



Občina Ankaran · Comune di Ancarano

KABINET ŽUPANA | GABINETTO DEL SINDACO

Župan | Il sindaco

ŠTEVILKA: 4780-0001/2024

4780-0007/2025

DATUM: 10. 10. 2025

Občina Ankaran na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 - ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 16. in 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter Načrta ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2025, objavlja naslednji

RAZPIS

o javnem zbiranju ponudb za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ankaran

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

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

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Predmet javnega zbiranja ponudb so nepremičnine, kot sledi:

- a)** Nepremičnina s parc. št. **811/2, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 811/2), v izmeri **25.238 m²**;

Navedena nepremičnina se nahaja na območju, ki ga ureja Uredba o državnem prostorskem načrtu za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11).

- b)** Nepremičnine:

s parc. št. **849/1, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/1), v izmeri **946 m²**,
s parc. št. **849/2, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/2), v izmeri **51 m²**,
s parc. št. **849/3, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/3), v izmeri **78 m²**,
s parc. št. **849/4, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/4), v izmeri **53 m²**,
s parc. št. **849/5, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/5), v izmeri **796 m²** in
s parc. št. **849/6, k.o. 2594 Ankaran** (ID znak: parcela 2594 849/6), v izmeri **1.119 m²**.

Navedene nepremičnine se prodajajo izključno kot celota. Nahajajo se na območju ankaranske bonifike ob Železniški cesti, ki povezuje Koper z Jadransko cesto, tik ob meji z območjem pristanišča za mednarodni promet v Kopru. Gre za območje stavbnih zemljišč, PR – Pristanišča, v naravi opuščeni stanovanjski objekt, odlagališče za izkopane materiale oziroma skladišče gradbenega materiala. Za območje velja Uredba o državnem prostorskem načrtu za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11).

3. IZHODIŠČNA PRODAJNA VREDNOST NEPREMIČNIN

- a)** Izhodiščna vrednost za nepremičnino pod točko 2. a) znaša **4.500.000,00 €**.
b) Izhodiščna vrednost za nepremičnine pod točko 2. b) znaša **500.000,00 €**.



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

Izhodiščna vrednost je določena na podlagi Poročil o ocenjevanju vrednosti, ki ju je izdelal sodni cenilec in izvedenec.

Ponudniki morajo v ponudbi kot merilo za izbor ponuditi čim višjo kupnino, vendar najmanj v višini izhodiščne vrednosti.

Po odpiranju ponudb se bodo z vsemi ponudniki opravila pogajanja.

4. VIŠINA VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE

Udeleženci, ki želijo sodelovati v postopku izbire najugodnejšega ponudnika na podlagi javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin, morajo vplačati varščino za resnost ponudbe v višini **10% izhodiščne cene** nepremičnin.

5. ŠTEVILKA TRANSAKCIJSKEGA RAČUNA, NA KATEREGA SE VPLAČA VARŠČINA ZA RESNOST PONUDBE

Varščina za resnost ponudbe se poravnava na podračun Občine Ankaran pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) številka: SI56014130100021378 - OBČINA ANKARAN, obvezen sklic SI00-2025-2594-8112 za nepremičnino pod točko a) in SI00-2025-2594-8491 za nepremičnine pod točko b), z navedbo »varščina za nakup nepremičnin/e pod točko a) / b)«, koda namena OTHR.

6. VPLAČILO VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE

Varščino za resnost ponudbe je potrebno vplačati najpozneje do vključno **4. 11. 2025**. Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti najkasneje v 8 dneh po opravljenem odpiranju ponudb oziroma od dne preklica odpiranja ponudb.

7. RAZLOGI ZA ZADRŽANJE VARŠČINE ZA RESNOST PONUDBE

V kolikor izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe v roku 15 dni od poziva, se vplačana varščina zadrži, sklenitev prodajne pogodbe pa se ponudi drugemu najugodnejšemu ponudniku.

8. VRSTA PRAVNEGA POSLA IN POGOJI PRODAJE

Predmet javnega razpisa je pridobitev lastninske pravice na zgoraj navedenih nepremičninah po sklenitvi prodajne pogodbe. Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec nepremičnine pod točko a) nima v posesti, nepremičnine pod točko b) pa ima, kot take se tudi prodajajo.

Ponudnik mora biti državljan Republike Slovenije oziroma države Evropske unije, v primeru, da je ponudnik fizična oseba oziroma mora imeti registrirano dejavnost pri pristojnem organu (Slovenije oziroma EU), v primeru, da je ponudnik pravna oseba ali samostojni podjetnik.

Ponudnik mora imeti do dneva prijave na razpis poravnane vse obveznosti do Občine Ankaran, v nasprotnem primeru Komisija ponudbe ne bo upoštevala.

Ponudnik mora imeti do dneva prijave na razpis poravnane vse obveznosti do države (FURS), v nasprotnem primeru Komisija ponudbe ne bo upoštevala.

Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo imenovana Komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo, po izvedenih pogajanjih. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika oz. po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil, Občina Ankaran pa ima pravico zadržati vplačano varščino.



Nepremičnine pod točko a) in b) ležijo na območju, kjer ima Republika Slovenija predkupno pravico, zato je sklenitev pravnega posla možna po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Navedene nepremičnine se nahajajo na območju, ki ga ureja Uredba o državnem prostorskem načrtu za celovito prostorsko ureditev pristanišča za mednarodni promet v Kopru (Uradni list RS, št. 48/11).

Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina pod točko a) izročila v last, s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi, nepremičnina pod točko b) pa v last in posest, s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še stroške postopka, pripadajoči davek, overitev podpisa pri notarju in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime.

9. KRAJ IN ČAS ODPIRANJA PONUDB

Ponudniki predložijo ponudbo na obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, z vsemi potrebnimi dokazili, vključno s potrdilom o plačilu varščine v višini 10% od izklicne cene.

Razpisna dokumentacija je dostopna na spletni strani Občine Ankaran.

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA za nakup nepremičnine pod točko »a/b«, najpozneje do **4. 11. 2025 do 24. ure**, na naslov: Občina Ankaran, Regentova ulica 2, 6280 Ankaran. Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naslov ponudnika.

Javno odpiranje ponudb se bo izvedlo dne **7. 11. 2025 ob 11. uri** v prostorih Občine Ankaran na naslovu Regentova ulica 2, 6280 Ankaran.

10. OMEJITEV PODOJANJA PONUDB

Kot ponudniki po tem razpisu ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za izvedbo odpiranja in ocenjevanja ponudb ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec 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 cenilec 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.

Na razpisu ne morejo sodelovati tudi prijavitelji, ki kadarkoli v času trajanja razpisa in do podpisa pogodbe:

- imajo sami ali z njimi (skladno z davčno zakonodajo) povezane osebe do občine neporavnane zapadle obveznosti,
- nimajo poravnanih vseh obveznosti, davkov in prispevkov do Republike Slovenije (ob ponudbi se priloži Potrdilo FURS o poravnanih obveznostih na dan oddaje vloge ali na zadnji delovni dan pred oddajo vloge),
- imajo blokiranega enega ali več transakcijskih računov.

11. OGLED NEPREMIČNIN IN DODATNE INFORMACIJE O NEPREMIČNINI

Ogled je možen v lastni režiji.



Interesenti se lahko pred potekom roka za oddajo ponudb seznanijo s podrobnejšimi pogoji razpisa in z dodatnimi informacijami v zvezi z nepremičninami, v času uradnih ur na Oddelku za okolje in prostor Občinske uprave Občine Ankaran, telefonska številka: 05 66 53 042 ali 05 66 53 044.

12. KONTAKTNE OSEBE

Kontaktna oseba je Stefaniya Rajčič Sedlarevič, elektronski naslov: stefanija.rajcic.sedlarevic@obcina-ankaran.si oziroma Vodja Oddelka za okolje in prostor Patricija Fabijancič Močibob, elektronski naslov: patricija.fabijancic.mocibob@obcina-ankaran.si.

13. USTAVITEV POSTOPKA DO SKLENITVE PRAVNEGA POSLA

Organ, odgovoren za izvrševanje proračuna, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo morebitne vplačane varščine.

14. DRUGI POGOJI IN POSEBNOSTI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB OZIROMA PRAVNEGA POSLA

Po odpiranju ponudb se bodo z vsemi ponudniki opravila pogajanja o ceni. Komisija bo odločila o najugodnejšemu ponudniku. Pritožba zoper odločitve komisije ni možna.

Odpiranje ponudb in ocenjevanje ponudb vodi član komisije, ki je zadolžen za vodenje postopka (v nadaljevanju komisija).

Ugovore proti ugotovitvam pri odpiranju ponudb je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o odpiranju ponudb. Morebitne spore reši komisija neposredno na odpiranju ponudb.



Občina Ankaran

Gregor Strmčnik
ŽUPAN

Priloge:

- priloga 1: ponudba za nakup nepremičnine v Občini Ankaran
- priloga 2: osnutek prodajne pogodbe
- priloga 3: izjava fiz. osebe
- priloga 4: izjava pravne osebe

Objava:

- spletna stran Občine Ankaran
- arhiv