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
Web: http://www.izola.si/

Številka: 352-41/2010
Datum: 31.01.2012

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

Zadeva: Odločanje o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem

Državni zbor republike Slovenije je sprejel Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Zakon je stopil v veljavo dne 17.11.2010.

Na podlagi tretjega odstavka 14. člena ZSPDPO o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem samoupravnih lokalnih skupnosti odloči in sklene pravni posel organ, pristojen za izvajanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo ta organ za to pooblasti.

Občinski svet občine Izola je tisti, ki skladno s tretjim odstavkom 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/2000 in 8/2005) odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja.

Četrti odstavek 30. člena Statuta pa pooblašča župana za pridobivanje in odtujevanje premičnega premoženja ter za pridobivanje nepremičnega 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 s parc. št. 732/2 k.o. Izola, v naravi dvorišče v izmeri 5 m2 je uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2012, in sicer pod točko B-zemljišča, zaporedno številko 24.

Gre za nepremičnino, ki za Občino Izola nima posebnega pomena, saj gre za zemljišče ob objektu na naslovu Kumarjeva 10, v Izoli, na parc. št. 731 k.o. Izola. Poleg navedenega je predmetna nepremičnina zelo majhne površine in neuporabna za karkoli drugega kot za namen dela dvorišča. 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.

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 peta alineja 23. člena ZSPDSLS.

Predmetna nepremičnina je bremen prosta. Njen zemljiškoknjižni in dejanski lastnik je Občina Izola.

Vrednost nepremičnine je ocenil sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišče Nevij Kavrečič, Cenitveni izračun vrednosti nepremičnine, januar 2012 in znaša 1.050,00 EUR.

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

Po odločitvi o pravnem poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Izola bodo stranke pozvane k sklenitvi pravnega posla.

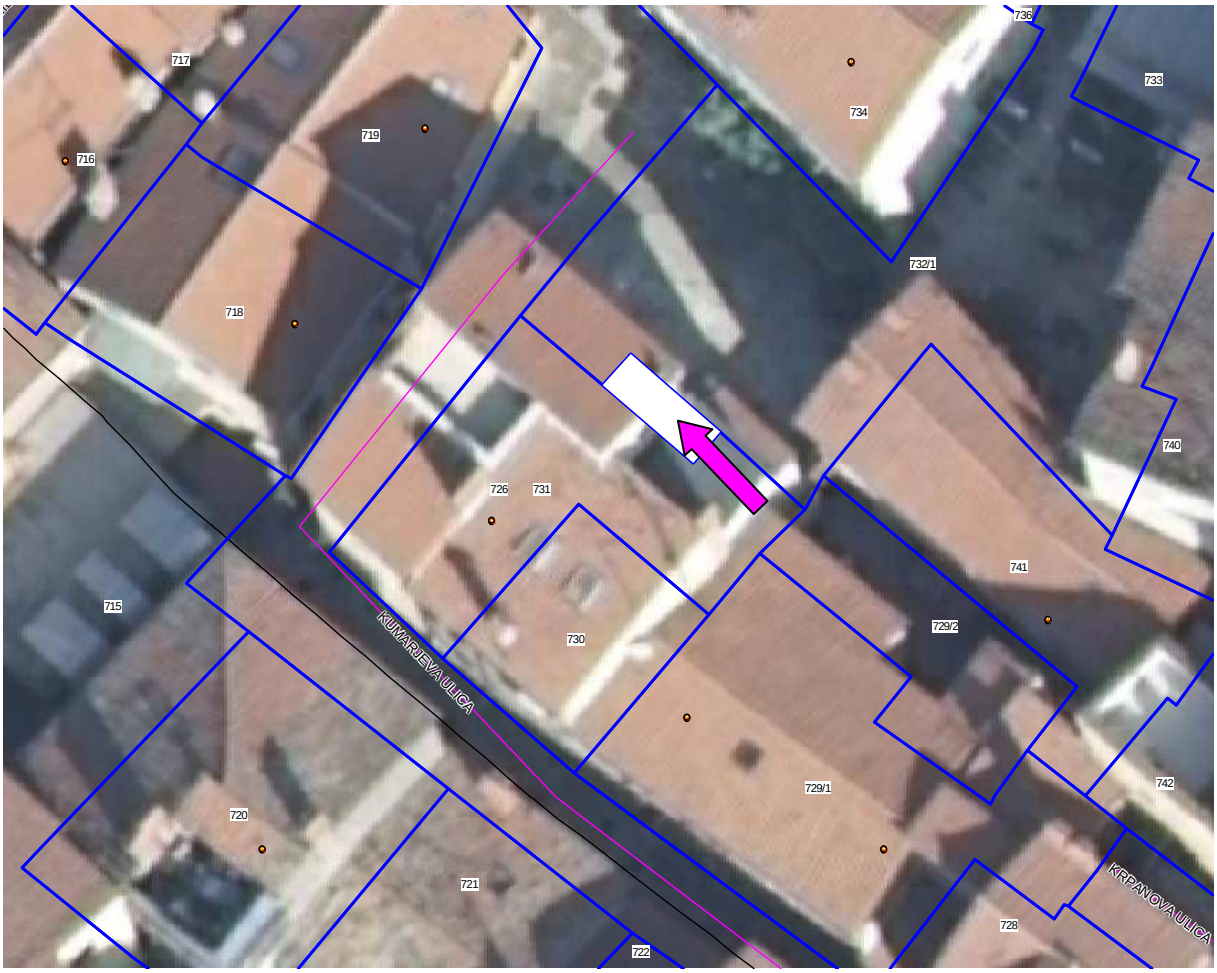
Pravni posel mora biti sklenjen v 9 mesecih po njegovi potrditvi, sicer se šteje, da je stranka od svoje namere odstopila.

Obrazložitev pripravil:
Urad za upravljanje z
občinskim premoženjem
Višji svetovalec III
Stefanija Rajčić Sedlarević

Vodja Urada za upravljanje z
občinskim premoženjem:
Patricija Fabijančič Močibob

Župan:
mag. Igor KOLENC

Priloge:
- načrt parcele
- zemljiškoknjižni izpisek
- cenitveni izračun vrednosti nepremičnine, januar 2012
- predlog pravnega posla
- predlog sklepa
- urbanistično mnenje


736
717
733
734
719
716
732/1
718
740
726
731
741
715
730
729/2
KUMARJEVA ULICA
742
729/1
720
721
KRPANOVA ULICA
728
722

Osnutek!

OBČINA IZOLA-COMUNE DI ISOLA, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo zastopa župan mag. Igor KOLENC, (v nadaljevanju: prodajalka)
matična številka: 5874190, ID za DDV: SI16510801

in

Albin KUKANJA, Strma pot 9, Portorož, EMŠO: _____, davčna številka:_____
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, v nadaljevanju ZSPDSLS) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, v nadaljevanju Uredba), naslednjo

P R O D A J N O P O G O D B O

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo, da:
- je prodajalka zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine s parc. št. 732/2 k.o. Izola, v naravi dvorišče v izmeri 5 m2;
- je kupec lastnik objekta na naslovu Kumarjeva 10, v Izoli, stoječem na parc. št. 731 k.o. Izola;
- predstavlja nepremičnina iz prve alineje tega člena zemljišče ob objektu iz druge alineje tega člena, ki se uporablja kot dvorišče;
- je nepremičnina, ki je predmet te pogodbe v Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Izola za leto 2012 vpisana pod točko B - zemljišča, zap. št. 24;
- je Občinski svet občine Izola na svoji 9. redni seji dne 16.02.2012 potrdil pravni posel v predlagani obliki.

2. člen

Prodajalka prodaja bremen prosto nepremičnino s parc. št. 732/2 k.o. Izola, v naravi dvorišče v izmeri 5 m2, kupec pa kupuje navedeno nepremičnino do celote.

3. člen

Kupnina za nepremičnino iz 2. člena te pogodbe, je sporazumno dogovorjena in znaša 1.050,00 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 postopka znašajo 160,00 EUR (brez DDV), 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-tem izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s čimer se kupec izrecno strinja.

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da velja ta pogodba 30 dni od podpisa. V primeru, da kupec v tem roku ne poravna kupnine 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 dodano vrednost, 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

Pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalka 3 izvode, kupec en izvod, en izvod – original pa služi za potrebe vpisa lastninske pravice v pristojni zemljiški knjigi.

Številka:352-41/2010
Datum:

Prodajalka: Kupec:

Občina Izola – Comune di Isola
Župan
mag. Igor KOLENC

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/2010, v nadaljevanju ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011) v zvezi s 30. členom Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/2005), je Občinski svet občine Izola na svoji 9. redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet občine Izola potrjuje pravni posel, ki bo sklenjen med Občino Izola, Sončno nabrežje 8, Izola kot prodajalko in Albinom Kukanja, Strma pot 9, Portorož, kot kupcem za nepremičnino, kot sledi:

Nepremičnina **s parc.št. 732/2 k.o. Izola**, dvorišče v izmeri 5 m2, se prodaja po ceni 1.050,00 EUR.

2.

Občinski svet občine Izola pooblašča Urad za upravljanje z občinskim premoženjem, 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 v 9 mesecih od sprejema tega sklepa.

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
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- Urad za okolje in prostor,
- zadeva št. 352-41/2010

VRHOVNO SODIŠČE
REPUBLIKE SLOVENIJE

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 30.1.2012 - 16:02:14

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	2626-732/2-0

parcela št. 732/2 **k.o.** 2626 - IZOLA (ID 1371815)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8024315
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:

1. matična številka: *podatek ni vpisan*
   firma / naziv: Občina 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

CENITVENI IZRAČUN

VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Predmet cenitve	: Tržna vrednost zemljišča - parcele št.: 732/2 k. o. Izola ID znak 2626 – 732/2-0
Naročilo cenitve	: Občina Izola
Lokacija	: Območje mesta Izole, ob Kumarjevi ulici
Ocenjevalec	: Nevij Kavrečič Sodni cenilec za gradbeništvo – gradbeni objekti, gradbeništvo splošno, stavbna zemljišča Hrvatini 177 6280 Ankaran

Hrvatini, januar 2012

Nevij Kavrečič

SPLOŠNO

Predmet cenitve je vrednotenje pričakovane tržne vrednosti nepremičnine parcele št.: 732/2 k. o. Izola.

Parcela leži v območju historičnega mestnega jedra Izole ob zahodnem delu Kumarjeve ulice.

Parcela je v lasti občine Izola.

PODLOGE ZA DELO

Za vrednotenje zemljišč je predpisanih več pristopov vrednotenja :

- metoda primerljivih prodaj zemljišč
- metoda alokacije zemljišča
- metoda razvoja zemljišča
- metoda reziduala zemljišča

PRIDOBLJENI PODATKI

1. Grafični prikaz parcele

2. Podatki o lastništvu, redni izpisek iz zemljiške knjige

3. Namenska raba zemljišča

4. Ogled lokacije

OPISI

Lokacija območja

Parcela št.: 732/2 k. o. Izola leži v zahodnem delu Kumarjeve ulice.
Kumarjeva ulica je ena izmed manjših ulic, ki leži v starem mestnem jedru Izole. Ulica se nadaljuje v podaljšku Alietove ulice na vzhodni strani in vodi proti zelenim površinam ob svetilniku. Na južni strani je območje Velikega trga in hotel Marina, na severni strani pa je strnjeni pozidava manjših hiš ki ležijo v uličnih nizih.

Ulica poteka v smeri vzhod – zahod.

Ob ulici so strnjeni nizi stanovanjskih hiš. Ulica je ozka, urejena za pešce, zaradi lomljene smeri ni možen prehod po ulici za osebna vozila.

Po naravni konfiguraciji območja gre za ravno zemljišče minimalnem naklonu naravnega terena z jugozahodno orientacijo.

Po naravnih danostih ter glede na razvoj mesta Izola gre za naselje z dobrimi značilnostmi.

Območje ima zgrajeno popolno komunalno opremo.

Opis parcele št.: 732/2 k. o. Izola – ID znak 2626 – 732/2-0

Gre za odmerjeno parcelo ob severni fasadi stanovanjske hiše Kumajeva 10.

Hiša Kumarjeva ulica 10 leži kot zadnja hiša v tem delu niza. Na vzhodni strani hiše se s skupnim zidom nadaljuje sosednja hiša, glavna čelna fasada je orientirana na južno stran, bočna zahodna fasada je orientirana na zahodno stran, zadnja fasada pa na severno stran, kjer je prosta površina.

Parcela št.: 732/2 k. o. Izola leži od severni fasadi stavbe Kumarjeva 10.
Stavba Kumarjeva 10 leži na parceli 731 k. o. Izola.

PODATKI O PARCELI

Parcela št.: 732/2 k. o. Izola meri 5 m2 – dvorišče.

PO PROSTORSKI NAMEMBNOSTI

Parcela št.: 732/2 k. o. Izola leži po namenski rabi prostora v poselitvenem območju mestnega jedra.

VREDNOTENJE ZEMLJIŠČA

Predmet vrednotenja je manjša parcele, ki je ni možno samostojno uporabiti.
Parcela je bila maksimalno izkoriščena, saj leži na saj je vsa površina parcele zemljišče pod stavbo v naravi tri etažni prizidek.

Glede na navedeno vrednotim zemljišča po izhodišču na podlagi pristopa primerljivih prodaj z upoštevanjem opisanih značilnosti posamezne parcele.

V letu 2007 in 2008 zabeležimo porast cen (t. i. skok cen) zemljišč, tako da so posamezna zemljišča dosegala tudi izredno visoke cene.

Spremenjeni so gospodarski pogoji in s tem povezani negativni finančni vplivi, ki posledično v dosedanjem obsegu ne omogočajo nakupa nepremičnin.

Izhodišča na podlagi znanih cen zemljišč in iz ponudb obalnega območja in območja občine Izola :

1. Povprečne cene v območju Izole na zelo dobrih lokacijah od 400,00 do 450,00 €/m2
2. Povprečne cene zemljišč na območju mesta Izole 200,00 do 400,00 €/m2
3. Povprečne cene zemljišč oddaljenih naseljih od 100,00 do 200,00 €/m2

Iz poročila Geodetske uprave Republike Slovenije za drugi kvartal 2010 povzamem ceno za območje obale in Slovenske Istre, ki je 130,00 €/m2.

Izhodiščno povprečno ceno zemljišča izračunam na podlagi :

Povprečne cene zemljišč v območju Izole, ki znaša 300,00 €/m2.:

Ostale lastnosti parcele :
Parcela v mestnem jedru, nima lastnosti
za razvoj lokacije samostojne stavbe,
ob severni fasadi obstoječe stavbe..... – 30 %

300,00 €/m2 x (1,00 - 0,30) = **210,00 €/m2**

Vrednost parcele :

Parcela št.: 732/2 k. o. Izola : 5 m2 x 210,00 €/m2 = **1.050,00 €**

Pričakovana tržna vrednost cenjene parcele št.: 732/2 k. o. Izola v površini 5 m2 z veljavnostjo v mesecu januarju 2012 znaša 1.050,00 €.

Cenil :
Nevij Kavrečič

IZJAVA CENILCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da :

So podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu, preverjeni v skladu z možnostmi ter uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost.

So prikazane analize, mnenja, in sklepi omenjeni samo s predpostavkami in omejitvenimi pogoji, navedenimi v tem poročilu in da so to nepristarnske analize, mnenja in sklepi.

Nimam sedanjih ali prihodnjih interesov v posesti, ki je predmet tega poročila, niti osebnega interesa ter nisem pristranski glede oseb, katerih ocena vrednosti tiče.

Plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na vnaprej določeno oceno vrednosti predmeta vrednotenja, ki bi bila ugodna za naročnika ali na velikost ocenjene vrednosti, doseganje dogovorjenega rezultata ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnega koli dogodka, povezanega s tako obliko dogovora.

Cenilec je osebno opravil ogled nepremičnin, ki so predmet tega poročila.

Pri izdelavi poročila ni cenilcu nihče nudil potrebne strokovne pomoči.

Nevij Kavrečič



OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR
UFFICIO PER L'AMBIENTE ED IL TERRITORIO
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
Web: http://www.izola.si/

Številka: 3502-289/2011
Datum: 23. 12. 2011

URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR
Oddelek za nepremičnine
Postojnska 3
6310 Izola

ZADEVA: Urbanistični podatki za parceli št. 732/2 k.o. Izola
ZVEZA: Vloga Oddelka za nepremičnine z dne 19.10.2011 s št. 352-41/2010

1. Namen
V postopku odkupa nepremičnin s parc. št. 732/2 k.o. Izola, na vlogo stranke Albin Kukanja, lastnik stan. stavbe na parc. št. 731 k.o. Izola, nas naprošate po podatku o tem ali je prodaja iz urbanističnega vidika možna.

2. Določila prostorskih aktov
Obravnavana parcela se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o sprejemu načrta prenove (asanacije) starega mestnega jedra Izole, Pravilnik o izvajanju prenove (Uradne objave občine Izola št. 25/81) – v nadaljevanju STM.

4. Kulturna dediščina
Obravnavana parcela se nahaja v zavarovanem območju, za katerega je sprejet akt o zavarovanju, zato na parceli skladno z 62. členom Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. list RS, št. 16/08 - ZVKD-1) velja predkupna pravica občine *(Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Izola (Ur. objave občine Izola št. 31/84; 16/85, 15/90).*

5. Zatečeno stanje
Iz ortofoto posnetka (GIS občine Izola) je razvidno, da parcela št. 732/2 k.o. Izola meji na parcelo št. 731 in 731/1, obe k.o. Izola (v lasti občine Izola). Na parceli št. 731 k.o. Izola stoji objekt Kumarjeva 10.

6. Mnenje
Iz urbanističnega vidika ni ovir za prodajo parcele št. 732/2 k.o. Izola.

Višja svetovalka
Maja Marinšek

OBČINA IZOLA 4 COMUNE DI ISOLA

Vodja urada
Vesna Vičič

Poslati
- naslov
- spis