost:

Številka: 3502-110/2019-2  
Datum: 28. 3. 2019

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

**URBANISTIČNO MNENJE**

**1. Namen**

Strokovne službe za nepremičnine nas zaprošate, ali je prodaja parcele št. 1373/22 k.o. Izola iz urbanističnega vidika možna oziroma dopustna.

**2. Določila prostorskih in drugih aktov**

**2.1.** V tekstualnem in grafičnem delu sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 za območje planske celote T 1/1 MARINA IZOLA (Ur. objave občine Izola, št. 18/04) – v nadaljevanju *plan Marina*, leži parcela št. 1373/22 k.o. Izola, v planski celoti **T 1/1 Marina Izola**, natančneje v notranjem ureditvenem območju IPA-6A, Notranje ureditveno območje hotela Delfin, z osnovno namensko rabo: **MT, turistično območje z nastanitvijo**: hotelske in podobne stavbe ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, podrobna namenska raba: hotelske in podobne stavbe ter druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, druge zelene površine.

**2.2.** Širše območje, v katerem se nahaja pretežni del parcele št. 1373/22 k.o. Izola (IPA-6A), se ureja z **Odlokom o lokacijskem načrtu za območje Hotela Delfin v Izoli** (Ur. objave Občine Izola, št. 17/06) – v nadaljevanju *LN Delfin*.

Zelo majhen del obravnavane zemljiške parcele, na skrajnem vzhodnem delu, površine cca. 8 m<sup>2</sup> (celotna zemljiška parcela meri 530 m<sup>2</sup>), se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Marina (Ur. o. občin Ilirska Bistrica, Izola, Koper, Piran, Postojna in Sežana, PN, št. 4/90, Odločba US, Ur. l. RS št. 38/92, Odločba US, Ur. l. RS, št. 17/99, Ur. o. občine Izola št. 5/99, 13/99, 20/04, 17/06, Sklep o delni razveljavitvi karte predvidenih rušenj, Ur. o., št. 7/11), ki pa na njem ne predvideva posebnih ureditev oziroma ga ne zaokroža v katero drugo območje urejanja.

8. člen LN Delfin območje urejanja deli na tri morfološke enote, A, B in C. Obravnavano zemljišče sodi v območje A: območje sprehajalne poti in rekreacijskih površin na severnem in severovzhodnem delu območja.

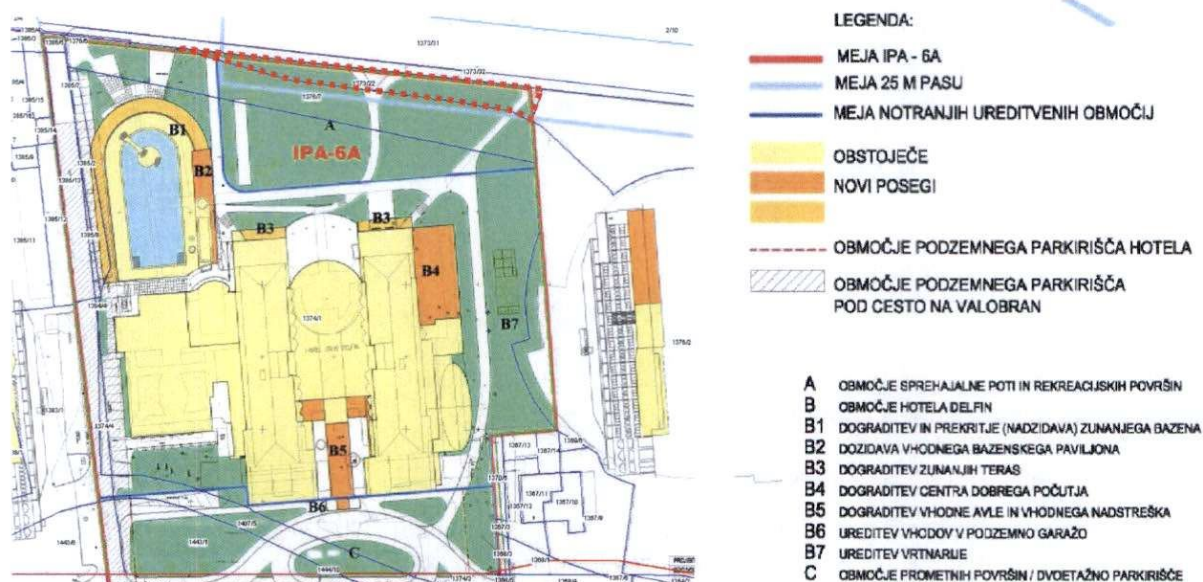
Skladno z 9. členom LN Delfin je v notranjem ureditvenem območju A predvideno:

- ureditve ob obalni sprehajalni pešpoti in ob napajalni intervencijski cesti marine (mestna oprema, hortikulture ureditve),
- ureditev rekreacijskih in parkovnih zelenih površin Hotela Delfin (sprehajalne poti, igrišča, hortikulture ureditve, pergole, mestna oprema),
- gradnja enostavnih objektov (pergole),
- postavitve začasnih objektov (stojnice, kioski),
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije sprehajalnih poti in intervencijske ceste Hotela Delfin,
- urejanje energetske in komunalne infrastrukture,
- urejanje zelenih in parkovnih površin.



Skladno z 20. členom LN Delfin je območje predvideno deliti na gradbene parcele. Vz dolž obale je določena parcela priobalnega zemljišča v širini 25m od nekdanje parcelne meje parcele št. 1 k.o. Morje (danes parcela št. 2/10 k.o. Morje) z mejo k.o. Izola mesto (danes k.o. Izola) v območju obravnave. Določitev te parcele se izvede po predpisih o evidentiranju nepremičnin.

Iz grafičnih prilog LN Delfin je razbrati, da je na obravnavanem zemljišču predvidena ureditev zunanjih površin: zatravitev, peš povezave območja hotela z obalno promenado (parkovna ureditev).



Slika 1: Lokacijski načrt »Hotel DELFIN« v Izoli, grafična priloga št. 5: Ureditvena situacija, april 2006, na DKN Občine Izola (februar 2019), izsek z označenim območjem obravnave

22. člen LN Delfin med drugim določa, da morajo biti parkovne ureditve izvedene na maksimalno možnih površinah, pa tudi, da je urejanje obalnega pasu priporočljivo načrtovati skupno s sosodnjimi območji (enotna poteza obalne pešpoto – lungomare).

Obravnavano zemljišče na severni strani meji na obalno pešpoto »lungomare« in napajalno intervencijsko cesto marine (24. člen LN Delfin – motorni promet). Preko obravnavane zemljiške parcele je vzpostavljena ena od peš povezav smeri S-J (27. člen LN Delfin – peš promet).

### 3. Gospodarska javna infrastruktura (GJI)

- Parcela št. 1373/22 k.o. Izola na severu meji na kategorizirano javno pot z oznako JP 641460 »Pešpoto – Lonka – ob obali – Simonov zaliv«, odsek št. 641461. (Vir podatkov: GIS Občine Izola; Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Izola, uradno prečiščeno besedilo, Ur. objave OI št. 4/2013-UPB in E-uradne objave Občine Izola, št. 13/2016)
- Preko parcele št. 1373/22 k.o. Izola potekata v smereh S-J dva voda meteorne kanalizacije, na skrajnem vzhodnem robu parcele je lociran vodovodni jašek. (Vir podatkov: GIS Občine Izola)
- Ostali komunalni vodi (fekalno in telekomunikacijsko omrežje) potekajo v cestnem telesu javne poti na S strani obravnavanega zemljišča. (Vir podatkov: GIS Občine Izola)

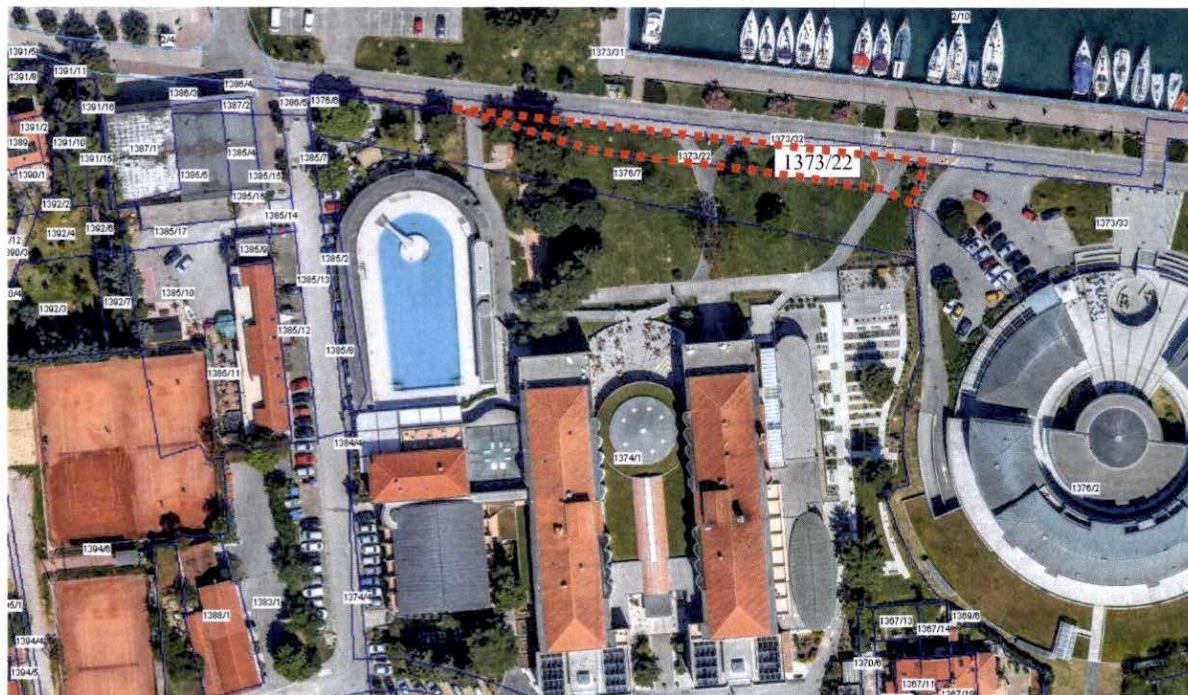
### 4. Varstvo kulturne dediščine

Obravnavana lokacija se nahaja v vplivnem območju z odlokom razglašene naselbinske dediščine »Izola, mesto z neposredno okolico«. (Vir podatkov: Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola– Ur. objave PN št. 31/84; 16/85, 15/90; SDP - Zasnova varstva kulturne dediščine, list št. 6 in Strokovne podlage – Območja varstva kulturne in naravne dediščine izdelal MZVNKD Piran, april 1985 in Posebne strokovne podlage – MZVNKD Piran, oktober 1995)



## 5. Zatečeno stanje

Z digitalnega ortofoto posnetka (iz leta 2017) in zemljiškega katastra (vir: GIS Občine Izola) je razvidno, da je obravnavana parcela del parkovno urejenih površin v sklopu funkcionalnega zemljišča hotela Delfin. (Slika 2)



Slika 2: Digitalni ortofoto posnetek (2017) in DKN (Vir podatkov: GIS Občine Izola)

## 6. Ugotovitve in mnenje

Parcela št. 1373/22 k.o. Izola, se nahaja v območju, kjer so z LN Delfin predvidene in tudi dejansko izvedene parkovne površine (zatravitev in peš povezave) v sklopu funkcionalnega zemljišča hotela Delfin.

Obravnavana zemljiška parcela sodi v območje priobalnega zemljišča morja (to je 25 m pas od meje vodnega zemljišča). Skladno s 3. poglavjem Zakona o vodah (ZV-1), *Omejitve in odvzem lastninske pravice na vodnih, priobalnih in drugih zemljiščih*, je na teh območjih lastnik dolžan trpeti omejitve, skladno z določbami ZV-1.

Ker zemljiška parcela meji na javno pot (promenado »lungomare« in intervencijsko cesto) je mnenje o prodaji slednje potrebno pridobiti tudi iz strani Urada za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj.

Na vzhodni meji obravnavane zemljiške parcele je lociran jašek javnega vodovodnega omrežja. Slednje je pred prodajo smiselno preveriti in eventualno urediti tudi pravico služnosti.

Iz urbanističnega vidika je prodaja zemljiške parcele 1373/22 k.o. Izola možna. Smiselno jo je prodati lastniku celotnega območja, to je Hotelu Delfin ZDUS d.o.o., Izola.

### Pripravila:

Višja svetovalka za urejanje prostora  
**Tjaša ŠKRBINA**



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

Poslati:

- ☒ naslov
- ☐ spis

