



OBČINA PIRAN
URAD ZA OKOLJE IN PROSTOR
Tartinijev trg št. 2

6330 Piran

Prejeto: 21.06.2022	DM.: OTJ
Šifra zadeve: 3501-497/2022-1	Pril.: Vred.:

Zadeva: PONUDBA ZA ODKUP ZEMLJIŠČA NOSILCU PREDKUPNE PRAVICE

Spoštovani!

Družba TERME ČATEŽ D.D., Topliška cesta 35, 8250 Brežice, matična številka: 5004896000, ki jo zastopa direktor Bojan Petan, kot prodajalec zemljišča in kot vlagatelj predmetne vloge (v nadaljevanju: »prodajalec«), skladno s 201. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS št. 199/21; v nadaljevanju ZUreP-3) ponuja Občini Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, kot nosilcu predkupne pravice, v odkup teniški kompleks v Luciji Portorož, poimenovan »Tenis center Portorož«, ki ga predstavljajo naslednje nepremičnine:

1. nepremičnine - zemljišča, ki v naravi predstavljajo teniška igrišča in zeleno površino ob teniških igriščih, v skupni površini 15.754,00 m², in sicer:

- nepremičnina z ID znakom **parcela 2631 5526/8** v izmeri 7.091 m², ki v naravi predstavlja teniška igrišča s pokritim igriščem (ID znak stavba 2631-3358) ter barom (ID znak stavba 2631-3410), glede na podatke GURS nepremičnina predstavlja poseljeno zemljišče in poseljeno zemljišče tloris stavbe;
- nepremičnina z ID znakom **parcela 2631 5526/13** v izmeri 5.437 m², ki v naravi predstavlja teniška igrišča, glede na podatke GURS nepremičnina predstavlja poseljeno zemljišče;
- nepremičnina z ID znakom **parcela 2631 5526/28** v izmeri 3.226 m², ki v naravi predstavlja teniška igrišča, glede na podatke GURS nepremičnina predstavlja poseljeno zemljišče;

(v nadaljevanju skupaj »zemljišča«);

in

2. nepremičnine - posamezni deli, ki se nahajajo v stavbi št. 2631-6025 na naslovu Obala 26, 6320 Portorož, ki stoji na parceli z ID znakom parcela 2631 5526/20, in ki v naravi predstavljajo športno dvorano oziroma stadion s pomožnimi prostori (kot so npr. garderobe, wc-ji, hodniki...) v skupni površini 2.634,60 m², in sicer:

- posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-34** v izmeri 58,60 m²,

TERME ČATEŽ d.d.

Topliška cesta 35, 8250 Brežice

SLOVENIJA

tel.: + 386/7 49 35 000, fax: 49 62 721

Internet: <http://www.terme-catez.si>

E-pošta: info@terme-catez.si

- posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-36** v izmeri 23,90 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-37** v izmeri 49,20 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-39** v izmeri 32,00 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-40** v izmeri 49,20 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-41** v izmeri 49,20 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-42** v izmeri 104,70 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-44** v izmeri 135,40 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-46** v izmeri 52,30 m²,
 - posamezni del z ID znakom **del stavbe 2631-6025-61** v izmeri 2.080,10 m²,
- (v nadaljevanju skupaj »**posamezni deli**«);

Zemljišča in posamezni deli skupaj poimenovani tudi »**nepremičnine**«;

Poleg lastninske pravice na posameznih delih stavbe je predmet prodaje tudi solastnina na pripadajočih splošnih skupnih delih stavbe 2631-6025 (kamor spada tudi parcela 2631 5526/20), ki so neločljivo povezani z lastnino na posameznih delih, ki so predmet prodaje in so v solastnini vsakokratnih lastnikov posameznih delov.

OSTALI PODATKI O NEPREMIČNINAH:

3. V zemljiški knjigi so pri nepremičninah v korist upnika ABANKA d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana, matična številka 5026024000 (v nadaljevanju: »**hipotekarni upnik**«), vknjižena naslednja bremena oz. hipoteke:
- maksimalna hipoteka za zavarovanje denarne terjatve v višini 1.500.000,00 EUR (ID hipoteke 17290059) (navedena hipoteka je vknjižena pri vseh Nepremičninah, razen pri nepremičnini del stavbe 2631-6025-42);
 - hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti ter zaznamba spremembe pri hipoteki, za zavarovanje denarne terjatve v višini 6.200.000,00 EUR s pripadki (ID hipoteke 19331296, ID zaznamba neposredne izvršljivosti 19331297, zaznamba spremembe pri hipoteki 21876903);
 - hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti ter zaznamba spremembe pri hipoteki, za zavarovanje denarne terjatve v višini 950.000,00 EUR s pripadki (ID hipoteke 19378791, ID zaznamba neposredne izvršljivosti 19378792, zaznamba spremembe pri hipoteki 21909043);
 - hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti ter zaznamba spremembe pri hipoteki, za zavarovanje denarne terjatve v višini 450.000,00 EUR s pripadki (ID hipoteke 19421549, ID zaznamba neposredne izvršljivosti 19421550, zaznamba spremembe pri hipoteki 21944933);
 - hipoteka in zaznamba neposredne izvršljivosti ter zaznamba spremembe pri hipoteki, za zavarovanje denarne terjatve v višini 460.000,00 EUR s pripadki (ID hipoteke 19709986, ID zaznamba neposredne izvršljivosti 19709987, zaznamba spremembe pri hipoteki 21993429);
- v nadaljevanju skupaj »**hipoteke**«;

TERME ČATEŽ d.d.

Topliška cesta 35, 8250 Brežice
SLOVENIJA
tel.: + 386/7 49 35 000, fax: 49 62 721
Internet: <http://www.termecatez.si>
E-pošta: info@termecatez.si

4. V zemljiški knjigi je pri nepremičnini ID znak parcela 2631 5526/28 razvidna zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVetL, ki poteka pred Okrajnim sodiščem v Sežani pod opr.št. N 96/2019 (ID zaznambe 20505977); zaznamba postopka je razvidna še na nepremičninah parcela 2631 5526/46, parcela 2631 5526/49 in parcela 2631 5526/50.

CENA NEPREMIČNIN IN PRODAJNI POGOJI:

5. Cena nepremičnin je **4.597.150,00 EUR** (250,00 EUR/m²) (v nadaljevanju: »**kupnina**«). Davek na promet nepremičnin (v nadaljevanju »**DPN**«) v višini 2% od kupnine znaša 91.943,00 EUR in ga poravna kupec.
6. Ponudba se nanaša na vse nepremičnine, ki predstavljajo Tenis center Portorož in so navedene v uvodu te vloge pod točko 1. in 2 in se prodajajo kot celota. Občina Piran kot predkupni upravičenec lahko uveljavi svojo predkupno pravico samo na način, da sprejme ponudbo za vse nepremičnine. Odkup posameznih parcel ali posameznih delov stavbe 2631-6025 ter dela parcel ali dela posameznih delov ni možen.
7. Nepremičnine se prodajajo in kupujejo proste vseh bremen, razen zaznambe postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVetL navedene v 4. točki te vloge in bo kupec v primeru še trajajočega nepravdnega postopka N 96/2019 Okrajnega sodišča v Sežani v trenutku prenosa posesti nepremičnin s prodajalca na kupca vstopil kot nov lastnik na mesto prodajalca kot udeleženca postopka. Ob primopredaji nepremičnin ne smejo biti vknjižene druge pravice tretjih oseb oz. biti podani predlogi za takšne vpise (plombe) oz. morajo biti izdana izbrisna dovoljenja, ki bodo omogočala izbris takšnih bremen iz zemljiške knjige.
8. Prodajalec nepremičnine oddaja v najem najemniku. Kupec z dnem izročitve nepremičnin v njegovo posest kot novi lastnik vstopa v pravice in obveznosti oz. v najemno razmerje z najemnikom skladno z najemno pogodbo.

PLAČILNI IN DRUGI PRODAJNI POGOJI:

9. Kupnino v višini 4.597.150,00 EUR plača kupec na naslednji način:
 - prvi obrok kupnine v višini 459.715,00 EUR (to je 10 % Kupnine) kupec najkasneje do 30.9.2022 nakaže na skrbniški račun notarja Bojana Podgorška, Dalmatinova ulica 2, 1000 Ljubljana ali na skrbniški račun drugega notarja po dogovoru pogodbenih strank (v nadaljevanju: »**notar**«);
 - preostali del kupnine v višini 4.137.435,00 EUR kupec nakaže na skrbniški račun notarja najkasneje do 28.2.2023, pod pogojem, da sta izpolnjena oba naslednja

TERME ČATEŽ d.d.

Topliška cesta 35, 8250 Brežice
SLOVENIJA
tel.: + 386/7 49 35 000, fax: 49 62 721
Internet: <http://www.termes-catez.si>
E-pošta: info@termes-catez.si

odložna pogoja (nadaljevanju skupaj »odložna pogoja« ali posamično »odložni pogoj«):

- (i) hipotekarni upnik izda in pri notarju deponira overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipotek, z nalogom notarju, da overjeno izbrisno dovoljenje izroči kupcu, ko notar iz skrbniškega računa nakaže hipotekarnemu upniku del kupnine v znesku, kot bo to izhajalo iz njegovega naloga za hrambo izbrisnega dovoljenja, pri čemer višina zneska, ki ga hipotekarni upnik zahteva, ne sme presežati zneska kupnine po prodajni pogodbi;
- (ii) prodajalec pri notarju deponira overjen izvod prodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom, ki je namenjen vpisu lastninske pravice v korist kupca v zemljiško knjigo, z nalogom notarju, da izroči izvod prodajne pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom kupcu, ko je kupnina v celoti nakazana na skrbniški račun notarja in so izpolnjeni vsi pogoji, da notar prenakazuje kupnino hipotekarnemu upniku oziroma prodajalcu.

O hrambi kupnine in pogojih za prenakazilo kupnine hipotekarnemu upniku oz. prodajalcu skleneta pogodbeni stranki pri notarju notarski zapisnik, v katerem se notarja pooblasti, da po izpolnitvi vseh odložnih pogojev del kupnine, ki ga v nalogu za hrambo zahteva hipotekarni upnik, notar nakaže hipotekarnemu upniku, morebitni preostali del kupnine pa na transakcijski račun prodajalca. Iz notarskega zapisnika o hrambi kupnine mora izhajati tudi, da v primeru, da kupec plača le prvi obrok kupnine, preostalega dela kupnine pa kljub izpolnitvi vseh odložnih pogojev kupec ne plača, notar prvi obrok kupnine prenakazuje na transakcijski račun prodajalca.

Za izpolnitev odložnega pogoja iz točke (i) vloži vlogo oziroma prošnjo prodajalec.

V primeru, da kupec ne plača prvega obroka kupnine, se prodajna pogodba razveljavi. V primeru, da bi kupec prišel v zamudo s plačilom kupnine ali delom kupnine, pripadajo prodajalcu za čas zamude zakonske zamudne obresti, ki tečejo od dneva zamude dalje do plačila.

V primeru, da se odložna pogoja ne izpolnita do vključno 28.2.2023, se prodajna pogodba razveljavi, pri čemer nobena pogodbeni stranka do druge nima nikakršnih obveznosti ali terjatev po pogodbi, notar pa deponirano kupnino (ali del kupnine, če je deponiran le del kupnine) v celoti vrne kupcu (brez obresti).

10. Prodajalec izroči nepremičnine v posest kupcu najkasneje v 8 delovnih dneh po tem, ko je kupnina v celoti plačana prodajalcu oz. hipotekarnemu upniku. Z dnem prenosa nepremičnin v posest kupca preidejo vsa tveganja in koristi z uporabo, ter vsi stroški, davki ter druga javna bremena, ki odpadejo na nepremičnine, na kupca.
11. Kupec kupuje nepremičnine v stanju, v kakršnem so, po načelu videno – kupljeno, in prodajalec ne odgovarja za stvarne napake nepremičnin, zato kupec zoper prodajalca ne more uveljavljati nikakršnih jamčevalnih ali drugih zahtevkov zaradi pravnih ali

TERME ČATEŽ d.d.

Topliška cesta 35, 8250 Brežice
SLOVENIJA
tel.: + 386/7 49 35 000, fax: 49 62 721
Internet: <http://www.terme-catez.si>
E-pošta: info@terme-catez.si

stvarnih napak. Prodajalec tudi ni odgovoren za morebitno škodo, ki bi nastala kot posledica ravnanja, dejstva ali okoliščine, ki bi bila predhodno razkrita kupcu oziroma je bila kakorkoli drugače znana ali bi morala biti znana kupcu ali kateremu koli od njegovih svetovalcev na podlagi razkritih informacij ali iz javno dostopnih virov. Odstopanje med pogodbeno ugotovljeno – dogovorjeno površino in dejansko površino nepremičnin ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

12. Stroške izbrisa hipotek, stroške notarske hrambe izbrisnega dovoljenja in overjene prodajne pogodbe ter stroške overitve podpisa na prodajni pogodbi nosi prodajalec, stroške hrambe kupnine in stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo pa nosi kupec. Davčne obveznosti v zvezi z izvedbo transakcije po tej pogodbi nosi kupec, v kolikor med pogodbenima strankama ni dogovorjeno drugače. Vsaka pogodbeni stranka nosi svoje stroške glede priprave oziroma pregleda prodajne pogodbe.

SPREJEM PONUDBE OZ. IZJAVA O NEUVELJAVLJANJU PREDKUPNE PRAVICE

Vljudno vas prosimo, da se skladno s 201. členom ZUreP-3 o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe pisno izjavite v 15 dneh od prejema te ponudbe, sicer se bo štelo, da ponudbe ne sprejemate.

Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati (201. člen ZUreP-3).

V primeru, da ponudbo sprejmete, je rok za sklenitev prodajne pogodbe skladno z zgoraj navedenimi pogoji oz. bistvenimi sestavinami 30 dni od sprejema ponudbe.

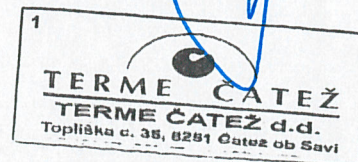
V Brežicah, dne 17.6.2022

TERME ČATEŽ d.d.

Bojan Petan
Direktor

Poslano:

- naslovníku (priporočeno s povratnico)



TERME ČATEŽ d.d.

Topliška cesta 35, 8250 Brežice
SLOVENIJA
tel.: + 386/7 49 35 000, fax: 49 62 721
Internet: <http://www.terme-catez.si>
E-pošta: info@terme-catez.si

