



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: 23.9.2025

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, NPB1, 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 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 245.000,00 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 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 ZSPDLS-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.

Zemljiškoknjižno 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 **21.10.2025** 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 **17.10.2025** 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 prigrasitveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik;
- Predloži izpisek iz sodnega registra ali AJPES-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 17.10.2025**.

Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi, uspešnemu 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 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.

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 pooblaščenca oseba s soglasjem predstojnika lahko, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem



povrnejno 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 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.



Gregor Strmčnik
Župan

Priloge:

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

Objaviti:

- spletna stran Občine Ankaran
- arhiv