

### OBČINSKI SVET OBČINE ILIRSKA BISTRICA

Na podlagi določil 16. člena Statuta Občine Ilirska Bistrica (Uradne objave PN št. 18/95, 18/97 in št. 30/98, Uradni list RS št. 31/99), je Občinski svet Občine Ilirska Bistrica, v zvezi s sklepom o razpisu sredstev za pospeševanje in razvoj malega gospodarstva, podjetništva, turizma in kmetijstva v Občini Ilirska Bistrica z dne 08.05.2001, na nadaljevanju 23. redne seje, dne 12.07.2001, sprejel naslednji

## SKLEP

### 1.

Dopolni se 16. alineja 7. točke razpisa za dodelitev kredita za pospeševanje in razvoj malega gospodarstva, podjetništva, turizma in kmetijstva, ki je bil sprejet na 21. redni seji Občinskega sveta Občine Ilirska Bistrica dne 08.05.2001 in objavljen v Primorskih novicah dne 25.05.2001, ki na novo glasi:

»- dokazilo o izpolnjevanju pogojev za opravljanje kmetijske dejavnosti – odločbo o priznanju statusa kmeta ali dokazilo da je kmetijski zavarovanec ali potrdilo Kmetijsko svetovalne službe, da se ukvarja s kmetijsko dejavnostjo«

### 2.

Sprememba oziroma dopolnitev razpisa za dodelitev kredita za pospeševanje in razvoj malega gospodarstva, podjetništva, turizma in kmetijstva, se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

### 3.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Številka: 414110-0018/10-220

Datum: 12. 07. 2001

Župan:

Franc Lipolt, univ.dipl.inž.kem.teh., l.r.

### OBČINA ILIRSKA BISTRICA

Na podlagi 29. člena zakona o lokalni samoupravi ( Uradni list RS, št.72/93, 6/94, 45/94, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 9/96, 39/96, 44/96, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98 in 74/98), tretjega odstavka 47. člena zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 16. člena statuta Občine Ilirska Bistrica (Uradne objave, št. 18/95, 18/97, 30/98 in Uradni list RS, št. 31/99) je Občinski svet Občine Ilirska Bistrica na 23. nadaljevalni seji dne 09.07.2001 sprejel

## PRAVILNIK

### o prodaji, oddaji v zakup ( najem ), oddaji za gradnjo in menjavi stavbnih zemljišč v lasti Občine Ilirska Bistrica

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem pravilnikom se določajo načini, pogoji in postopki prodaje, oddaje v zakup ( najem ), oddaje za gradnjo in zamenjavo zazidanih in nezazidanih stavbnih zemljišč, ki so v lasti Občine Ilirska Bistrica ( v nadaljevanju: občina).

##### 2. člen

Odločitev o prodaji, oddaji v zakup (najem), oddaji za gradnjo in menjavi stavbnih zemljišč sprejme skladno z zakonom in statutom občine občinski svet na predlog župana.

##### 3. člen

Prodaja stavbnega zemljišča po tem pravilniku pomeni prenos lastninske pravice in posesti nad stavbnim zemljiščem, katerega lastnik je občina, na izbranega interesenta.

Oddaja v zakup (najem) stavbnega zemljišča po tem pravilniku pomeni prenos neposredne posesti nad stavbnim zemljiščem, katerega lastnik in neposredni posestnik je občina, na izbranega interesenta.

Oddaja za gradnjo po tem pravilniku pomeni prenos pravice do gradnje na stavbnem zemljišču, ki ostane v lasti občine. Izbrani interesent s sklenitvijo pogodbe o oddaji zemljišča za gradnjo pridobi skladno z razpisnimi pogoji pravico gradnje objekta na zemljišču.

Menjava zemljišča po tem pravilniku pomeni prenos lastninske pravice občinskega zemljišča na sopogodbnika z istočasno pridobitvijo lastninske pravice bremen prostega zemljišča, ki ga daje v zamenjavo sopogodbnik.

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov.

Zazidano stavbno zemljišče je zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev objektov, na kateri je objekt že zgrajen.

#### 4. člen

Občina prodaja, odda zemljišča v zakup (najem) ali odda zemljišča za gradnjo na podlagi predhodno izvedenega javnega razpisa z javno dražbo, ki je lahko pisna ali ustna, če zakon, statut občine ali ta pravilnik ne določajo drugače.

Občina lahko z zakonom in tem pravilnikom zamenja stavbna zemljišča neposredno s pogodbo, ob upoštevanju pogojev iz 14 člena tega pravilnika.

## II. POSTOPEK ZA PRODAJO, ODDAJO ZA GRADNJO ALI ODDAJO V ZAKUP (NAJEM) NEPREMIČNINE

#### 5. člen

Postopek prodaje in oddaje stavbnega zemljišča za gradnjo in zakup (najem) se izvede preko javnega razpisa, razen v primerih določenih z zakonom ali tem pravilnikom, ali kadar je namen občine pridobiti nedoločeno število konkurenčnih vlog za posamezno nepremičnino.

#### 6. člen

Občina lahko nepremičnino prodaja, odda za gradnjo ali odda v zakup (najem) brez javnega razpisa, če je izpolnjen vsaj eden izmed naslednjih pogojev:

1. za potrebe obrambe,
2. za potrebe javne infrastrukture,
3. za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa, pravosodja in javne uprave,
4. za potrebe socialnih in neprofitnih ter združenih stanovanj in stanovanjskih hiš,
5. za potrebe nadomestnih objektov;
6. na zemljišču, ki je s prostorskim izvedbenim načrtom predvideno za določenega investitorja, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- da investitor v celoti poravnava vse stroške priprave in sprejema celotnega PIN in celotnega opremljanja stavbnih zemljišč na območju PIN,

- da občinski svet ugotovi, da je gradnja v občinskem interesu (v tem primeru lahko občinski svet delno ali v celoti oprosti investitorja plačila stroškov priprave in sprejema PIN),

7. za zemljišča, ki so potrebna za smotno izkoriščanje ali zaokrožitev stavbnega zemljišča,

8. za zemljišča, za katera je bil javni razpis dvakrat neuspešen,

9. če je ocenjena vrednost stavbnega zemljišča nižja od 500.000 SIT.

Občina lahko zamenja nepremičnino za drugo enakovredno nepremičnino brez javnega razpisa.

#### 7. člen

Javni razpis odprodaje, oddaje za gradnjo ali oddaje v zakup (najem) se objavi v sredstvih javnega obveščanja in na oglasni deski Občine Ilirska Bistrica.

Javni razpis se lahko objavi še na drugi način, če tako določa zakon. Javni razpis objavi župan, na osnovi sklepa občinskega sveta.

#### 8. člen

Objava javnega razpisa mora vsebovati ustrezne sestavine, glede na predmet javnega razpisa:

- ime oziroma naziv in sedež naročnika javnega razpisa;

- vrsto pravnega posla, ki bo pravni temelj za prenos pravice (odprodaja, oddaja za gradnjo ali oddaja v zakup);

- označba in opis nepremičnine (parc.št., kultura, izmere, katastrske občine, lege pravnega in dejanskega stanja zemljišča oziroma tehnične ter druge ustrezne podatke o nepremičnini);

- podatke o namembnosti zemljišča in pogojih za gradnjo;

- navedbo ali gre za javni razpis s končnim rokom oddaje vlog ali za javni razpis, ki je odprt do prodaje oziroma oddaje vseh stavbnih zemljišč, ki so bile predmet javnega razpisa;

- rok, v katerem lahko zainteresenti predložijo vloge z ustreznimi dokazili, rok za predložitev vloge ne sme biti krajši od petnajstih dni od dneva objave javnega razpisa;

- navedbo, da je potrebno v primeru pisne dražbe vlogo poslati v zaprti kuverti z oznako „ne odpiraj“;

- navedba datuma in točne ure, do katere je potrebno predložiti vloge;

- kraj in čas pisne ali ustne dražbe;

- vrednost nepremičnine (izklicna cena);

- mnenje občinske strokovne službe, pristojne za prostorsko planiranje;

- merila za izbiro najugodnejše vloge;

- višino varščine, ki jo je potrebno položiti kot garancijo za resnost ponudbe, ki ne sme biti nižja od 10% izklicne cene nepremičnine, ki se vplača na žiro račun občine pred začetkom dražbe. Po končani javni dražbi se neobrestovana varščina vrne tistim dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli. Uspelemu dražitelju se položena varščina všteje v ceno;

- navedbo, ali se lahko zainteresenti pred javno dražbo seznanijo s podrobnejšimi lastnostmi predmeta javnega razpisa in eventualno ogledajo predmet javnega razpisa;

- način in rok plačila kupnine oziroma najemnine (zakupnine);

- druge morebitne pogoje in zahteve, ki jih morajo izpolnjevati zainteresenti.

#### 9. člen

Interesent lahko že oddano vlogo umakne, nadomesti z drugo ali dopolni do roka za predložitev vloge, ki je določen v javnem razpisu.

#### 10. člen

Interesenta, ki ne predloži popolne vloge, se izloči iz nadaljnjega postopka.

V primeru umika vloge, v primeru iz prejšnjega odstavka tega člena ter v primeru ponovitve javnega razpisa se vplačano varščino vrne v roku osmih dni po opravljeni javni dražbi.

#### 11. člen

Na javni dražbi so lahko poleg organizatorja prisotni le zainteresenti, ki so pravilno položili varščino ob prijavi na javni razpis oziroma njihovi zakoniti zastopniki ali pooblaščenici, če se ustrezno izkažejo.

## III. DOLOČITEV VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Izklicna cena za javno dražbo se določi ob razpisu javne dražbe po predhodno uradno ugotovljeni vrednosti nepremičnine.

Vrednost zemljišč zajetih v prostorsko izvedbenih načrtih (PIN) se določi skladno s programom komunalno opremljenih

stavbnih zemljišč in povprečno gradbeno ceno stavbnega zemljišča na območju občine.

Cenitev ne sme biti starejša od enega leta.

### 13. člen

Višino zakupnine (najemnine) in čas trajanja zakupa (najema) za posamezne vrste rabe zemljišč določi na predlog strokovne službe občinski svet s Sklepom o oblikovanju najemnin za zemljišča v lasti občine za posamezno koledarsko leto.

### 14. člen

Pri zamenjavi zemljišč mora biti nepremičnina, ki jo interesent ponudi v zamenjavo, praviloma ocenjena po isti metodi kot občinsko zemljišče. Če nepremičnini, ki sta predvideni za zamenjavo, nista enakovredni, mora lastnik nižje cenjene nepremičnine doplačiti razliko v ceni.

## IV. POSTOPEK JAVNEGA RAZPISA IN DRAŽBENI POSTOPEK

### 15. člen

Odločitev ali bo izvedena pisna ali ustna dražba sprejme občinski svet na predlog župana.

Postopek prodaje, oddaje in menjave nepremičnin vodi strokovna služba občinske uprave.

Postopek javnega razpisa pisne dražbe oziroma ustne dražbe vodi občinska komisija za oddajo nepremičnin, ki so v lasti občine (v nadaljevanju: komisija).

Vloge, ki prispejo na javni razpis obravnava komisija. Komisijo sestavljajo trije člani, od katerih sta dva delavca občinske uprave, eden pa član odbora za stavbna zemljišča. Člane komisije imenuje župan. Komisija ima predsednika, ki vodi postopek javnega razpisa in javne dražbe.

#### a) Pisna dražba

### 16. člen

Na podlagi javnega razpisa interesenti v roku oddajo vlogo za sklenitev razpisanega pravnega posla z ustreznimi dokazili.

Komisija pred dražbo ugotovi podatke o dražiteljih ter če so plačali predpisano varščino.

### 17. člen

V postopku javne dražbe za izbiro najugodnejšega dražitelja po tem pravilniku se upoštevajo predvsem naslednja merila:

- ponujena cena,
- mnenje občinske strokovne službe, pristojne za prostorsko planiranje,
- predvidena uporaba nepremičnine,
- skladnost predvidene uporabe z sosednjimi oziroma bližnjimi uporabniki zemljišč,
- vpliv na socialnoekonomsko stanje v občini,
- druga merila, navedena v javnem razpisu.

Pri pisnih dražbah višanje ponudb ni možno. Kot najugodnejšega, se šteje najvišja prejeta pisna ponudba, če dražitelj izpolnjuje vse druge zahtevane pogoje.

#### b) Ustna dražba

### 18. člen

Komisija pred dražbo ugotovi, če so dražitelji plačali predpisano varščino ter predložili ustrezna dokazila.

### 19. člen

Izklicatelj komisije začne ustno dražbo ob napovedanem času in na določenem kraju, tako da prisotne dražitelje seznanjajo s pogoji dražbe ter določi najmanjši znesek za katerega dražitelj dviga ceno.

### 20. člen

Komisija nato prebere razpisne podatke in začne z javno dražbo. Izklicatelj javno pove ceno in označbo nepremičnine, ki je predmet odprodaje, oddaje za gradnjo ali oddaje v zakup (najem).

Če nepremičnino draži več dražiteljev, izklicatelj pove izklicno ceno in vpraša dražitelje, kdo sprejema izklicno ceno. Nato izklicno ceno prvič ponovi in dražitelje vpraša „kdo da več?“. To se ponavlja, dokler nobeden od dražiteljev ne ponudi višje cene. Zadnjo najvišje ponujeno ceno izklicatelj trikrat ponovi in draženje je končano, če v roku 5 min ni nobenega odziva od dražiteljev oziroma zvišanja cene.

Po končanem draženju se opozori morebitnega predkupnega upravičenca, da takoj izjavi ali ob enakih pogojih uveljavlja predkupno pravico.

Dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno in odstopi od svoje ponudbe, izgubi pravico do povračila varščine. V tem primeru komisija ponovi postopek draženja v skladu z drugim odstavkom tega člena.

Po končani ustni dražbi se razglasi dražitelja, ki je ponudil najvišjo ceno na dražbi in doseženo ceno dražbene nepremičnine.

#### c) Zapisnik o poteku pisne ali ustne dražbe

### 21. člen

O poteku pisne oziroma ustne dražbe komisija vodi zapisnik, v katerega vpisuje naslednje podatke:

- kraj, datum in čas, kjer se opravlja pregledovanje vlog ter razpisne pogoje,
- podatke o komisiji, ki vodi dražbo,
- poimensko navedbo dražiteljev ali ostalih prisotnih,
- ugotovitve o izpolnjevanju razpisnih pogojev,
- izklicno ceno,
- ponudbe dražiteljev,
- najvišje ponujeno ceno,
- razglasitev dražitelja, ki je na dražbi ponudil najvišjo ceno,
- podatke o dražiteljih, ki se jim vrne varščina.

Po opravljenem postopku je mogoče vložiti ugovor, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Ugovor reši komisija, ki je vodila postopek, pred končanjem zapisnika. Rešitev ter utemeljenost ugovora se zapiše v zapisnik. Na rešitev zoper ugovor, pritožba ni možna.

Zapisnik o poteku pisne ali ustne dražbe podpišejo člani komisije in vsi prisotni dražitelji.

#### d) Izbor najugodnejšega dražitelja

### 22. člen

Sklep o izbiri najugodnejšega dražitelja sprejme župan, v roku 8 dni po javni dražbi. Sklep je dokončen.

Udeleženec javnega razpisa sme odločitve, s katerimi so kršene njegove pravice in pravne koristi izpodbijati pred sodiščem.

## V. PONOVI TEV RAZPISA IN SKLENITEV POGODBE

### 23. člen

Javni razpis se ponovi, če:

- če komisija za izbor najugodnejšega ponudnika le-tega ne izbere izmed vseh prispelih ponudb,
- se na razpis ne javijo zainteresenti za odkup oziroma zakup (najem) celotnega zemljišča, ki je predmet razpisa,
- če izbrani ponudnik v roku ne sklene pogodbe.

Župan lahko ob izpolnjevanju vsaj enega pogoja iz prvega odstavka tega člena sprejme sklep o ponovitvi javnega razpisa, v roku osmih dni po javni dražbi oziroma po izteku roka za sklenitev pogodbe.

Župan s sklepom o ponovitvi javnega razpisa opredeli rok v katerem se mora le-ta ponoviti.

### 24. člen

V primeru, da nepremičnina ni bila prodana na javni dražbi, pa bi bilo smotno, da bi bila, lahko župan s sklepom o ponovitvi javnega razpisa, določi nižjo izklicno ceno, ki je lahko nižja od izklicne cene, vendar ne več kot 25%.

V primeru dveh neuspešnih dražbah se lahko ob soglasju občinskega sveta nepremičnino proda, odda za gradnjo ali odda v zakup (najem) neposredno s pogodbo.

### 25. člen

Pogodba mora biti sklenjena najkasneje v tridesetih dneh od dneva prejema sklepa o izbiri. Če zainteresent v tem roku ne sklene pogodbe zaradi njemu lastnih razlogov, se šteje, da je od vloge odstopil. Vplačane varščine se v tem primeru ne vrne.

Uspelemu zainteresentu se vplačana varščina všteje v ceno, neuspelemu zainteresentom se neobrestovanana varščina vrne v roku 8 dni po opravljeni javni dražbi.

V pogodbi se določi, da stroške cenitve, parcelacije, notarskega zapisa oziroma overovitve podpisa, plačilo davka na promet nepremičnin ter izvedbo v zemljiški knjigi plača kupec.

## VI. PRODAJA IN ZAKUP (NAJEM) DRUGIH NEPREMIČNIN

### 26. člen

Na vlogo zainteresenta lahko občina proda ali zamenja tudi zemljišče, ki ima status javnega dobra, če se predhodno takšen status ukine.

Strokovna služba poleg postopka iz prejšnjega člena predhodno ugotovi še:

- ali je zemljišče še v funkciji javnega dobra ter v ta namen pridobi mnenje krajevne skupnosti; če krajevna skupnost pismenega mnenja ne izdela v roku 30 dni, se šteje, da z ukinitvijo statusa javnega dobra soglašata.

O ukinitvi javnega dobra odloči občinski svet na predlog župana.

Določila tega člena se smiselno uporabljajo tudi za podelitev statusa javnega dobra zemljišču.

### 27. člen

Občina pogodbeno lahko odda v zakup (najem) ustrezen del javne površine ( na trgu, pločniku ob javni cesti, javni zelenici) za

postavitev začasnega objekta namenjenega sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, proslavam in podobno.

Pri oddaji zemljišča v zakup (najem) za postavitev začasnih objektov se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika.

### 28. člen

V primeru, ko zainteresent poda vlogo za izdajo soglasja za časovno omejeno rabo zemljišča (npr. za odlaganje materiala), lahko z njim strokovna služba za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči sklene pogodbo, v kateri je navedeno obdobje uporabe, odškodnina za uporabo občinskega zemljišča, obveznost o vzpostavitvi zemljišča v prvotno stanje in druge pogoje, ki jih mora izpolniti.

### 29. člen

Ne glede na določbe tega pravilnika o oddajanju zemljišč v najem (zakup) se zemljišča na Svinščakih, na katerih stojijo počitniške hišice, oddajajo v najem (zakup) vsakokratnemu lastniku počitniške hišice ob predložitvi ustreznih dokazil o lastništvu počitniške hišice.

O določitvi trajanja najema oz. podaljšanja najema ter višini najemnine (zakupnine) odloča Občinski svet ob smiselni uporabi določil tega pravilnika, ki urejajo najem oz. zakup zemljišč.

### 30. člen

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za prodajo, zamenjavo in oddajo v zakup (najem) kmetijskih zemljišč, v skladu z zakonom o kmetijskih zemljiščih.

V kolikor se sprejme poseben pravilnik ta določba preneha veljati.

## VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 31. člen

Določbe pravilnika, ki urejajo oddajo stavbnih zemljišč za gradnjo, se uporabljajo v skladu z drugim odstavkom 52. člena zakona o stavbnih zemljiščih ( Uradni list RS, št. 44/97 ).

### 32. člen

Že začeti postopki odprodaje oziroma oddaje v najem se nadaljujejo in končajo po postopku, ki je bil v uveljavi do uveljavitve tega pravilnika.

### 33. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v občinskem Uradnem glasilu "Snežnik"

Št.46505-0001/1-230

Ilirska Bistrica, dne 09. 07. 2001

Župan  
Občine Ilirska Bistrica  
Franc Lipolt, univ. dipl. inž. kem. teh.