



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 46401-99/2004

Datum: 10.05.2016

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

ZADEVA: POSAMIČEN PROGRAM MENJAVE STVARNEGA PREMOŽENJA
JELIČIČ FRANKO / OBČINA PIRAN

1. Pravna podlaga ravnanja

17. člen Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) v 2.odst., 10. alineja, določa, da občinski svet sprejema letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine za tekoče proračunsko leto, sestavni del katerega sta načrt pridobivanja in načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Ur. list RS št. 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZDU-11, 14/15-ZUUJFO, 76/15; v nadaljevanju: ZSPDSLS) in posamični program menjave nepremičnega premoženja.

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014) v 1. in 2. odstavku določa, da se postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem samoupravne lokalne skupnosti lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem. V načrt pridobivanja nepremičnega premoženja pa se ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem v lasti Občine Piran za leto 2016, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2016, dne 22.12.2015, sklep št.:410-3/2014.

Občinski svet je z istim sklepom pooblastil Župana, da sam sprejme letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 € (4.točka sklepa) tako, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2016 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2016.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 04.01.2016, št. sklepa 478-269/2015, ki pod zap. št. 1 predvideva prodajo parc. št. 7701/2 k.o. 2631-Portorož, izmere 21 m2.

Letni načrt pridobivanja pa kljub temu, da ni potrebno v načrt vključevati nepremičnin, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe, predvideva tudi nakup parc. št. 5931/3,5 k.o. Portorož, pod zap. št. 116,117.

S tem posamičnim programom predlagana menjava je v skladu s 3. alinejo 1. odstavka 23. člena ZSPDLS, ki določa, da se nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti lahko proda ali zamenja za podlagi neposredne pogodbe, če je posamezna ocenjena vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 €.

2. Predmet, obseg in pravni pregled stvarnega premoženja

V postopek menjave predlagamo, da se vključijo nepremičnine:

- **pridobitev s strani Občine: solastniškega deleža 2/3 od celote nepremičnin:**
 1. parc. št. 5931/5 k.o. 2631-Portorož, urejena parcela izmere 2 m², pozidano zemljišče (ekološki otok-investitor: Občina Piran), obremenjeno s svetilom (objektom gospodarske javne infrastrukture), last Občine do 1/3 od celote ter do 2/3 od celote Franka Jeličiča, Obala 138, Portorož ter
 2. parc. št. 5931/3 k.o. 2631-Portorož, urejena parcela izmere 13 m², pozidano zemljišče (ekološki otok-investitor: Občina Piran), obremenjeno z omrežjem javne razsvetljave (v dolžini 4,46 m), last Občine do 1/3 od celote ter do 2/3 od celote last Franka Jeličiča, Obala 138, Portorož. Nepremičnini nista obremenjeni s stvarnimi in/ali obligacijskimi pravicami.
- **prodaja s strani Občine:** parc. št. 7701/2 k.o. 2631-Portorož, urejena parcela 21 m², pozidano zemljišče, na zemljišču zgrajena stavba št. 5640 (investitor: Jeličič Franko), brez katastrskega vpisa, brez naslova, nestanovanjska, klet (vir: GURS). Nepremičnina je last Občine Piran do celote, ni obremenjena s stvarnimi in/ali obligacijskimi pravicami.

Vse nepremičnine predmet tega posamičnega programa menjave so skladno s prostorskimi akti Občine opredeljene kot stavbno zemljišče naselja Lucija, urbanistično urejene z Zazidalnim načrtom Lucija I – nadaljevanje (Ur. objave št. 23/84) in Zazidalnim načrtom Lucija I – nadaljevanje – dopolnitev 89 (Ur. objave št. 14/90).

Nepremičnina parc. št. 7701/2 k.o. Portorož, last Občine Piran, je bila s strani Sklada stavbnih zemljišč Občine Piran, pravna naslednica katerega je Občina Piran, s pogodbo o oddaji stavbnega zemljišča in prenosu investitorstva za izgradnjo sekundarnih vodov za stolpiče št. 1,9,10 v zazidavi Lucija I – nadaljevanje v letu 1990, z dne 9.5.1990, oddana (prej evidentirana kot del parc. št. 2784/1 ne več veljavne k.o. Piran II) Komunalnemu stanovanjskemu podjetju »Okolje« v sklopu ostalih nepremičnin v citirani zazidavi.

Po sklenitvi cit. pogodbe je bilo ugotovljeno, da gradnja predvidenega stolpiča 1 (danes stavba na parc. št. 5926/3 k.o. Portorož) delno sega tudi na del zemljišča parc. št. 2989/3 ne več veljavne k.o. Piran II, na katerem je imel pravico uporabe sedaj že pok. Jeličič Jurij, zaradi česar je bila naročena s strani Občine parcelacija parcele (odločba GURS-a z dne 18.02.1991, št. 45-4c/20-91); parcela je bila uničena ter vzpostavljeni nepremičnini parc. št. 2784/6 in 2784/7 obe ne več veljavne k.o. Piran II. Po parcelaciji je 20.04.1991 Sklad stavbnih zemljišč s sedaj že pok. Jeličič Jurijem dogovoril Pogodbo o prenosu pravice uporabe in dogovoril prenos parc. št. 2784/7 ne več veljavne Piran II (danes del 5926/3 k.o. Portorož) v korist Sklada stavbnih zemljišč; hkrati pa sta pogodbeni stranki dogovorili, da se pok. Jeličič Juriju izroči v posest in uporabo zemljišče parc. št. 2784/5 ne več veljavne k.o. Portorož (danes parc. št. 5931/3,4,5 k.o. Portorož).

Po pridobitvi pravice uporabe je Sklad stavbnih zemljišč Občine s Komunalnim stanovanjskim podjetjem Okolje Piran sklenil Aneks k osnovni pogodbi (prej citirani pogodbi o oddaji stavbnega zemljišča), 13.06.1991, s katerim je bilo dogovorjeno, da Sklad odda KSP Okolje Piran tudi zemljišče parc. št. 2784/7 ne več veljavne Piran II, KSP Okolje Piran pa prenese na Sklad zemljišče parc. št. 2784/5 Piran II (za namen prenosa pravice uporabe v korist sedaj pok. Jurija Jeličiča).

Decembra 1992 sta Jeličič Franko in Jurij pridobila gradbeno dovoljenje za dozidavo in nadzidavo stanov. hiše Seča 195 tudi na parc. št. 2784/5 ne več veljavne Piran II (danes parc. št. 5931/4,3,5 k.o. Portorož) in po izjavah stranke Franka Jeličiča so skušali s KSP Okolje dogovoriti predstavitev v parc. št. 7701/2 k.o. Portorož predvidenega ekološkega otoka v telo parc. št. 5931/3,5 k.o. 2631-Portorož, saj bi sicer bil ekološki otok tik pred vhodom v stanovanjsko hišo. Da so očitno dogovori tekli izkazujejo izseki iz projektne dokumentacije, ki se hranijo v zadevi, iz katerih je razviden prikaz tako ene kot druge lokacije ekološkega otoka, žal pa se niso dogovori tudi zaključili s sklenitvijo ustreznega posla o prenosu pravice uporabe, v posledici česar je danes stanje zatečeno. Ekološki otok je bil zgrajen v parc. št. 5931/3,5 k.o. Portorož (del prej veljavne parc. št. 2784/5 Piran II), na katerem zemljišču je bila priznana pravica uporabe v korist pok. Jeličič Jurija z Aneksom iz prejšnjega odstavka; stranka Jeličič pa je z gradnjo posegla tudi v zemljišče parc. št. 7701/2 k.o. Portorož (del prej veljavne parc. št. 2784/1 k.o. Piran II), na katerem zemljišču je imelo pravico uporabe KSP Okolje Piran (danes Občina Piran upoštevajoč, da so bila zemljišča, ki so po izgradnji predvidenih stolpičev predstavljala sestavni del javnih površin bila prenesena v last Občine s strani JP Okolje Piran d.o.o., pogodbeno - št. pogodbe 46401-99/2004, 20.06.2008).

Ugotavljamo, da je stanje tako pravno neusklajeno in zatečeno in s tem posamičnim programom menjave predlagamo ureditev medsebojnih razmerij s predlagamo menjavo nepremičnin.

Z namenom ureditve medsebojnih razmerij predlagamo menjavo po metodi neposredne pogodbe, v vsebini, da Občina Piran pridobi v last solastniški delež g. Jeličiča, 2/3 (ostali delež, to je 1/3 od celote, smo že odkupili od g. Maje Jeličič, dedinje po pok. Jeličiču, v marcu 2014, po ceni 125,00 €/m²), to je 10 m² zemljišča (nezazidanega; investitor zgrajenih prituklin v vsebini ekološkega otoka (betonski temelj in zid) je bila Občina); g. Jeličič pa pridobi v last parc. št. 7701/2 k.o. Portorož, last Občine Piran, 21 m² zemljišča (nezazidanega; investitor pritukline, to je kleti, ki posega v predmetno nepremičnino je bil g. Jeličič).

Zakon o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti v 17 čl. v 2. odstavku določa, da mora pred razpolaganjem s posameznim nepremičnim premoženjem Občine, katerega posamična vrednost je izkustveno višja od 10.000,00 €, njegovo vrednost oceniti pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, imenovan na podlagi zakona o revidiranju oz. o sodiščih.

Nadalje Uredba določa, da izkustveno vrednost določi upravljavec premoženja na podlagi vrednosti nepremičnin, ki jo določa geodetska uprava, na podlagi primerjave prodaj primerljivega premoženja na trgu oz. na podlagi drugih podatkov, s katerimi se določa cena stvarnega premoženja v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu (19. čl. Uredbe o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti).

Register nepremičnin GURS-a izkazuje vrednost predmetnih nepremičnin v sledeči višini: parc. št. 5931/3: 361 €, parc. št. 5931/5: 56 € in parc. št. 7701/2: 3769 € (v vrednost je vključen del kleti, ki pa ni last Občine). Pridobili smo ceno iz leta 2015, primerljivih stavbnih zemljišč v naselju Portorož, Beli križ, ki izkazujejo sledeče vrednosti: 1377/19, 1377/21 (Beli križ, pri Dijaškem domu): 123 €/m², 1662/3 (center Portoroža, Letoviška pot): 112 €/m², parc. št. 1700/4, 1695/7 k.o. Portorož (za Avditorijem): 129,00 €; povprečna cena je 121,33 €/m². Upoštevajoč dejstvo, da smo v marcu 2015 odkupili od prejšnje solastnice idealni delež 1/3 parc. št. 5931/3,5 k.o. Portorož po ceni 125,00 €/m², predlagamo menjavo nepremičnin po ceni 125 €/m² zemljišča, kar pomeni:

- nakup solastniškega deleža Jeličič Franka 2/3 od celote parc. št. 5931/5, 5931/3 k.o. Portorož, to je skupno 10 m² zemljišča, za kupnino 1.250,00 € in
- prodajo občinske nepremičnine parc. št. 7701/2 k.o. Portorož, 21 m², za kupnino 2.625,00 €.

Promet z nepremičninama v lasti stranke Jeličič bo zapadel pod 2 % davek na promet z nepremičninami; promet z nepremičnino v lasti Občine Piran pa pod 22 % DDV. Stranka Jeličič bo tako obdavčena z višjo davčno stopnjo; davek na promet z nepremičninami, ki bo obračunan na prodajo njemu lastnega solastniškega deleža pa predlagamo, da prevzame Občina.

Predlagamo, da se kupnini v delu do zneska 1.250,00 € pobotata, g. Jeličiča pa se s pogodbo zaveže k plačilu preostanka kupnine v višini 1.375,00 € v roku 30-ih dni šteto od dneva sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa. Po plačilu celotne kupnine z davkom bo predlagana zemljiškoknjižna realizacija menjalne pogodbe.

3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

- pridobila v last zemljišče, ki predstavlja ekološki otok stanovanjske soseske;
- odtujila zemljišče, ki ga nima v posesti, v posledici zatečenega stanja, kot obrazloženo in katerega trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012) v 40. členu določa, da je potrebno namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni – s ciljem, v primeru več zainteresiranih, opraviti pogajanja o ceni in doseči čim ugodnejše pogoje razpolaganja. Glede na določilo Uredbe bo po sprejemu tega posamičnega programa menjave na spletni strani objavljena namera za sklenitev neposredne menjalne pogodbe za čas 15 dni.

5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA

V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani ter po preteku 15-ih dni k sklenitvi menjalne pogodbe v predstavljeni vsebini. Po sklenitvi pogodbe, bomo to prijavili na FURS-u, poravnali davek od prometa z nepremičninami, stranki Jeličič izstavili račun za plačilo kupnine, ki ne bo zajeta v pobot in po plačilu kupnine+ddv-ja predlagali zemljiškoknjižno realizacijo.

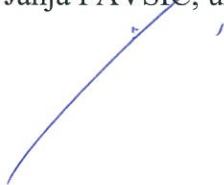
Pripravila:
Martina KUKOVEC



Vodja Urada:
Kristina IVANČIČ, univ.dipl.prav.



Direktorica občinske uprave:
Janja PAVŠIČ, univ.dipl.prav.



Priloge:

- grafičen prikaz nepremičnin
- potrdili o namenski rabi
- predlog sklepa



PREDLOG SKLEPA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15-ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-zu-1L, 15/15-zuujo, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014), v zv. s 102. členom Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/2014-UPB) je Občinski svet občine Piran na ____ redni seji dne ____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katerega se s Frankom Jeličičem, Obala 138, Portorož, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi solastniški delež 2/3 od celote Franka Jeličiča na parc. št. 5931/5, 5931/3 obe k.o. 2631-Portorož (nezazidano stavbno zemljišče), za kupnino 1.250,00 €;
- Občina Piran proda Franku Jeličiču parc. št. 7701/2 k.o. Portorož (nezazidano stavbno zemljišče), za kupnino 2.625,00 €.

Kupnini se do zneska 1.250,00 € pobotata; Franko Jeličič pa je dolžan plačati razliko v vrednosti premetov menjave v višini 1.375,00 €, v roku 30-ih delovnih dni šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe oz. izstavitve računa.

Občina prevzame obveznost plačila 2 % davka na promet z nepremičninami, ki bo odmerjen od prometa s parc. št. 5931/5, 5931/3 obe k.o. Portorož.

3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

4.

Ta sklep začne veljati takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

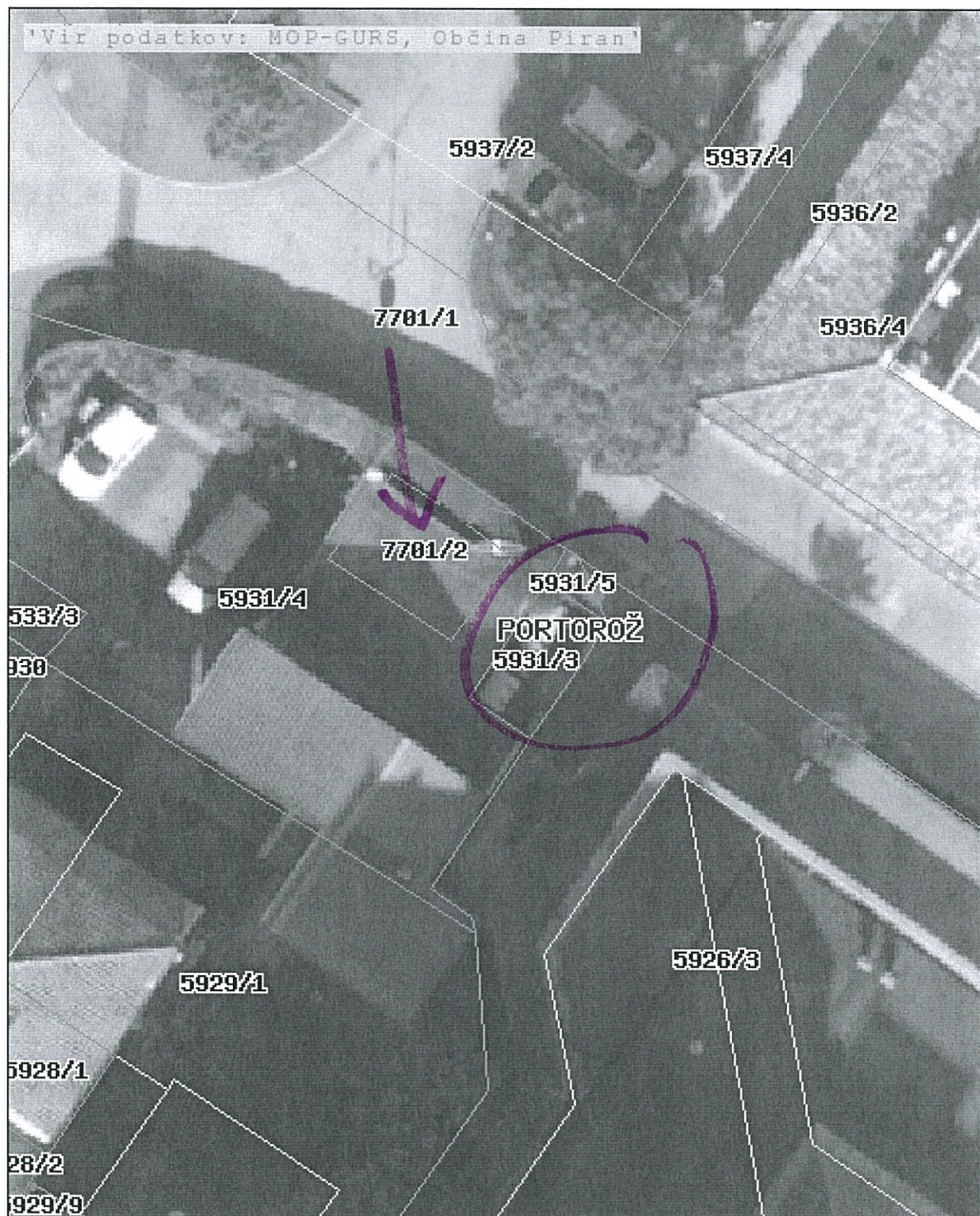
Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve občine Piran
- Urad za finance

Občina Piran

IZRIS GEOKODIRANIH PODATKOV

3 PORT Map Client



Izris: Občina Piran

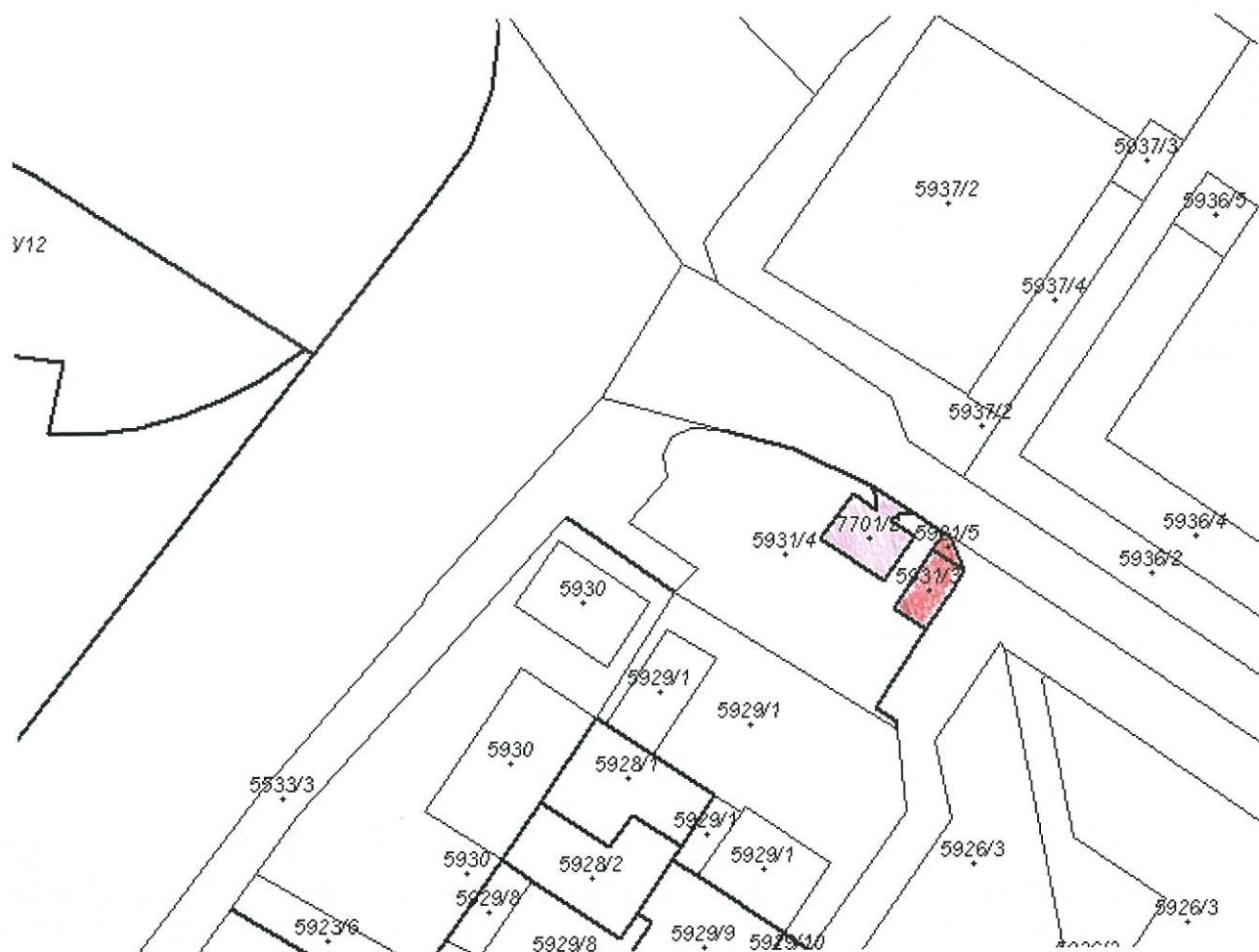
Merilo izrisa: 1:200

Podatki: Podatki Občine Piran, Piran

Ostali podatki - Geodetska uprava Republike Slovenije, Ljubljana

Datum izrisa: 13.01.2016

Lastniške in avtorske pravice pridržane. Razmnoževanje ni dovoljeno.



X.O. 2631-PORTOROŽ
 MERILO 1 : 500

PREDLOG MENJAVE :

 5931/3,5 → EKOLOŠKI OTOK → PRIDOBITI OBČI

 7701/2 → OBČINA PRODA B. JELIČIČU

Google Lucija, Piran

7701/2
K.O. PORTOROŽ



Zajem slike: sep. 2013 © 2015 Google



Zajem slike: sep. 2013 © 2015 Google

Street View – sep. 2013



5931/3,5
K.O. PORTOROŽ



OBČINA PIRAN

COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 46401-99/2004
Numero :

Piran : 14.1.2016
Pirano :

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

- Številka zemljiške parcele / parcel: parc. št. 5931/3 in 5931/5 k.o. Portorož

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

2.1.- prostorski planski akti:

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08.).

2.2. – prostorski izvedbeni akti:

- Zazidalni načrt Lucija I – nadaljevanje (Ur. objave št. 23/84)
- Zazidalni načrt Lucija I - nadaljevanje - dopolnitev 89 (Ur. objave št. 14/90)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

- parc. št. 5931/3 in 5931/5 k.o. Portorož sta opredeljeni kot **stavbno** zemljišče naselja Lucija

4. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: /

Parc. št. 5931/3 in 5931/5 k.o. Portorož se nahajata znotraj območja, ki je določeno z Odlokom o predkupni pravici Občine Piran (Ur. objave št. 18/03)

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanega območja:

PLAČILO UPRAVNE TAKSE: Na podlagi Zakona o upravnih taksah Uradni list RS, št. 106/10 – UPB in 14/15 – ZUUJFO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:

Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon.

Kučinič-Ota

Dostaviti: naslov, spis, arhiv

Vodja Urada:

doc. dr. Manca Plazar univ.dipl.ing.arh





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za okolje in prostor - Ufficio ambiente e territorio

Številka : 46401-99/2004
Numero :

Piran : 14.1.2016
Pirano :

Občina Piran
Urad za premoženjskopravne zadeve

Občina Piran, Urad za okolje in prostor, izdaja na podlagi 1. odstavka 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (uradno prečiščeno besedilo, ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006) in 105. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007) ter na zahtevo stranke naslednje

POTRDILO namenski rabi zemljišča

1. PODATKI O ZEMLJIŠKI PARCELI / PARCELAH, ZA KATERE SE IZDAJA POTRDILO

- Številka zemljiške parcele / parcel: parc. št. 7701/2 k.o. Portorož

2. PROSTORSKI AKTI, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE/PARCEL

2.1.- prostorski planski akti:

Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Piran (Ur. objave št. 26/98, 22/99, 31/99, 37/99, 46/00, 17/02, 24/02, 36/02, 7/03, 37/03, 26/04, 36/04, 1/06, 5/06 in 20/10 Uradni list RS 73/06, 66/07, 76/08,).

2.2. – prostorski izvedbeni akti:

- Zazidalni načrt Lucija I – nadaljevanje (Ur. objave št. 23/84)
- Zazidalni načrt Lucija I - nadaljevanje - dopolnitev 89 (Ur. objave št. 14/90)

3. PODATKI O NAMENSKI RABI:

- parc. št. 5931/3 in 5931/5 k.o. Portorož - sta opredeljeni kot **stavnbo** zemljišče naselja Lucija, ki ga je občina s sprejemom Sprememb in dopolnitv plana, ki je 8.8. 1998 namenila za graditev stavb.

4. PROSTORSKI UKREPI: Zakonita predkupna pravica občine: /

5. PODATKI O VAROVANJU IN OMEJITVAH PO POSEBNIH PREDPISIH

- Vrsta varovanja območja:

PLAČILO UPRAVNE TAKSE: Na podlagi Zakona o upravnih taksah Uradni list RS, št. 106/10 – UPB in 14/15 – ZUUJFO) vlagatelj zahtevka takse ne plača.

Pripravila:

Dubravka Kučinič-Ota univ.dipl.ing.arh, univ.dipl.ekon.

Kučinič-Ota

Dostaviti: naslov, spis, arhiv

Vodja Urada:

doc. dr. Manca Plazar univ.dipl.ing.arh

