



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: 4781-0004/2025

DATUM: 17.9.2025

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 in 78/23 – ZORR v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS-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 nepremičnine 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 2594 888/18 v izmeri 546 m², se prodaja po izklicni ceni 76.915,00 EUR.

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

V naravi predmet prodaje predstavlja nasutje različnih kamnitih frakcij, ki leži ob nepremičnini, na kateri je betonarna s separacijo oziroma pretežno območje separacije kamnitih agregatov. Del na severni strani je obremenjen z zračno inštalacijo plinovoda / naftovoda.

Navedeno območje se nahaja na robu Občine Ankaran, sicer območje stavbnih zemljišč, namenjenih prometni infrastrukturi, vendar znotraj vplivnega območja Luke Koper, neposredno ob območju DPN.

Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Ankaran in nima vpisanih nobenih obligacijskih 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 500,00 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 **14.10.2025** 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 **10.10.2025** 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: SI00-2025-2594-88818. Varščino je potrebno vplačati **najkasneje do vključno 10.10.2025**.

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

V primeru, da uspehi 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 izdražil 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.

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 pooblaščenca oseba s soglasjem predstojnika lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti, postopek prodaje ustavita 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.

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe in predmetom javne dražbe lahko zainteresirani pridobijo v času uradnih ur pri Stefaniji Rajčič Sedlarevič na el. naslov: stefanija.rajcic.sedlarevic@obcina-ankaran.si ali tel. 05/6653 042.



Gregor Strmčnik

Župan

Priloge:

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

Objaviti:

- spletna stran Občine Ankaran



Občina Ankarano
Comune di Ancarano

OBČINSKA UPRAVA | AMMINISTRAZIONE COMUNALE

DIPARTIMENTO SVILUPPO E INVESTIMENTI
DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO

Odsek za upravljanje s prostorskimi viri
Settore gestione risorse territoriali

NUMERO: 4781- 0004/ 2025

DATA: 17 .09. 2025

Il Comune di Ancarano, Strada dell'Adriatico 66, 6280 Ancarano, ai sensi dell'articolo 50 della Legge sulle immobilizzazioni materiali dello stato e delle autonomie locali (Gazzetta ufficiale RS, no. 11/18, 79/18 e 78/23 – ZORR, di seguito ZSPDLS-1), degli articoli 13, 14 e 15 del Regolamento sulle immobilizzazioni materiali dello stato e delle autonomie locali (Gazzetta ufficiale RS, no. 31/18) e l'articolo 32 dello Statuto del Comune di Ancarano (Gazzetta ufficiale RS, no. 17/15 e 10/22)

pubblica la seguente

ASTA PUBBLICA **per la vendita di beni immobili di proprietà del Comune di Ancarano**

1. Nome e sede dell'organizzatore dell'asta pubblica:

Comune di Ancarano, Strada dell'Adriatico 66, 6280 Ancarano, rappresentato dal sindaco Gregor Strmčnik, numero di registrazione: 2482851000, codice fiscale: SI71620176.

2. Descrizione dell'oggetto della vendita:

L'oggetto della vendita è il seguente immobile:

- a) Immobile con codice identificativo: lotto 2594 888/18 di superficie 546 m2, venduto ad un prezzo iniziale di 76.915,00 euro.

I prezzi non includono l'IVA al 22% o altre imposte a carico dell'acquirente.

L'oggetto della vendita consiste in un cumulo di frammenti di roccia di varie dimensioni situato accanto all'immobile, sul quale si trova un impianto di betonaggio con separazione ovvero un'area di separazione di aggregati rocciosi. La parte nord è gravata da un'installazione aerea di gasdotto/oleodotto.

L'area in questione si trova ai margini del Comune di Ancarano, in una zona edificabile destinata alle infrastrutture di viabilità, ma all'interno dell'area di influenza del porto di Capodistria, direttamente adiacente all'area del PRN.

Secondo i dati catastali, l'immobile è interamente (1/1) di proprietà del Comune di Ancarano e non ha alcun diritto obbligatorio e/o reale o gravame registrato. I confini dell'immobile sono regolati.

3. Tipo di negozio giuridico:

Vendita di immobile.

4. Importo minimo di aumento del prezzo

L'importo minimo di aumento del prezzo è pari a 1.000,00 euro.

5. Condizioni di vendita:

L'immobile sarà venduto all'offerente che offrirà il prezzo di acquisto più alto.



L'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'immobile oggetto dell'asta pubblica è un bene immobile di proprietà del Comune di Ancarani, che non è necessario al Comune per lo svolgimento delle sue funzioni, ai sensi dell'articolo 4 della legge ZSPDSLS-1.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di vendita entro 15 giorni dalla conclusione dell'asta o dalla scadenza del termine per l'esercizio del diritto di prelazione o dall'ottenimento del consenso richiesto dalla legge. Se l'aggiudicatario selezionato non firma il contratto entro il termine sopra indicato, il Comune può prorogare il termine per la stipula, ma non per più di 15 giorni. Nel caso l'aggiudicatario non dovesse sottoscrivere il contratto entro i termini stabiliti, il comune tratterrà la cauzione da esso versata.

Il prezzo di partenza non include tasse e contributi. Oltre al prezzo offerto, l'acquirente è tenuto a versare le imposte, le spese di autenticazione notarile, le spese di registrazione del diritto di proprietà nel libro fondiario e le spese procedurali.

L'autorizzazione all'iscrizione nel libro fondiario sarà consegnata all'acquirente immediatamente dopo il versamento dell'intero prezzo d'acquisto e di tutti gli altri obblighi.

6. Pagamento dell'intero prezzo d'acquisto

L'acquirente è tenuto a versare il prezzo d'acquisto, maggiorato delle spese di vendita pari a 500,00 euro (IVA inclusa), entro 15 giorni dalla stipula del contratto di vendita, sul sottoconto del conto unico del Tesoro del venditore no. SI56 0141 3010 0021 378, presso la Banka Slovenije.

Il versamento del prezzo d'acquisto e degli altri obblighi è una parte essenziale del contratto.

Se l'acquirente non versa il corrispettivo del prezzo d'acquisto e degli altri obblighi nel modo e nei tempi stabiliti dopo la stipulazione del contratto, il contratto di vendita si considera risolto.

7. Luogo e data dell'asta pubblica:

L'asta pubblica avrà luogo il **14 ottobre 2025** nella sala polifunzionale del Comune di Ancarani al seguente indirizzo: Via Ivan Regent 2, 6280 Ancarani con inizio alle ore **11:00**. I candidati dovranno presentare dei documenti giustificativi, di cui alla sezione 8 della presente pubblicazione entro il **10 ottobre 2025**, i documenti presentati saranno utilizzati esclusivamente ai fini dello svolgimento della presente asta pubblica. La documentazione può essere consegnata all'indirizzo e-mail info@obcina-ankaran.si oppure inviata per posta all'indirizzo: Comune di Ancarani, Strada dell'Adriatico 66, 6280 Ancarani (con la scritta "per l'asta pubblica") o previo accordo, consegnata di persona. Se il partecipante all'asta pubblica non presenta le informazioni richieste o non soddisfa tutte le condizioni indicate, non potrà partecipare all'asta pubblica.

8. Condizioni per partecipare all'asta pubblica:

All'asta pubblica possono partecipare persone fisiche o giuridiche, nazionali o straniere, che in base all'ordinamento giuridico della Repubblica di Slovenia possono diventare proprietarie di immobili e che partecipano all'asta in modo corretto e tempestivo, ovvero:

- Versano una cauzione e presentano la prova del pagamento;
- Presentano l'originale o una copia di un documento d'identità valido e il codice fiscale, se si tratta di una persona fisica, oppure presentano un certificato di registrazione non più vecchio di tre mesi, se si tratta di un imprenditore individuale;
- Presentano un estratto del registro giudiziario o dal registro delle imprese, che non deve essere più vecchio di tre mesi, nel caso in cui partecipino una persona giuridica;
- Presentino una dichiarazione firmata di accettazione dei termini dell'asta e delle caratteristiche dell'offerente (allegato n. 2 o 3);
- Presentano una bozza firmata del contratto di vendita (allegato n. 1);
- Presentano una procura relativa all'oggetto dell'asta pubblica, con firma autenticata, nel caso in cui all'asta pubblica partecipino una persona delegata per conto dell'offerente.



9. Cauzione:

Gli interessati che desiderano partecipare all'asta pubblica devono depositare una cauzione pari ad almeno il 10% del prezzo iniziale dell'immobile su un sottoconto del bilancio del comune di Ancarani presso l'Amministrazione della Repubblica di Slovenia per i pagamenti pubblici (UJP) – numero: SI56 0141 3010 0021 378, causale: SI00-2025-2594-88818: La cauzione deve essere versata **entro e non oltre il 10 ottobre 2025**.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari senza interessi entro 30 giorni dalla conclusione dell'asta pubblica, mentre all'aggiudicatario sarà detratta dal prezzo di acquisto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse il contratto o non pagasse il prezzo di acquisto, il Comune di Ancarani tratterà la cauzione.

10. Altre condizioni e regole dell'asta pubblica:

All'asta pubblica non possono partecipare periti e membri della commissione per l'asta pubblica, come anche eventuali altri soggetti ad essi collegati. Sono considerate persone collegate: le persone fisiche che hanno un legame di parentela in linea diretta fino al terzo grado con un membro della commissione o un perito, in linea collaterale fino al terzo grado, o che abbia un legame di matrimonio, unione civile, unione di fatto, unione registrata o unione di convivenza fino al secondo grado con un membro della commissione o un perito, indipendentemente dal fatto che il matrimonio o l'unione siano cessati o meno; persona fisica che abbia con un membro della commissione o un perito un rapporto di tutela o di adozione o di affidamento; persona giuridica nel cui capitale un membro della commissione o un perito detenga una partecipazione superiore al 50 per cento; persona fisica che ha un rapporto di tutela o di adozione con un membro della commissione o un perito; persona giuridica nel cui capitale un membro della commissione o un perito detiene una quota superiore al 50 per cento e altre persone con cui, in base alle circostanze note o a qualsiasi base giuridica, un membro della commissione o un perito è collegato in modo tale che, a causa di tale collegamento, sussistono dubbi sulla sua imparzialità nell'esercizio delle funzioni di membro della commissione o di perito.

L'asta pubblica sarà orale.

L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che l'acquirente dichiara di conoscere e accettare, pertanto eventuali reclami dopo la conclusione del contratto di vendita non saranno presi in considerazione.

All'asta pubblica vincerà l'offerente che soddisfa tutti i requisiti e offre il prezzo più alto.

Le cauzioni versate dagli offerenti che non partecipano all'asta pubblica o non si presentano all'asta saranno trattenute.

Se l'offerente che si è aggiudicato l'immobile all'asta non conclude o recede dalla conclusione del contratto, il Comune di Ancarani si riserva il diritto di concludere il contratto con il secondo miglior offerente, ovvero l'offerente che ha offerto il secondo prezzo più vantaggioso.

Se sull'immobile oggetto dell'asta pubblica è presente qualsiasi tipo di conduttura/impianto o necessità di infrastrutture pubbliche comunali, il partecipante acconsente incondizionatamente alla costituzione di una servitù/diritto di superficie a titolo gratuito a favore del Comune di Ancarani, esclusivamente per l'installazione, la manutenzione o la riparazione di eventuali guasti, nella misura minima necessaria per lo scopo della singola infrastruttura pubblica comunale, che sarà specificata nel contratto.

L'asta è condotta dal presidente della commissione per lo svolgimento delle procedure dell'asta pubblica e si conclude quando il conduttore dell'asta ripete per tre volte l'offerta più alta per il singolo immobile. A quel punto, la commissione stabilisce a chi e a quale prezzo è stato venduto l'oggetto dell'asta pubblica e invita l'acquirente a firmare il contratto.

Se il prezzo di partenza non è stato raggiunto, l'asta pubblica non ha esito positivo.

È possibile presentare ricorso al procedimento dell'asta entro la stesura definitiva del verbale dell'asta. Eventuali controversie saranno risolte dalla commissione.



Per conto del Comune di Ancarani, il sindaco o una persona autorizzata con delega del responsabile può senza alcuna responsabilità risarcitoria, sospendere la procedura di vendita fino alla conclusione del negozio giuridico, rimborsando ai partecipanti all'asta le spese sostenute per l'acquisizione della documentazione dell'asta e le eventuali cauzioni versate. In tal caso non è necessario indicare i motivi della sospensione della procedura.

11. Costi legati al contratto:

I costi di stipula del contratto, i costi della procedura, l'imposta sul valore aggiunto ovvero l'imposta sulla compravendita di immobili, i costi dei servizi notarili e i costi di iscrizione dei diritti di proprietà nel registro fondiario sono a carico dell'acquirente dell'immobile.

12. Base giuridica:

Per lo svolgimento dell'asta pubblica si applicano le disposizioni della ZSPDSLS-1.

13. Visita dell'immobile e ulteriori chiarimenti:

È possibile visitare l'immobile autonomamente.

Tutte le informazioni relative all'asta pubblica e l'oggetto dell'asta pubblica sono disponibili durante l'orario d'ufficio presso Stefanija Rajčić Sedlarević all'indirizzo e-mail: stefanija.rajcic.sedlarevic@obcina-ankaran.si oppure al numero 05/ 6653 042.

Allegati:

- allegato 1: bozza del contratto di vendita
- allegato 2: dichiarazione persona fisica
- allegato 3: dichiarazione persona giuridica

Da pubblicare:

- sito internet del Comune Ancarani

Gregor Strmčnik
SINDACO

