



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka : 478-223/2023
Numero :

Piran : 18. 1. 2024
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

Zadeva: Predlog sklepa o potrditvi osnutka besedila pravnega posla v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji:

Predlog sklepa o potrditvi osnutka besedila pravnega posla v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

Župan Občine Piran
Andrej Korenika





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve - Ufficio affari legali patrimoniali

Številka : 478-223/2023
Numero :

Piran : 18. 1. 2024
Pirano :

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

Zadeva: Obrazložitev predloga sklepa o potrditvi osnutka besedila pravnega posla v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti

1. Pravna podlaga:

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Ur. list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17, 43/18 in 86/23) in 5. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR) je Občinski svet Občine Piran pristojen za potrditev osnutka besedila pravnega posla za pravne posle ravnanja, pri katerih pogodbeno vrednost presega 500.000,00 EUR.

2. Dejansko stanje:

Občina Piran je lastnica naslednjih nepremičnin na območju »Vojkovega doma«:

- parc. št. 1758/1 k.o. 2631 Portorož, ki meri 888 m²,
- parc. št. 1759/5 k.o. 2631 Portorož, ki meri 292 m²,
- parc. št. 1759/3 k.o. 2631 Portorož, ki meri 140 m²,
- parc. št. 1757 k.o. 2631 Portorož, ki meri 187 m²,
- parc. št. 1754 k.o. 2631 Portorož, ki meri 587 m²,
- parc. št. 1755/14 k.o. 2631 Portorož, ki meri 585 m²,
- parc. št. 1794/2 k.o. 2631 Portorož, ki meri 383 m²,
- parc. št. 1796/4 k.o. 2631 Portorož, ki meri 217 m²,
- parc. št. 1759/11 k. o. 2631 Portorož, ki meri 992 m² in
- parc. št. 1796/3 k. o. 2631-Portorož, ki meri 170 m²,

ki so po zemljiškoknjižnih podatkih proste bremen.

Iz vpogleda v evidenco gospodarske javne infrastrukture izhaja, da se na delu parc. št. 1758/1 in 1754, obe k. o. 2631-Portorož nahaja nadzemni NN električni vod in na delu parc. št. 1796/4 ter delu 1759/11, obe k. o. 2631-Portorož (novonastala parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož) nahaja omrežje kableske TV.

Vse nepremičnine parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, 1759/11 in 1796/3, vse k. o. 2631-Portorož so opredeljene kot stavbna zemljišča, ki se prostorsko urejajo z Zazidalnim načrtom Vojkov dom – obala – Portorož (pl. TS 5/15 in del CT

5/14 in T 5/8), Uradne objave PN, št. 17/92, Odločba US RS, št. U-I 18/99-15 z dne 5.4.2001 (Uradne objave PN, št. 33/01 in Uradni list RS, št. 29/01).

Predmetne nepremičnine so v letnem načrtu razpolaganja z zemljišči v lasti Občine Piran navedene pod zaporednimi številkami kot sledi:

- parc. št. 1758/1 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 168,
- parc. št. 1759/5 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 169,
- parc. št. 1759/3 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 170,
- parc. št. 1757 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 171,
- parc. št. 1754 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 173,
- parc. št. 1755/14 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 174 ,
- parc. št. 1794/2 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 175,
- parc. št. 1796/4 k.o. 2631 Portorož, pod zap. št. 176,
- parc. št. 1759/11 k. o. 2631 Portorož, pod zap. št. 172 in
- parc. št. 1796/3 k. o. 2631-Portorož, pod zap. št. 177.

V postopku priprave prodaje je Občina Piran izvedla parcelacijo dveh zgoraj navedenih parcel (to je parc. št. 1759/11 in 1796/3, obe k. o. 2631-Portorož). Pristojna Geodetska uprava RS je dne 4. 1. 2024 izdala odločbo o parcelaciji št. 02152-64954/2023, na podlagi katere:

- se je ukinila parc. št. 1796/3, namesto nje sta nastali parc. št. 1796/5 v izmeri 109 m² in 1796/6 v izmeri 61 m²,
- se je ukinila parc. št. 1759/11, namesto nje sta nastali parc. št. 1759/13 v izmeri 506 m² in 1759/14 v izmeri 492 m².

Parcelacijo smo izvedli z namenom, da iz parcele št. 1759/11, k. o. 2631-Portorož izvzamemo del, ki meji na javno kategorizirano pot št. 812191 in zadržanja le tega v javni lasti. Prav tako smo parc. št. 1796/3, k. o. 2631-Portorož parcelirali z namenom, da bo predmet prodaje na javni dražbi samo del zemljišča, na katerega ni bilo poseženo z nedovoljenim posegom.

Odločba o parcelaciji na dan priprave gradiva za Občinski svet še ni pravnomočna, zaradi česar spremembe niso še evidentirane v katastru, pričakujemo pa, da bo odločba pravnomočna na dan odločanja Občinskega sveta, o čemer bomo svetnike posebej obvestili. V nadaljevanju gradiva tako navajamo novonastale parcele (to je parcele, ki bodo nastale po pravnomočnosti odločbe o parcelaciji iz prejšnjega odstavka).

Občina Piran ima na javni dražbi namen prodati:

- parc. št. 1758/1, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1759/5, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1759/3, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1757, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1754, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1755/14, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1794/2, k. o. 2631-Portorož,
- parc. št. 1796/4, k. o. 2631-Portorož,
- novonastalo parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož in
- novonastalo parc. št. 1796/5, k. o. 2631-Portorož.

Vrednost nepremičnin parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, vse k. o. 2631-Portorož, del parc. št. 1759/11, k. o. Portorož (novonastala parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož) in del parc. št. 1796/3, k. o. 2631-Portorož (novonastala parc. št. 1796/5, k. o. 2631-Portorož), je ocenil cenilec za gradbeništvo-nepremičnine mag. Jurij Lovšin, dne 14. 12. 2023 in sicer na 570,00 EUR/m². Skupna vrednost predmetnih nepremičnin tako znaša 2.219.580,00 EUR. Ker se bodo nepremičnine prodajale na javni dražbi skupaj in bo pogodbeni vrednost presegla 500.000,00 EUR mora skladno s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem

premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) Občinski svet Občine Piran podati predhodno pisno soglasje k osnutku pravnega posla. V nasprotnem primeru bi bil pravni posel ničen.

Grafični prikaz parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, 1796/3 in 1759/11, vse k. o. 2631-Portorož, pred parcelacijo:



3. Predlog:

Glede na navedeno predlagamo, da v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Občinski svet sprejme sklep o potrditvi osnutka besedila pravnega posla med najugodnejšim dražiteljem in Občino Piran glede prodaje in nakupa nepremičnine parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, vse k. o. 2631-Portorož, del parc. št. 1759/11, k. o. Portorož (novonastala parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož) in del parc. št. 1796/3, k. o. 2631-Portorož (novonastala parc. št. 1796/5, k. o. 2631-Portorož). Prodajna pogodba bo podpisana po sprejemu sklepa in izvedeni prodaji na javni dražbi.

Pripravila:

Tina Opara Simčič, višja svetovalka



Kristina Ivančič, univ. dipl. prav.
Direktorica občinske uprave

Priloga:

- osnutek sklepa s prodajno pogodbo
- odločba GURS-a

OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Uradni list RS št. 5/14, 35/17, 43/18 in 86/23) je Občinski svet občine Piran na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1. člen

Potrdi se osnutek besedila pravnega posla med Občino Piran in najugodnejšim dražiteljem, kupcem glede prodaje in nakupa nepremičnine parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, vse k. o. 2631-Portorož, dela parc. št. 1759/11, k. o. Portorož (novonastala parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož) in dela parc. št. 1796/3, k. o. 2631-Portorož (novonastala parc. št. 1796/5, k. o. 2631-Portorož).

Osnutek prodajne pogodbe je sestavni del tega sklepa.

2. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Št.: 478-223/2023.

Župan Občine Piran
Andrej Korenika

Sklep prejmejo:

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

Priloga 1 – Vzorec prodajne pogodbe

OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka 5883873000, ID za DDV: SI 29263930, ki jo zastopa župan Andrej Korenika
(v nadaljevanju: prodajalec),

in

(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

PRODAJNO POGODBO

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

- da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin: parc. št. 1758/1, 1759/5, 1759/3, 1757, 1754, 1755/14, 1794/2, 1796/4, 1759/13 in 1796/5, vse k. o. 2631-Portorož (v nadaljevanju: nepremičnine);
- da je bil dne ... v skladu z drugim odstavkom 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), v zvezi z 31. členom Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14, 35/17, 43/18, 86/23), na spletni strani Občine Piran objavljen razpis javne dražbe za prodajo nepremičnine iz prve alineje tega člena, na podlagi katerega se je dne ... v prostorih ... izvršila javna dražba;
- da se ta prodajna pogodba sklene na podlagi razpisa javne dražbe iz prejšnje alineje, katerega sestavni del so tudi veljavni splošni pogoji javne dražbe;
- da je bila izklicna vrednost za nepremičnine določena v javnem razpisu za javno dražbo in je znašala: ... EUR;
- da je kupec v skladu s pogoji javne dražbe nakazal na podračun enotnega zakladniškega računa prodajalke varščino v znesku ... EUR, ki se všteje v kupnino po tej pogodbi;
- da je kupec kot najugodnejši dražitelj na javni dražbi izklical najvišjo ceno v višini ... EUR;
- da je bil kupec na podlagi dejstev iz prejšnjih alinej pozvan k sklenitvi te prodajne pogodbe.

2. člen

Prodajalec proda in izroča v trajno last in posest nepremičnine iz prve alineje 1. člena te pogodbe kupcu za kupnino v višini ... EUR. Izročitev v posest se šteje za opravljeno z dnem izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila.

Kupec kupi in sprejme v trajno last in posest nepremičnine iz prve alineje 1. člena te pogodbe, in se zavezuje prodajalcu, pod pogoji iz te pogodbe, plačati kupnino v višini ... EUR, na katero se obračuna 22 % DDV, ki bremeni kupca za predmetne nepremičnine, v višini ... EUR.

3. člen

Kupec se zavezuje poravnati kupnino po tej pogodbi na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Piran št.: SI56 0110 0010 0009 070 v roku 15 dni od dneva izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina te pogodbe.

Kupcu se v kupnino všteje že vplačana varščina v višini ... EUR, tako da preostanek obveznosti kupca iz naslova plačila kupnine znaša še ... EUR.

4. člen

Zemljiškoknjižno dovolilo bo prodajalec izdal kupcu po prejemu plačila celotne kupnine.

5. člen

Kupec soglaša, da prodajalec zadrži vse izvode sklenjene prodajne pogodbe do plačila celotne kupnine.

6. člen

Kupec s sklenitvijo te pogodbe potrjuje in jamči, da je sklenitvijo te pogodbe skrbno preveril trase, varovalne pasove komunalnih naprav na obravnavanem območju (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon, kabelska TV, plinska napeljava, ipd.) ter možnosti in pogoje za priključevanje pri upravljavcih komunalne infrastrukture.

Kupec si je nepremičnine pred sklenitvijo te pogodbe ogledal in jo kupuje v stanju, v kakršnem so. Poznani so mu lega, velikost in stanje nepremičnin, ki so predmet te pogodbe in jih kupuje po načelu videno-kupljeno.

Prodajalčeva odgovornost za stvarne in pravne napake je izključena. Prodajalec prav tako ne prevzema odgovornosti za morebitno dejansko škodo ali izgubljeni dobiček, ki bi nastala kupcu zaradi pravnega statusa nepremičnin (npr. namembnost zemljišča ter morebitni drugi posebni pravni režimi), pogojev gradnje ali možnosti priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Če bi se na nepremičnini ali nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno služnostno pogodbo v korist lastnika navedene infrastrukture v roku trideset (30) dni od poziva prodajalca. Kupec nima pravice do nadomestila za služnost.

Če bi se na nepremičnini ali nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, izkazalo, da se na njih nahajajo priključki, ki so jih zgradile tretje osebe brez soglasja občine oziroma brez sklenitve služnostne pogodbe, to ne predstavlja pravne napake.

7. člen

Skrbnik te Pogodbe na strani prodajalca je ...

Skrbnik te Pogodbe na strani kupca je ...

Pogodbени stranki sta se dolžni nemudoma obvestiti o vsaki spremembi skrbnika Pogodbe, kakor tudi o vsaki spremembi, ki vpliva ali bi lahko vplivala na izpolnjevanje pogodbениh obveznosti.

8. člen

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbениh obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma

javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku,
je ta pogodba nična.

9. člen

Vse stroške v zvezi z izvedbo te pogodbe, kot so davki, takse, pristojbine, stroški notarske overitve se zaveže plačati kupec. Hkrati se kupec zaveže plačati tudi takso za vpis lastninske pravice iz te pogodbe v zemljiško knjigo.

10. člen

Vse morebitne spore, ki bi izhajali iz te pogodbe, se pogodbeni stranki zavežeta reševati sporazumno. Če to ne bi bilo mogoče, je za reševanje sporov pristojno stvarno in krajevno pristojno sodišče.

11. člen

Ta pogodba je sestavljena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih vsaka od pogodbenih strank prejme po dva (2) izvoda, pri čemer je en (1) izvod za prodajalca notarsko overjen.

12. člen

Ta pogodba je sklenjena z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, pri čemer je treba podpis prodajalca notarsko overiti.

Št. 478-223/2023.

Datum:

Datum:

Prodajalec:

Občina Piran

Župan Andrej Korenika

Kupec: