



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR
DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO

Odsek za upravljanje s prostorskimi viri
Settore gestione risorse territoriali

ŠTEVILKA: 4783-0003/2025

DATUM: 20.8.2025

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR v nadaljnjem besedilu ZSPDLSL-1), 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter 32. člena statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15 in 10/22)

objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO **za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ankaran**

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 2482851000, davčna številka: SI71620176.

2. Opis predmeta prodaje:

Predmet prodaje je nepremičnina, kot sledi:

- a) Nepremičnina ID znak: parcela 2593 546/9 v izmeri 880 m², se prodaja po izklicni ceni 258.000,00 EUR.

Cene ne vključujejo 22% davka na dodano vrednost oz. drugega davka, ki ga plača kupec.

V naravi predmet prodaje predstavlja zatravljeno, delno obdelano zemljišče pod cerkvijo v Ankaranu.

Navedeno območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020, v nadaljevanju OPN) z osnovno namensko rabo – območja stavbnih zemljišč. Nepremičnina leži v območju AN-27 s podrobnejšo namensko rabo zemljišča SS – stanovanjske površine, ki so namenjene bivanju in spremljajočim dejavnostim in podrobnejšo členitvijo namenske rabe - Sse – prostostoječa individualna gradnja. Dovoljena je etažnost od P+1+M do P+2, z dopustno izrabo FZ: 0,4 in FI: 0,6.

Na skrajnem južnem delu nepremičnine poteka varovalni pas elektronskih komunikacij.

Na obravnavani nepremičnini ni evidentiranih območij ohranjanja narave in/ali kulture.

Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Ankaran in nima vpisanih nobenih obilgacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen. Parcelne meje so urejene.

3. Vrsta pravnega posla:

Prodaja nepremičnine.



4. Najnižji znesek višanja kupnine

Najnižji znesek višanja cene je 1.000,00 EUR.

5. Pogoji prodaje:

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo nakupno ceno.

Nepremičnina se prodaja po načelu videno - kupljeno.

Nepremičnina, ki je predmet javne dražbe, predstavlja stvarno premoženje v lasti Občine Ankaran, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 4. členom ZSPDSLS-1.

Izbrani dražitelj mora skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po zaključku dražbe oz. po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če izbrani dražitelj ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenem roku, mu občina lahko podaljša rok za sklenitev, vendar ne za več kot 15 dni. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, občina zadrži njegovo varščino.

Izhodiščna cena ne vsebuje davščin in prispevkov. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek, stroške notarske overitve, stroške vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo in stroške postopka.

Zemljiškoknjžno dovolilo se bo kupcu izročilo nemudoma po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti.

6. Plačilo celotne kupnine

Kupec je dolžan poravnati kupnino, povišano za stroške prodajnega postopka v višini 366,00 EUR (z DDV), v 15 dneh od sklenitve prodajne pogodbe, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. TRR SI56 0141 3010 0021 378, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Plačilo kupnine in drugih obveznosti je bistvena sestavina pogodbe.

V primeru, da kupec ne poravna kupnine in drugih obveznosti na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

7. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo vršila dne **18.09.2025** v večnamenskem prostoru Občine Ankaran na naslovu: Regentova ulica 2, 6280 Ankaran, s pričetkom ob **11.00** uri. Kandidati se bodo morali najkasneje do vključno **15.09.2025** izkazati z dokazili, navedenimi pod zap. št. 8 te objave, pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namene izvedbe javne dražbe. Dokumentacijo lahko dostavijo na elektronski naslov info@obcina-ankaran.si, pošljejo po pošti na naslov: Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran (s pripisom »za javno dražbo«) ali po predhodnem dogovoru osebno dostavijo. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje vseh navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

8. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postane lastnik nepremičnin ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- Predloži izvirnik ali kopijo veljavnega osebnega dokumenta in davčno številko, če se prijavi fizična oseba oz. predloži prigrisatveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik;
- Predloži izpisek iz sodnega registra ali AJPEŠ-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
- Predloži podpisano izjavo o strinjanju s pogoji dražbe in lastnostih dražitelja (priloga št. 2 oz. 3);
- Predloži podpisan osnutek prodajne pogodbe (priloga št. 1);
- Predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.



9. Varščina:

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi, morajo vplačati varščino v višini (najmanj) 10 % od izklicne cene nepremičnine na podračun proračuna Občine Ankaran pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – številka: SI56 0141 3010 0021 378, sklic: SI00-2024- 2593-5469. Varščino je potrebno vplačati **najkasneje do vključno 15.09.2025**.

Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi, uspešemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine.

V primeru, da uspešni dražitelj ne bi sklenil pogodbe ali plačal kupnine, Občina Ankaran obdrži varščino.

10. Drugi pogoji in pravila javne dražbe:

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za izvedbo dražbe ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo 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; 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.

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnina bo prodana 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.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.

Če dražitelj, ki je izdrazil nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Občina Ankaran pridrži pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Na severnem delu nepremičnine se nahaja sadno drevje in oljke, ki niso v lasti Občine Ankaran in niso predmet prodaje.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet javne dražbe, nahaja kakršen koli vod/naprava ali potreba po komunalni javni infrastrukturi, udeleženec brezpogojno dovoljuje ustanovitev brezplačne služnosti/stavbne pravice v korist Občine Ankaran, 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 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.

Občina Ankaran zanjo župan ali pooblaščen oseba s soglasjem predstojnika lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem



povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine. Pri tem ni potrebno navesti nobenih razlogov za ustavitev postopka.

11. Stroški vezani na pogodbo:

Stroške sklenitve pogodbe, stroške postopka, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev, ter stroške za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnine.

12. Zakonska podlaga:

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe ZSPDSLS-1.

13. Ogled nepremičnine in dodatna pojasnila:

Ogled je možen v lastni režiji. Vsem interesentom bo tudi omogočen ogled nepremičnin v spremstvu in sicer po 15.8.2025 na podlagi predhodnega dogovora na Oddelku za okolje in prostor, tel. št. 05/6653 044 oz. na el. naslovu: patricija.fabijancic.mocibob@obcina-ankaran.si.

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe in predmetom javne dražbe lahko interesi pridobijo v času uradnih ur pri Patriciji Fabijančič Močibob na el. naslov: patricija.fabijancic.mocibob@obcina-ankaran.si ali tel. 05/6653 044.

Priloge:

- priloga 1: osnutek prodajne pogodbe
- priloga 2: izjava fiz. osebe
- priloga 3: izjava pravne osebe

Objaviti:

- spletna stran Občine Ankaran
- arhiv

Gregor Strmčnik
Župan



Priloga 1

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801
(v nadaljevanju: prodajalka)

in

(nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, NPB1, 78/23 – ZORR in NPB2),
naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalka zemljiškoknjižna in dejanska lastnica nepremičnine ID znak: parcela 2593 _____ v izmeri _____ m²;
- je nepremičnina uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2025 pod točko 2.a – načrt razpolaganja z zemljišči, pod zaporedno št. ____;
- je prodajalka za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena dne _____ objavila javno dražbo, ki je bila objavljena na spletnih straneh Občine Ankaran ter jo opravila dne _____;
- je kupec na javni dražbi uspel kot najugodnejši dražitelj.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino ID znak: parcela 2593 _____ v izmeri _____ m², 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 davka). Poleg dogovorjene kupnine se kupec zaveže poravnati tudi pripadajoči davek na dodano vrednost.

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 _____ plačal varščino za resnost ponudbe v višini najmanj 10% od izklicne cene in sicer _____ EUR.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se varščina všteje v kupnino.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da je kupec dolžan poravnati preostali del kupnine v višini _____ EUR, povišan za stroške prodajnega postopka v višini 366,00 EUR (z DDV), skupaj torej _____ EUR v 15 dneh od sklenitve prodajne pogodbe, na podračun zakladniškega računa prodajalke št. TRR SI56 0141 3010 0021 378, ki se vodi pri Banki Slovenije.

Če kupec obveznosti plačila kupnine ne bo izpolnil v roku iz tretjega odstavka tega člena, ima prodajalka pravico do obračuna zakonskih zamudnih obresti, in sicer od dneva zapadlosti do plačila kupnine.

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.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

6. člen

Kupcu je znana, lega, velikost in kakovost nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, zato ne bo zoper prodajalko iz tega naslova uveljavljal nikakršnih zahtevkov, saj nepremičnino kupuje po načelu »videno-kupljeno«.



Na nepremičnini se na delu zemljišča nahaja sadno drevje in oljke, ki niso v lasti Občine Ankaran in niso predmet prodaje.

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

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

Kupec se s to pogodbo dodatno zaveže, da bo spoštoval prostorske režime in namenskost območja, kot jih določa vsakokratni veljavni prostorski akt. V nasprotnem primeru si občina pridržuje pravico do odstopa od pogodbe.

7. člen

Šteje se, da je primopredaja zemljišč opravljena z dnem plačila celotne kupnine.

Prodajalec izjavlja in jamči, da bo poravnal vse stroške v zvezi s predmetnimi nepremičninami, ki odpadejo nanj do izročitve nepremičnin v posest.

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnin in da so mu nepremičnine v naravi poznane, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih in se kot take prenašajo na kupca.

8. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da ta pogodba prične veljati ob podpisu vseh strank. V primeru, da kupec v roku 45 dni od pričetka veljavnosti te pogodbe, ne poravna vseh obveznosti po tej pogodbi v celoti ali pogodba z aneksom ni podaljšana, pogodba preneha veljati.

Skrbnik pogodbe za Občino Ankaran je Patricija Fabijančič Močibob.

9. 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.

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 dva izvoda, kupec en izvod, en izvod zadrži pristojni urad finančne uprave, en izvod – original - pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Številka: 4780-____/2025

Datum:

Prodajalka:
Občina Ankaran
Župan
Gregor Strmčnik

Kupec:



Priloga 2

I Z J A V A (fizične osebe)

Dražitelj (ime, priimek in naslov) _____
davčna številka: _____
EMŠO: _____
(tel. št.) _____
(elektronski naslov) _____

izjavljam, da:

- sem seznanjen z vsemi pogoji javne dražbe in z njimi soglašam,
- nisem povezana oseba po 7. odst. 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

Ankaran, dne _____

podpis dražitelja



I Z J A V A (pravne osebe)

(naziv in naslov **pravne osebe**, davčna št., matična št.),

matična številka _____

davčna številka _____

ki jo zastopa dražitelj _____

(tel. št.) _____

(elektronski naslov) _____

izjavljamo da:

- nismo v stečajnem postopku, postopku prenehanja, postopku prisilne poravnave ali likvidacije v skladu z Zakonom o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (v nadaljevanju: ZFPPIPP);
- nismo kapitalsko neustrezni (izguba tekočega leta, skupaj s prenesenimi izgubami ni dosegla polovico osnovnega kapitala družbe);
- imamo pravočasno in v celoti izpolnjene vse obveznosti do Občine Ankaran in nimamo zapadlih, neplačanih obveznosti do Občine Ankaran;
- nismo dolgoročno plačilno nesposobni po 3. odst. 14. člena ZFPPIPP;
- nismo na seznamu subjektov, za katera v razmerju do Občine Ankaran veljajo omejitve poslovanja po Zakonu o integriteti in preprečevanju korupcije;
- nimamo zapadlih, neplačanih obveznosti iz naslova davkov, prispevkov in drugih obveznih dajatev;
- nismo povezana oseba po 7. odst. 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1);
- smo seznanjeni s pogoji javne dražbe in z njimi soglašamo.

Ankaran, dne _____

_____ naziv, podpis, žig dražitelja
