



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka : 478-233/2010
Numero :

Piran : 6.6.2017
Pirano :

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

Zadeva: predlog poravnave med Občino Piran in Hoteli Bernardin d.d.

1. Pregled sodnih postopkov

Med Občino Piran in Hoteli Bernardin potekajo 4 sodni postopki in sicer:

- Gospodarski spor I Pg 403/2015, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kopru in sicer na podlagi tožbe Hotelov Bernardin d.d. zoper Občino Piran zaradi plačila odškodnine in vračila koristi v višini 2.018.579,10 EUR s pp: V tožbi Hoteli Bernardin d.d. zahtevajo plačilo odškodnine v višini 1.634.477,00 EUR, ki jim nastaja s tem, ker ne morejo koristiti lastnih nepremičnin, ki so kategorizirane javne ceste. Poleg tega zahtevajo tudi plačilo prejete premoženjske koristi, ki jo ima Občina Piran od uporabe teh nepremičnin za čas od 1.9.2010 do 31.8.2015 v višini 384.102,10 EUR. Spor se nanaša na dejstvo, da so Hoteli Bernardin d.d. lastniki nepremičnin s parc. št. 230/4, 208, 219/3, 1520, 249/3, 250/10, 250/11 in 1503 k.o. Piran ter parc. št. 1180/2 k.o. Portorož. Na teh nepremičninah pa so kategorizirane javne ceste in sicer na podlagi Odloka o kategorizaciji občinskih javnih cest in kolesarskih poti. V naravi gre za javno pot z oznako JP 813 181 - Dantejeva ulica, javno pot z oznako JP 813 061 – Cesta rabskih žrtev, javna pot JP 812 983 – Lepa cesta in lokalna cesta z oznako LC 312 281- Dantejeva ulica.
- Gospodarski spor I Pg 552/2015, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kopru in sicer na podlagi tožbe Hotelov Bernardin d.d. zoper Občino Piran zaradi plačila odškodnine in vračila koristi v višini 973.076,01 EUR s pp: V tožbi Hoteli Bernardin d.d. zahtevajo plačilo odškodnine v višini 787.916,01 EUR za škodo, ki jim nastaja s tem, ker ne morejo koristiti lastnih nepremičnin, ki so kategorizirane javne ceste. Poleg tega zahtevajo tudi plačilo prejete premoženjske koristi, ki jo ima Občina Piran od uporabe teh nepremičnin za čas od 1.12.2010 do 30.11.2015 v višini 185.160,00 EUR. Spor se nanaša na dejstvo, da so Hoteli Bernardin lastniki nepremičnin s parc. št. 1562, 1519, 273/11 k.o. Piran, po katerih pa potekajo javne poti in sicer: javna pot št. JP 813830/913831 in 813830/813842 – Hoteli Bernardin in Vilfanova ulica; javna pot št. JP 813800/831832 – Ladjedelniška reber in JP 813830/813831 – Hoteli Bernardin.
- Gospodarski spor Pg 558/2015, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kopru in sicer na podlagi tožbe Občine Piran (vložene kot nasprotni tožbi v gospodarskem sporu Pg

403/2015) zoper Hotele Bernardin d.d. S tožbo Občina Piran zahteva ugotovitev lastninske pravice na nepremičninah s parc. št. 230/4, 208, 219/3, 1520, 249/3, 250/10, 250/11 in 1503 k.o. Piran ter parc. št. 1180/2 k.o. Portorož.

- Gospodarski spor P 624/2015, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kopru in sicer na podlagi tožbe Občine Piran zoper Hotele Bernardin d.d. S tožbo Občina Piran zahteva ugotovitev lastninske pravice na nepremičninah s parc. št. 141/7, 141/2, 121, 156, 157, 213/7, 214, 215, 219/1, 209/14, 195/4, 195/2, 201/2, 199/2, 202, 203/2, 206, 203/1, 219/3, 230/3, 232/4, 221, 207, 205/2, 247/2, 251/6, 250/5, 254, 1533, 249/1, 251/4, 248, 247/1, 246, 245, 244, 242, 1522, 1523, 251/3, 243, 242, 241, 238/1, 236/2, 237/2 in 232/4 vse k.o. 2630-Piran, parcel številka 1193, 1194, 1181, 1183/2, 1184, 1185, 1192/3, 1186, 1179, 1180/4, 1178/1, 1215/2, 1180/1, 1180/6, 1180/3, 1174/1, 1175/1, 1174/2, 1172/1 in 1171 k.o. 2631-Portorož. Gre za nepremičnine, ki so po zemljiškoknjižnih podatkih last Hotelov Bernardin d.d., se pa nahajajo izven turističnega kompleksa Bernardin. Na podlagi vložene tožbe je bil v zemljiško knjigo zaznamovan spor o pridobitvi lastninske pravice.

Občina Piran in Hoteli Bernardin so v letu 2016 pristopili k mediaciji in k iskanju rešitev za mirno rešitev sporov ter dosegli dogovor, katerega predstavljamo v nadaljevanju in je predmet odločanja Občinskega sveta, saj obsega razpolaganje z nepremičnim premoženjem ter drugo odločanje, ki je v pristojnosti Občinskega sveta Občine Piran.

2. Pregled pomembnejših pogodbenih odnosov in drugih dogovorov skozi čas

2.1. Pogodba o prenosu pravice uporabe z dne 13.12.1971

Občina Piran je izročila uporabniku (Hotel Bernardin, Podjetje Emona Ljubljana) 245.004 m² zemljišča v uporabo. Določeno je bilo, da bo uporabnik na navedenih zemljiščih gradil turistično gostinske objekte z vsemi ostalimi infrastrukturnimi objekti po programu in zazidalnem načrtu. Uporabnik je s pogodbo sprejel v uporabo ta zemljišča in se zavezal plačati Občini Piran za dodeljeno zemljišče, za nasade in posevke, naprave in objekte na tem zemljišču znesek dinarjev 8.575.140 DIN. Določeno je bilo, da bo uporabnik plačal znesek v 2 obrokih in sicer¹:

- Prvi obrok v višini 5.000.000 dinarjev do 31.1.1972
- Drugi obrok v višini 3.575.140,00 dinarjev do 30.4.1972 oziroma najkasneje v roku 3 mesecev po sprejetju zakona o nadomestilu za del obresti uporabnikom investicijskih kreditov na področju turizma v SR Sloveniji, to je takrat, ko bo kredit LB za financiranje projekta Bernardin postal efektiven
- V primeru zamude je določeno 8% zamudnih obresti

Določena je bila tudi obveznost uporabnika² na lastne stroške izgraditi vse primarne in sekundarne komunalne naprave in objekte v kompleksu, komunikativne naprave v mejah gradbenega kompleksa in ostale infrastrukture v celotnem zazidalnem območju izgradnje turistično gostinskih objektov Bernardin.

2.2. Aneks z dne 16.11.1971

Z aneksom so bile spremenjene določbe glede obveznosti izgradnje komunalnih naprav. Določeno je bilo, da se Občina Piran obvezuje zgraditi vse primarne komunalne naprave in objekte do meje turističnega kompleksa Bernardin

¹ Plačilni roki so bili nato spremenjeni z dodatkom z dne 17.8.1972

² Določba je bila nato delno spremenjena z aneksom z dne 16.11.1971

(kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon). Izrecno je bilo določeno, da se Občina Piran obvezuje cestno povezavo med Portorožem in Piranom urediti do zaključka izgradnje hotelskega kompleksa Bernardin.

V zvezi z zemljišči je bilo določeno, da si občina pridržuje pravico do povračila dodeljenih zemljišč pod istimi pogoji, kakor jih je drugi pogodbeni stranki dodelila, v kolikor kljub izpolnjeni obvezi s strani občine Piran, iz objektivnih razlogov ne bi prišlo do gradnje turističnih gostinskih objektov Bernardin.

2.3. Dodatek k pogodbi z dne 17.8.1972

Ker Zazidalni načrt še ni bil sprejet, sta pogodbeni stranki pristopili k sklenitvi dodatka k pogodbi, v katerem sta se dogovorili, da bosta s posebno pogodbo prenesli nazaj na Občino Piran vsa tista zemljišča, ki so obsežena v pogodbi in ki po veljavnem in pravilno sprejetem Zazidalnem načrtu za gradnjo Hotela Bernardin ne bi bile obsežene in vključene v kompleks za to izgradnjo potrebnih zemljišč. Ta prenos bosta pogodbeni stranki izvršili najkasneje v 30 dneh po tem, ko bo Zazidalni načrt sprejet in potrjen.

Z dodatkom so bili spremenjeni tudi roki plačila odškodnine in sicer:

- 5.000.000 dinarjev najkasneje do 15.8.1972
- Preostali del pa najkasneje 30 dni po sprejetju in potrditvi Zazidalnega načrta. Dogovorjeno je bilo, da bo višina preostalega dela določena tako, da se bo odškodnina določila samo za tista zemljišča, ki bodo v ZN določena za gradnjo, ostala zemljišča pa bo hotel Bernardin vrnil Občini Piran.
- Dogovorjena je bila tudi višina zamudnih obresti v višini 8%

2.4. V času trajanja pogodbenega razmerja oziroma gradnje kompleksa in infrastrukture je bilo s strani pravnega prednika Hotelov Bernardin, podanih več odstopnih izjav v korist Občine Piran (odstopnih izjav za prenos pravice uporabe), pri čemer je bilo večkrat poudarjeno, da se bo odškodnina za zemljišča poračunala pri končnem poračunu odškodnine.

2.5. Aneks št. 1 (sklenjen dne 10.12.1980) k pogodbi z dne 13.12.1971, s katero je bilo ugotovljeno, da sta bili pri izvedbi pogodbe z dne 13.12.1971 pomotoma izpuščeni parcelni št. 299/3 in 299/4 k.o. Piran in da občina prepušča to zemljišče v uporabo podjetju Emona Hoteli Bernardin.

Iz prikazanega pregleda je bila tako jasno razvidna volja pogodbenih strank, da bosta po sprejemu Zazidalnega načrta identificirali zemljišča in dokončno ugotovili, katera zemljišča bo Hotel Bernardin vrnil Občini Piran, pod predpostavko poračuna odškodnine (torej, da bi plačal odškodnino za tista zemljišča, ki jih bo dejansko potreboval za izgradnjo turističnega kompleksa, medtem ko za ostala zemljišča, ki jih bo vrnil Občini Piran, pa odškodnino ne bo plačal). Do izvedbe te aktivnosti, torej dokončne identifikacije zemljišč, kljub raznim poskusom, ni prišlo.

Po lastninskem preoblikovanju družbe Emona Hoteli Bernardin je bilo med Občino Piran in družbo Hoteli Bernardin d.d. sklenjenih več poslov, ki so se nanašali na nepremičnine v lasti Hotelov Bernardin.

Med pomembnejšimi posli je v tem postopku smiselno izpostaviti menjalno pogodbo, ki je bila sklenjena leta 2002, na podlagi katere je Občina Piran pridobila v last parc. št. 228/1, 228/2, 230/1, 230/2, 219/2, 232/2 in del 251/1 (v izmeri 3360 m²) vse k.o. Piran – gre za zemljišča, na katerih je bila nato zgrajena čistina naprava in so se kot taka nahajala izven kompleksa turističnega kompleksa Bernardin. V zameno je Občina Piran prenesla na Hotele Bernardin sledeče nepremičnine: 1592, 299/1, 299/2, 299/5 k.o. Piran ter nato na podlagi pogodbe o poravnavi obveznosti po menjalni pogodbi iz leta 2007 prenesla še solastniški delež na parcelah št. 1519, 1551, 1561 in 1562 k.o. Piran tako, da so Hoteli Bernardin postali lastniki do celote. Slednje poudarjamo, saj parc. št. 1519 in 1562 k.o. Piran predstavljata javni poti, za katero so nato v letu 2015 Hoteli Bernardin vložil tožbo za plačilo odškodnine (glej pod točko 1). Občina Piran in takratni Občinski svet, ki je potrdil menjalno pogodbo iz leta 2002 je torej potrdil dejstvo, da se zemljišča, ki so kategorizirane javne poti znotraj kompleksa Bernardin prenesejo v izključno last Hotelov Bernardin.

Občina Piran je med letoma 2003 in 2010 odkupila tudi določene nepremičnine od Hotelov Bernardin, ki so se vse nahajale izven turističnega kompleksa Bernardin, in sicer: 1499/2 k.o. Piran (sedaj območje pred Morsko biološko postajo in novo urejene plaže Fornace), parc. št. 1593/4 k.o. Piran (Sedaj del kompleksa Doma vodnih športov), 230/5 k.o. Piran (za potrebe garažne hiše Fornace), 141/6 k.o. Piran (parkirišče za mestne avtobuse ob parkirišču Fornace), ki se tudi nahaja izven kompleksa Bernardin.

3. Predpostavke poravnave

Spor med Občino Piran in Hoteli Bernardin, izhaja iz nezaključenega pogodbenega odnosa, ki se je pričel v letu 1971 s prenosom zemljišč na Hotele Bernardin oziroma njihovega pravnega prednika. Kot je razvidno iz prejšnje točke je šlo za odplačen prenos pravice uporabe, pri čemer je bilo pogodbenima strankama jasno, da je obseg prenesenih zemljišč večji od tistega, ki bi bil nujno potreben za izgradnjo turističnega kompleksa Bernardin. Tako je iz pogodb jasno razviden namen strank, da bi bili Hoteli Bernardin na koncu lastnik zgolj nepremičnin, na katerih opravlja svojo gospodarsko dejavnost, medtem ko naj bi se ostala zemljišča vrnila Občini Piran. Na tak dogovor je bil vezan tudi dogovor o plačilu odškodnine. Zaradi časovne odmaknjenosti dogajanja ni jasno, ali je bila odškodnina za prenesena zemljišča s strani Hotelov Bernardin v celoti plačana ali ne. Občina o tem ne hrani nobene dokumentacije, prav tako je nemogoče tako dokumentacijo pridobiti s strani organizacij plačilnega prometa. Hoteli Bernardin v sporu zatrjujejo, da so plačali odškodnino v celoti (torej tudi tisto razliko v višini 3.575.140,00 din, ki naj bi bila dokončno dogovorjena in določena po analizi vseh zemljišč in po sprejemu ZN – glej določila dodatka z dne 17.8.1972). Občina Piran v sporu za lastništvo zemljišč izven kompleksa Bernardin tudi zatrjuje, da je pravica uporabe prešla ponovno na Občino Piran tudi na podlagi zakona in sicer na podlagi takrat veljavnega Zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem, ki je začel veljati 1.7.1972. Le ta je v 3. členu določal, da se pravica uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču, z dnem uveljavitve tega zakona, torej ex lege, prenese na občino, če organizacija združenega dela (kar je nedvomno tedaj bila tožena stranka) takega zemljišča ne uporablja za izvrševanje svoje dovoljene dejavnosti.

Vsi štirje odprti sodni postopki pričeti v letu 2015, so obsežni in vsebinsko pomembni ter bi za nekaj prihodnjih let ovirali poslovanje obeh pravnih strank. O vsebini sodnih postopkov je bil seznanjen tudi Občinski svet in sicer ob sprejemanju Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) cesta Bernardin z dne 26.11.2015, ko je marsikateri svetnik v svoji razpravi predlagal pogovore in pogajanja brez enostranskih dejanj.

Glede na navedeno, upoštevajoč tudi pozive svetnic in svetnikov, da Občina Piran pristopi k pogajanju in pogovorom, smo skupaj z vodstvom Hotelov Bernardin ocenili, da je smotrno pristopiti k poravnavi s sledečimi izhodišči:

1. Upošteva se sedanje zemljiškoknjižno stanje, razen v kolikor gre za evidentne in dokumentirane napake pri prenosu lastništva
2. Pristopi se k menjavi premoženja, pri čemer je cilj Občine Piran pridobiti v last površine, ki so nujne za izvajanje javnih nalog ali ki predstavljajo zaokroževanje lastništva Občine Piran, cilj Hotelov Bernardin pa pridobiti v last zemljišča, ki se nahajajo znotraj kompleksa Bernardin oziroma, ki predstavljajo zaokroževanje kompleksa njim lastnim nepremičninam
3. Glede kategoriziranih javnih cest znotraj kompleksa Bernardin (ki so v večjem delu predmet gospodarskega spora I Pg 552/2015) je stališče Občine Piran, da je pripravljena ceste izvzeti iz kategorizacije, saj je večji del zemljišč, na katerih se nahajajo, prenesla na Hotele Bernardin že v letu 2007³, tako da na teh nepremičninah obdržijo lastništvo Hoteli Bernardin in jih zato ne vključujemo v menjavo nepremičnin.⁴ Gre tudi za površine, ki se dejansko nahajajo znotraj kompleksa Bernardin in služijo prvenstveno potrebam Hotelov Bernardin. Ker pa služijo tudi dovozu do stanovanjskih hiš, ki se nahajajo znotraj kompleksa, je bila predpostavka dogovora ta, da se nepremičnine ohranijo v lastništvo Hotelov Bernardin, da pa se ti zavežejo priznati služnost dostopa in dovoza v korist vsakokratnih lastnikov stanovanjskih hiš, ki uporabljajo predmetne poti za dovoz do svojih objektov.
4. Stališče Občine Piran je, da se v poravnavo vključijo le nepremičnine znotraj kompleksa Bernardin, ne pa tudi nepremičnine v kompleksu Vojkovega doma in Avtokampa Lucija.
5. Glede na to, da je bila z osnovno pogodbo v korist Hotelov Bernardin prenesena pravica uporabe na delu parc. št. 300/2 k.o. Piran (ki v naravi predstavlja obalno promenado) ter upoštevajoč dejstvo, da gre za površino, ki je po veljavnem Zazidalnem načrtu predvidena med drugim tudi za javno kolesarsko stezo in pešpot, se po odpravi napake in delni menjavi premoženja, na podlagi katere Hoteli Bernardin postanejo lastniki te površine, zagotovi služnost v javno korist z namenom, da lahko vsakdo uporablja kolesarsko stezo in pešpot.

Predpostavke poravnave so bile torej usmerjene v ureditev zemljiškoknjižnega stanja z zagotovitvijo ustreznih pravnih rešitev, ki bodo večinoma omogočale tako uporabo nepremičnin, kot izhaja že iz današnjega stanja.

4. Ugotovitev nepravilnosti zemljiškoknjižnega stanja – priznanje lastninske pravice

Iz prve predpostavke poravnave izhaja, da bosta stranki upoštevali sedanje zemljiškoknjižno stanje, razen v primeru evidentiranih in dokumentiranih napak. Zato so v sklopu poravnave predvidena določena priznanja lastninske pravice v korist druge pogodbene stranke, ki jih podrobneje predstavljamo:

4.1. Parc. št. 1180/6, 1181 in 1215/2 k.o. 2631 Portorož:

Nepremičnine so po podatkih zemljiške knjige last družbe Hoteli Bernardin d.d. Iz identifikacijskega potrdila družbe VBS d.o.o. izhaja, da te nepremičnine ustrezajo parc. št. 1943/1 in 1947 k.o. Piran II⁵. Občina Piran je dne 1.7.1980 izdala odločbo št. 464-159/69, s

³ To je parceli št. 1519 in 1562 k.o. Piran

⁴ Poleg tega se kategorizirana javna cesta nahaja tudi na parceli 273/11 k.o. Piran, ki je v solastnini Hotelov Bernardin in 3. Oseb (tudi za to nepremičnino se predlaga izvzem iz kategorizacije)

⁵ poleg parcele 1176 k.o. Portorož, ki je last 3. osebe in zato ni predmet poravnave

katero je bilo ugotovljeno, da je pravica uporabe na nezazidanem stavbnem zemljišču parc. št. 1943/1 in 1947 k.o. Piran II prešla s TOZD Hoteli Bernardin na Občino Piran. Odločbo je potrdilo tudi pristojno sodišče⁶. Na podlagi navedene odločbe je torej pravica uporabe prešla na Občino Piran, le ta pa se je na podlagi določb Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti (v nadaljevanju ZLNDL) preoblikovala v lastninsko pravico.

Hoteli Bernardin so pripravljeni v sklopu poravnave priznati, da je Občina Piran lastnica parc. št. 1180/6, 1181 in 1215/2 k.o. 2631 Portorož. Gre za zemljišča v skupni površini 1.793 m².⁷

4.2. Parc. št. 300/2 k.o. 2630 Piran

Nepremičnina je po podatkih zemljiške knjige last Občine Piran z zaznambo javnega dobra in vknjižbo dveh posebnih pravic uporabe javnega dobra (v korist Petrola d.d. in v korist Hotelov Bernardin). Iz identifikacijskega potrdila, ki ga je izdelala družba Geotim 89 d.o.o., izhaja, da je parc. št. 300/2 k.o. Piran ustrezala parceli št. 9501/5 k.o. Piran – stara izmera, ki je merila 42.018 m² in ki je predstavljala staro cesto od Pirana skozi Bernardin do Portoroža⁸. Na podlagi pogodbe o prenosu pravice uporabe iz leta 1971 je Občina Piran prenesla pravico uporabe tudi na delu parc. št. 9501/5 k.o. Piran v izmeri 2.000 m² na Hotele Bernardin, iz česar sledi, da bi moral biti Hoteli Bernardin na podlagi prenosa pravice uporabe in Zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lasti lastnik dela parc. št. 300/2 k.o. Piran v izmeri 2000 m², preostanka v izmeri 2757 m² pa Občina Piran (celotna parcela 300/2 k.o. Piran meri 4.757 m²). Takratna skupščina Občine Piran ja dne 11.1.1972 tudi izdala odločbo, da del parc. št. 9501/5 v izmeri 2000 m² preneha obstajati kot javno dobro.

Del nekdanje parcele št. 9501/5 k.o. Piran so bili tudi deli parcel št. 296/7, del 296/8, del 289/9 vse k.o. Piran v izmeri 177 m²⁹, katerih lastnik je že sedaj družba Hoteli Bernardin. Ker so Hoteli Bernardin že vknjiženi kot lastnik površine zemljišča v izmeri 177 m² (ki je ustrezala nekdanji parceli 9501/5 k.o. Piran), je Občina Piran dolžna priznati lastninsko pravico v korist Hotelov Bernardin na delu parc. št. 300/2 k.o. Piran v izmeri 1.823 m² (to je 2000 m², ki so bili preneseni s pogodbo iz leta 1971, zmanjšani za 177 m², kolikor so Hoteli Bernardin že lastniki).

4.3. parc. št. 299/3 k.o. 2630 Piran

Nepremičnina s parc. št. 299/3 k.o. Piran je bila pred razpolaganjem s strani Hotelov Bernardin (sedaj last 3. oseb na podlagi razpolaganja s strani Hotelov Bernardin) vknjižena kot last Hotelov Bernardin. Nepremičnina je bila prenesena s strani Občine Piran na Hotele Bernardin s sklenitvijo aneksa št. 1 k pogodbi iz leta 1971 (aneks sklenjen dne 10.12.1990) in sicer na podlagi napačne ugotovitve, da je bila nepremičnina predmet pogodbe iz leta 1971. Na podlagi identifikacijskega potrdila, izdelanega s strani VBS d.o.o., izhaja, da parc. št. 299/3 k.o. Piran v delu v izmeri 104 m² ustreza nekdanji parc. št. 299 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe o prenosu pravice uporabe iz leta 1971 in je bila tako družbena lastnina s

⁶ Odločba je postala pravnomočna s sodbo Vrhovnega sodišča SR Slovenije opr. št. U 375/80-7 z dne 8.1.1981

⁷ V obrazložitvi predloga menjave bodo ta zemljišča obravnavana kot zemljišča v lasti Občine Piran, kljub drugačnemu zemljiškoknjžnemu stanju.

⁸ Gre za osnovno cestno povezavo, ki je bila nato ob izgradnji turističnega kompleksa Bernardin in izgradnjo nove cestne povezave opuščena. Prav na trasi te cestne povezave je Občinski svet Občine Piran dne 26.11.2015 sprejel Sklep o začetku priprave OPPN Cesta Bernardin.

⁹ Gre za del, ki predstavlja podhod pod hotelom v lasti družbe Hoteli Bernardin, in kjer je formalno prekinjena parcela 300/2 k.o. Piran oziroma je ta parcela razdeljena na dva kraka.

pravico uporabe Občine Piran. Glede na navedeno je bila brez pravne podlage umeščena v aneks št.1 in tako brez pravne podlage izdano zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice s strani Občine Piran na Hotele Bernardin. Glede na načelo zaupanja v zemljiškoknjižne podatke so sedanji lastniki nepremičnine parc. št. 299/3 k.o. Piran pridobili lastninsko pravico na nepremičnini, Hoteli Bernardin pa so bili s tem neupravičeno obogateni za plačilo kupnine za površino dela parc. št. 299/3 k.o. Piran v izmeri 104 m².

Glede na navedeno je Občina Piran predlagala, da se v menjavi kot fond zemljišča, ki ga vključuje Občina Piran, vključi tudi 104 m² zemljišča s parc. št. 299/3 k.o. Piran (brez stavbe). To pomeni, da je v poravnavi to zemljišče ovrednoteno, kot da bi bilo last Občine Piran, ki ga morajo Hoteli Bernardin odplačno pridobiti od Občine Piran (kot poračun kupnine, brez nobenih sprememb v dejanskem stanju).

4.4. Parc. št. 1607/1 in 1587 k.o. 2630 Piran

Nepremičnina s parc. št. 1607/1 k.o. 2630 Piran je po zemljiškoknjižnih podatkih last Občine Piran. Na njej sta vknjiženi dve služnosti. Parc. št. 1587 k.o. 2630 Piran je vknjiženo kot javno dobro – pota z vknjiženo posebno pravico uporabe javnega dobra v korist Elektro Primorska d.d. Nepremičnini s parc. št. 1607/1 in 1587 k.o. Piran v delu ustrezata nekdanjim parcelam 2698/5 in 2698/6 k.o. Piran – stara izmera, izhajajoč iz identifikacijskega potrdila Geotim 89 d.o.o.. Pravico uporabe na parc. št. 2698/5 in 2698/6 k.o. Piran – stara izmera je Občina Piran prenesla na podlagi pogodbe o prenosu pravice uporabe z dne 4.6.1981 na TOZD Center za korekcijo sluha in govora Portorož, TOZD za korekcijo sluha in govora pa je te nepremičnine prodal kupcu DO Emona TOZD Hoteli Bernardin, pravnemu predniku Hotelov Bernardin, na podlagi pogodbe z dne 18.3.1987. K pogodbi je podala soglasje tudi Skupščina Občine Piran in sicer s sklepom z dne 7.11.1986. Nepremičnini s parc. št. 1607/1 in 1587 k.o. 2630 Piran in sicer v delu, ki ustrezata nekdanjim parcelam 2698/5 in 2698/6 k.o. Piran – stara izmera (to je del parc. št. 1607/1 v izmeri 931 m² in del parc. št. 1587 v izmeri 40 m²) sta bili pridobljeni na odplačen način s strani pravnega prednika Hotelov Bernardin.

Občina Piran je tako pripravljena priznati lastninsko pravico na delu parc. št. 1607/1 v izmeri 931 m² in na delu parc. št. 1587 v izmeri 40 m² v korist Hotela Bernardin, zato te nepremičnini nista predmet menjave, temveč v tem delu predmet priznanja lastninske pravice.

4.5. Del parc.št. 1503 k.o. Piran

Na podlag identifikacijskega potrdila družbe VBS d.o.o. izhaja, da je parc. št. 1503 k.o. Piran¹⁰ med drugim nastala iz parcel:

- 232/2 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe iz leta 1971. Iz ZK izpiska sicer izhaja, da je bila prenesena na Hotele Bernardin oziroma na pravnega prednika, vendar za ta prenos ni pogodbene podlage. Glede na navedeno Hoteli Bernardin v smislu te poravnave in z namenom sklenitve kasnejše sodne poravnave priznavajo, da je Občina Piran dejanska lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran in sicer dela v izmeri 62 m², ki ustreza nekdanji parceli 232/2 k.o. Piran.

¹⁰ V naravi glavna javna cesta za Piran

- 231 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe iz leta 1971. Iz ZK izpiska izhaja, da je bila vknjižena kot družbena lastnina s pravico uporabe Občine Piran. Glede na navedeno Hoteli Bernardin v smislu te poravnave in z namenom sklenitve kasnejše sodne poravnave priznavajo, da je Občina Piran dejanska lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran in sicer dela v izmeri 262 m², ki ustreza nekdanji parceli 231 k.o. Piran.
- Parc. št. 222 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe iz leta 1971. Iz ZK izpiska izhaja, da je bila vknjižena kot družbena lastnina s pravico uporabe Sklada stavbnih zemljišč Občine Piran, katerega pravni naslednik je Občina Piran. Glede na navedeno Hoteli Bernardin v smislu te poravnave in z namenom sklenitve kasnejše sodne poravnave priznavajo, da je Občina Piran dejanska lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran in sicer dela v izmeri 68 m², ki ustreza nekdanji parceli 222 k.o. Piran.
- Parc. št. 145 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe iz leta 1971. Iz ZK izpiska izhaja, da je bila vknjižena kot družbena lastnina po nacionalizaciji. Glede na navedeno Hoteli Bernardin v smislu te poravnave in z namenom sklenitve kasnejše sodne poravnave priznavajo, da je Občina Piran dejanska lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran in sicer dela v izmeri 166 m², ki ustreza nekdanji parceli 145 k.o. Piran.
- Parc. št. 144 k.o. Piran, ki ni bila predmet pogodbe iz leta 1971. Iz ZK izpiska izhaja, da je bila vknjižena kot družbena lastnina v uporabi Občine Piran. Glede na navedeno Hoteli Bernardin v smislu te poravnave in z namenom sklenitve kasnejše sodne poravnave priznavajo, da je Občina Piran dejanska lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran in sicer dela v izmeri 65 m², ki ustreza nekdanji parceli 144 k.o. Piran.

skupaj znaša površina teh petih parcel 623 m².

Glede na navedeno so Hoteli Bernardin pripravljeni priznati, da je Občina Piran že lastnica dela parcele 1503 k.o. Piran v skupni izmeri 623 m². Iz tega razloga bo v opisu menjave in vrednotenja nepremičnine s parc. št. 1503 k.o. Piran posebej izpostavljeno, da predmet ocenjevanja ni bila nepremičnina v celoti, saj je del v izmeri 623 m² predmet priznanja v korist Občine Piran.

5. Predlog menjave – opis nepremičnin in prikaz strank

V nadaljevanju podajamo podroben opis predmetov menjave in razlogov za menjavo in sicer ločeno po temu, katera stranka pridobi določeno premoženje. Prikaz površin in zemljišča je jasno razviden v grafičnih prilogah.

5.1. Občina Piran pridobi:

- 5.1.1. **Del parc. št. 1503 k.o. Piran v izmeri 17.124 m²¹¹.** Celotna površina parc. št. 1503 k.o. Piran meri 18.312 m², od tega je predmet menjave del v izmeri 17.124 m², predmet priznanja pa 623 m². Hoteli Bernardin ohranijo v lasti del v izmeri 565 m² (to je del med cesto in parcelami 248, 251/4, 247/1 k.o. Piran in se v naravi nahaja za podpornim zidom za avtobusno postajo po krožnem križišču). Občina pridobiva v last del, ki v naravi predstavlja cestišče, klif, del brežine med cesto in garažno hišo Fornače ter del zemljišča, ki predstavlja brežino pod vodohramom. Občina Piran je del nepremičnine, ki predstavlja samo cesto, dolžna pridobiti na podlagi Zakona o javnih cestah. V sklopu pogajanj je bilo večkrat

¹¹ To površino pridobi Občina z menjavo. Poleg tega pridobi Občina Piran še 623 m² in sicer preko priznanja lastninske pravice, skupno torej 17.747 m².

izpostavljeno vprašanje klifa, saj lastništvo klifa povzroča stroške, povezane z vzdrževanjem ceste, obenem pa je za varnost prometa na cesti nujno potrebno letno vzdrževanje klifa. Zaradi kompleksnosti menjave in tudi zaradi zahteve po skrbnem vzdrževanju klifa je zato prevladalo stališče, da se klif vključi v menjavo in da ga pridobi Občina Piran.

- 5.1.2. **Parc. št. 221 k.o. Piran:** gre za zemljišče v izmeri 507 m² in predstavlja brežino po glavno dovozno cesto za Piran – brežino med glavno cesto in stanovanjsko hišo Fornace 9. Neposredno meji na druge nepremičnine v lasti Občine Piran s parc. št. 222/1, 222/3, 228/1 k.o. Piran in tako predstavlja zaokrožitev lastništva v lasti Občine Piran. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.1.3. **Parc. št. 141/2 k.o. Piran:** gre za zemljišče v izmeri 101 m² in v naravi predstavlja klif nad objektom Dantejeva 31a. Predstavlja manjši trikotnik klifa, ki v svojem svojstvu predstavlja enovito celoto, ki se nahaja na delu parc št. 1503 in nato nadaljuje preko parc. št. 141/2 do parc. št. 141/8, katere lastnik je že Občina Piran. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim. Glede na dejstvo, da gre za zemljišče, ki je kakorkoli namenjeno centralnim dejavnostim, da gre za zemljišče, ki predstavlja del enovitega klifa, ki se nato razteza na ostale nepremičnine, ki so že v lasti Občine Piran ali ki bodo po menjavi postale last Občine Piran (parc. št. 1503 k.o. Piran) in da bo zaradi zaokroženega lastništva lažje vzdrževati in upravljati s klifom (čeprav so s tem povezani tudi stroški vzdrževanja in odgovornost), smo ocenili, da je smiselno tudi to nepremičnino vključiti v posel poravnave.
- 5.1.4. **Parc. št. 141/7 k.o. Piran:** gre za zemljišče v izmeri 58 m² in v naravi predstavlja del brežine ob objektu Dantejeva 31a. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim. Po pridobitvi v last tega zemljišča bo Občina Piran lastnik zaokroženega kompleksa nepremičnin, ki tvorijo brežino in klif nad cesto.
- 5.1.5. **Parc. št. 219/1 k.o. Piran:** gre za zemljišče v izmeri 291 m². Del tega zemljišča je kategoriziran kot javna pot št. JP 813181, ki vodi od glavne lokalne ceste za Piran do objektov z naslovom Dantejeva 33 in 35. Občina Piran je za to nepremičnino zainteresirana najprej iz razloga, ker je del te nepremičnine dolžna pridobiti v last kot kategorizirane javne poti, drugi razlog pa je ta, da predstavlja ta nepremičnina, skupaj s parc. št. 121 (obrazloženo v nadaljevanju) in parc. št. 141/3 (ki je že v lasti Občine Piran) pešpot, ki povezuje območje nasproti garažne hiše (torej ob objektih Dantejeva 33,35) nad klifom do Grudnove ulice. Gre za stavbno zemljišče –v večjem delu zelene površine, manjšem delu pa namenjeno za centralne dejavnosti.
- 5.1.6. **Parc. št. 219/3 k.o. Piran v izmeri 91 m²:** Gre za nepremičnino, po kateri poteka javna pot št. JP 813181. Razlogi za pridobitev v last so obrazloženi že v točki 5.1.5. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.7. **Parc. št. 121 k.o. Piran v izmeri 1.262 m²:** Gre za pešpot, delno tlakovano in urejeno (le to je uredila Občina Piran), delno pa ne, ki vodi vse od objekta Dantejeva 35 nad klifom do Grudnove ulice v Piranu. Gre za staro obstoječo pešpot v javni uporabi, ki je kot taka vključena v sistem javnih pešpoti in kot taka predstavlja del javne in turistične infrastrukture. Gre za stavbno zemljišče, v večjem delu opredeljeno kot zelene površine, v manjšem pa kot centralne dejavnosti in stanovanjska namembnost. Skupaj s parc. št. 219/1 in 219/3 predstavlja zaokroženo celoto.
- 5.1.8. **Del parc. št. 156 k.o. Piran v izmeri 10 m²:** celotna površina meri 1.774 m², predmet menjave pa je le del v izmeri 10 m². Gre za manjši del parc št. 156, katero bodo v pretežnem delu ohranili Hoteli Bernardin v lasti. Ta del predstavlja del pešpoti, ki se pretežno nahaja na parceli 121 k.o. Piran (gre dejansko za izravnavo meje). Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.

- 5.1.9. **Del parc. št. 208 k.o. Piran v izmeri 53 m²:** celotna površina meri 660 m². Predmet menjave je del, ki predstavlja del javne poti št. JP 813181, ki vodi od glavne lokalne ceste za Piran do objektov z naslovom Dantejeva 33 in 35 in predstavlja skupaj s parc. št. 219/3 k.o. Piran celoto.
- 5.1.10. **parc. št. 207 k.o. Piran v izmeri 261 m²:** gre za zemljišče, ki predstavlja brežino med Centralno čistilno napravo in lokalno cesto za Piran. Pridobitev te nepremičnine je pomembna z vidika zaokroževanja lastništva v lasti Občine Piran in lažjega vzdrževanja tako lokalne ceste kakor tudi centralne čistilne naprave. Gre za stavbno zemljišče namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.1.11. **Parc. št. 205/2 k.o. Piran v izmeri 34 m²:** razlogi in opis nepremičnine je identičen opisu pod zaporedno št. 5.1.10.
- 5.1.12. **Parc. št. 249/2 k.o. Piran v izmeri 593 m²:** Gre za zemljišče, na katerem se nahaja vodohram v upravljanju Rižanskega vodovoda Koper. Vodohram Bernardin je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-11/75 z dne 4.3.1975. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano Rižanskemu vodovodu Koper. S pridobitvijo zemljišča v last se bo omogočilo nemoteno izvajanje gospodarske javne službe, izvajanje vseh vzdrževalnih in investicijskih del. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.13. **Parc. št. 249/3 k.o. Piran v izmeri 280 m²:** gre za del lokalne ceste – LC 312281 in sicer gre za del krožišča ter brežine nad krožiščem do vodohrama. Glede na dejstvo, da je predmet poravnave in ureditve odnosov tudi zemljišče, na katerem se nahaja vodohram, je smiselna pridobitev celotne nepremičnine v last (in ne samo cestišča). Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin in območje za promet in zveze.
- 5.1.14. **Del parc. št. 249/1 k.o. Piran v izmeri 97 m²:** Celotna nepremičnina meri 522 m². Predmet menjave je le del nepremičnine, na katerem se nahaja dostopna in dovozna pot za potrebe vodohrama in predstavlja podaljšek Ceste rabskih žrtev. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.15. **Del parc. št. 246 k.o. Piran v izmeri 24 m²:** celotna nepremičnina meri 752 m². Predmet menjave je le del nepremičnine, na katerem se nahaja dostopna in dovozna pot za potrebe vodohrama in predstavlja podaljšek Ceste rabskih žrtev. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.¹²
- 5.1.16. **Del parc. št. 245 k.o. Piran v izmeri 16 m²:** celotna nepremičnina meri 728 m², pri čemer je predmet menjave le del, na katerem se nahaja dovozna pot za potrebe vodohrama in javna pot – cesta rabskih žrtev. Glej tudi opombo 12. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.17. **Del parc. št. 244 k.o. Piran v izmeri 19 m²:** celotna nepremičnina meri 2.100 m², pri čemer je predmet menjave le del, na katerem se nahaja dovozna pot za potrebe vodohrama in javna pot – cesta rabskih žrtev. Glej tudi opombo 12. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.18. **Del parc. št. 242 k.o. Piran v izmeri 11 m²:** celotna nepremičnina meri 1.052 m², pri čemer je predmet menjave le del, na katerem se nahaja dovozna pot za potrebe vodohrama in javna pot – cesta rabskih žrtev. Glej tudi opombo 12. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin.
- 5.1.19. **Parc. št. 250/10 k.o. Piran v izmeri 36 m²:** gre za zemljišče, ki predstavlja sestavni del lokalne ceste LC 312281 – del krožišča Bernardin. Občina Piran je dolžna navedeno nepremičnino pridobiti v last na podlagi Zakona o javnih cestah,

¹² V zvezi s tem dodajamo, da je predmet menjave (kot bo razvidno v nadaljevanju) celotno območje Ceste rabskih žrtev, pri čemer smo izhajali iz dejstva, da je smiselno pridobiti v last to javno pot, ki je tudi kategorizirana, pri čemer smo upoštevali dejansko stanje in zahteve Rižanskega vodovoda Koper po širini poti minimalno 3 metre, zaradi česar smo v posel menjave vključili poleg parc. št. 1520 k.o. Piran tudi manjše koščke drugih nepremičnin, ki omogočajo omenjeno širino (to je del parc. št. 249/1, 246, 245, 244, 242 k.o. Piran).

ki določa, da so občinske javne ceste v lasti občin. Gre za stavbno zemljišče – namenjeno prometu in zvezam.

- 5.1.20. **Parc. št. 250/11 k.o. Piran v izmeri 74 m²:** glej opis pod točko 5.1.19.
- 5.1.21. **Del parc. št. 1520 k.o. Piran v izmeri 231 m²:** celotna nepremična meri 279 m². Predmet menjave je del, ki predstavlja javno pot JP 813061 - cesto Rabskih žrtev in dovozno pod do vodohrama Bernardin. Glej tudi opombo 12. Gre za stavbno zemljišče – območje zelenih površin. Del, ki ga ohrani v lasti Hotel Bernardin, ni kategoriziran kot javna pot in ne predstavlja dovozne poti do vodohrama.
- 5.1.22. **Parc. št. 1533 k.o. Piran v izmeri 481 m²:** Gre za zemljišče, na katerem se nahaja vodohram v upravljanju Rižanskega vodovoda Koper. Glej opis pod točko 5.1.12.
- 5.1.23. **Parc. št. 226 k.o. Piran v izmeri 102 m²:** gre za zemljišče, ki se nahaja na območju Fornač in predstavlja otok lastništva Hotelov Bernardin v kompleksu lastništva Občine Piran. S pridobitvijo te nepremičnine v last bo Občina Piran zaokrožila svoje lastništvo ob objektu Fornače 21, ki se nahaja na parc. št. 227 k.o. Piran in ga je Občina Piran pridobila pred leti v last, ter s parcelo št. 232/1 k.o. Piran – javno dobro – ki v naravi predstavlja javno pešpot (in delno dostopno pot) med garažno hišo Fornače in parkiriščem Fornače.
- 5.1.24. **Del parc. št. 1180/3 k.o. Portorož v izmeri 54 m²:** celotna nepremičnina meri 600 m². Predmet menjave in pridobitve v last Občine Piran je del nepremičnine, ki predstavlja javno pešpot, ki povezuje cesto krožišče Bernardin – Portorož z Lepo cesto. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji.¹³
- 5.1.25. **Del parc. št. 1180/2 k.o. Portorož v izmeri 17 m²:** celotna nepremičnina meri 90 m², predmet pridobitve v last s strani Občine Piran je del, ki v naravi predstavlja zaključek javne poti, ki je opisana v opombi 13 ter manjši del javne poti JP 812983.¹⁴ Gre za stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji.
- 5.1.26. **Del parc. št. 1562 k.o. Piran v izmeri 1705 m²:** Celotna nepremičnina meri 4352 m². V naravi gre za del javne poti – JP 090010 in JP 813842. Javna pot dejansko poteka po celotni nepremičnin (gre za cesto, ki vodi na zgornje parkirišče v lasti Hotelov Bernardin in podvoz).¹⁵ Stališče Občine Piran glede te ceste je bilo, da je smiselno ohraniti v kategorizaciji zgolj del parc. št. 1562 v izmeri 1705 m² in ne celotno nepremičnino in sicer del, ki predstavlja zanko do podvoza in nato nadaljevanje preko parc. št. 1587 do spodnje dovozne poti v kompleks Bernardin. V preostanku nepremičnine, na katerem bodo ohranili Hoteli Bernardin lastništvo, bo v nadaljevanju potrebno spremeniti Odlok o kategorizaciji in ta del izvzeti iz kategorizacije, pri čemer bodo Hoteli Bernardin omogočili služnost dostopa in dovoza v korist vsakokratnih lastnikov stanovanjskih hiš, ki za dostop uporabljajo to pot. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim. Preostanek nepremičnine, ki se ohrani v lasti Hotelov Bernardin predstavlja del dovozne poti, ki vodi do nepremičnin v lasti Hotelov Bernardin in tretjih oseb, del dovozne poti za parkirišče in del kraka, ki vodi do nepremičnin, v lasti Hotela Bernardin.
- 5.1.27. **Del parc. št. 1563 k.o. Piran v izmeri 4 m²:** nepremičnina v celoti meri 3406 m². Predmet pridobitve v last s strani Občine je del, po katerem poteka del javne poti,

¹³ Javna pešpot, ki povezuje glavno cesto med krožiščem Bernardin in Portorožem z Lepo cesto, se pretežno nahaja na parc. št. 7721/3, last Občine Piran, opredeljena kot javno dobro. Del poti se pa dejansko nahaja tudi na delu parc. št. 1180/2, 1180/3 in 1215/2 k.o. Portorož, zato je bilo stališče občine Piran, da je potrebno te dele nepremičnin pridobiti (ali ohraniti v lasti) v last Občine Piran. Na tem zemljišču se nahaja tudi javna kanalizacija.

¹⁴ Nezmožnost uporabe te nepremičnine je predmet spora, na podlagi tožbe Hotelov Bernardin zoper Občino Piran pod opr. št. I Pg 403/2015.

¹⁵ Zaradi nezmožnosti uporabe te nepremičnine so Hoteli Bernardin vložili tožbo zoper Občino Piran, ki se vodi pod opr. št. I Pg 552/2015. Do leta 2002 so imeli Hoteli Bernardin zgolj ½ solastniški delež. Celotno nepremičnino so pridobili v last na podlagi menjalne pogodbe iz leta 2002 in njene dokončne realizacije s pogodbo o poravnavi obveznosti iz leta 2007.

ki se pretežno nahaja na parc. št. 1587 in je že last Občine Piran. Gre v bistvu za izravnavo meje. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.

- 5.1.28. **Del parc. št. 1568 k.o. Piran v izmeri 6 m²:** nepremičnina v celoti meri 2023 m². Predmet pridobitve v last s strani Občine je del, po katerem poteka del javne poti (v naravi stopnišče, namenjeno peš prometu), ki se pretežno nahaja na parc. št. 1587 k.o. Piran in je že last Občine Piran. Gre v bistvu za izravnavo meje. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.1.29. **Del parc. št. 1592 k.o. Piran v izmeri 42 m²:** celotna nepremičnina meri 1202 m². Predmet pridobitve v last s strani Občine je del, po katerem poteka del javne poti, ki se pretežno nahaja na parc. št. 1587 in je že last Občine Piran. Gre v bistvu za izravnavo meje. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.1.30. **Del parc. št. 1593/1 k.o. Piran v izmeri 30 m²:** celotna nepremičnina meri 4824 m². Gre za del nepremičnine, ki je že katastrsko pripojen parceli št. 1593/4 k.o. Piran, last Občine Piran, na katerem je predvidena investicija doma vodnih športov. Meje med obema parcelama niso bile usklajene s stanjem v naravi, zato sta Občina Piran in Hoteli Bernardin pristopili k izravnavi mej¹⁶. Ker je Občina Piran pridobila za 30 m² več zemljišča, smo se že ob izravnavi mej dogovorili, da bomo teh 30 m² zemljišča vključili v postopek menjave. V primeru pa da menjava ne bi bila podprta in da do poravnave ne bi prišlo, pa bo predmet izplačila odškodnine za povečano parc. št. 1593/4 na račun parc. št. 1593/1 k.o. Piran. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreaciji ter centralnim dejavnostim.
- 5.1.31. **Parc. št. 247/2 k.o. Piran v izmeri 100 m²:** gre za nepremičnino, ki predstavlja brežino med glavno cesto za Piran in centralno čistilno napravo. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.1.32. **Del Parc. št. 251/6 k.o. Piran v izmeri 623 m²:** celotna nepremičnina meri 8598 m². Gre za pas trenutno neizkoriščenega zemljišča, ki je po planu namenjeno centralnim dejavnostim, in se nahaja ob centralni čistilni napravi. Cilj pridobitve je v zaokroževanju lastništva in lažjem vzdrževanju centralne čistilne naprave.

Skupna površina zemljišč, ki jih pridobiva Občina Piran je 24.337 m².

5.2. Hoteli Bernardin pridobijo:

- 5.2.1. **Delež do ½ na parceli št. 1180/1 k.o. Portorož, čemur ustreza 1081,5 m² zelenih površin in 88 m² površin, namenjenih stanovanjski gradnji (skupaj 1169,5 m²):** celotna nepremičnina meri 2339 m², od tega je 2163 m² zelenih površin, 176 m² pa stavbnih – namenjenih stanovanjski gradnji. Občina Piran in družba Hoteli Bernardin sta solastnika navedene nepremičnine vsak do ½. Skupaj z ostalimi nepremičninami v neposredni bližini (to je parc. št. 1181, 1180/7, 1178/1, 1180/6, 1215/2, 1180/3 in 1180/2) predstavljajo kompleks nepremičnin, namenjenih stanovanjski gradnji, trenutno še nepozidanih. Del teh nepremičnin je predmet predhodne ureditve odnosov in priznanja lastninske pravice v korist Občine Piran (to je parc. št. 1215/2, 1180/6, 1181). Občina Piran nima interesa po ohranitvi te nepremičnine v lasti, saj na njej ni predviden javni program, zaradi česar jo je možno, skupaj z ostalimi nepremičninami v tem kompleksu, vključiti v menjavo v korist Hotela Bernardin. Po zaključenih menjavi bo Hotel Bernardin tako lastnik celotnega kompleksa (vsega, razen javne pešpoti, kot je bilo podrobno opisano pod opombo 13).

¹⁶ Hoteli Bernardin in Občina Piran sta dne 1.9.2016 sklenila predpogodbo o izravnavi meje. Meja je bila nato v geodetskem postopku izravnavana – razlika v površini nepremičnin, ki jo je z izravnavo pridobila Občina znaša 30 m².

- 5.2.2. Parc. št. 1180/6 k.o. Portorož v izmeri 1070 m²¹⁷.** Gre za stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji in skupaj z zemljišči, opisanimi pod točko 5.2.1., predstavlja kompleks.
- 5.2.3. Parc. št. 1181 k.o. Portorož v izmeri 602 m².¹⁸** Gre za stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji in skupaj z zemljišči, opisanimi pod točko 5.2.1., predstavlja kompleks.
- 5.2.4. Del parc. št. 1215/2 k.o. Portorož v izmeri 103 m²¹⁹:** celotne nepremičnina meri 121 m². Predmet menjave je zgolj del te nepremičnine v izmeri 103 m². Preostanek zemljišča, po katerem poteka javna pešpot, se ohrani v lasti Občine Piran. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno stanovanjski gradnji in skupaj z zemljišči, opisanimi pod točko 5.2.1., predstavlja kompleks.
- 5.2.5. Parc. št. 1560 k.o. Piran v izmeri 1347 m²:** gre za nepremičnino na robu kompleksa Bernardin, s katero že sedaj upravlja in jo vzdržuje Hoteli Bernardin. v naravi gre za urejeno zelenico med glavno cesto, ki vodi do Portoroža in zgornjim dostopom za kompleks Bernardin. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno za centralne dejavnosti. Na tej nepremičnini ni predvidena gradnja infrastrukture ali drugih javnih objektov in predstavlja zaokrožitev kompleksa turističnega naselja Hotelov Bernardin.
- 5.2.6. Parc. št. 1569 k.o. Piran v izmeri 20 m² :** gre za manjšo površino znotraj kompleksa Bernardin, katero Občina Piran ne potrebuje za opravljanje svojih dejavnosti. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.2.7. Del parc. št. 1607/1 k.o. Piran v izmeri 107 m²:** celotna nepremičnina meri 1038 m². Preostanek površine v izmeri 931 m² je predmet priznanja lastninske pravice v korist Hotelov Bernardin iz razloga odplačnega odkupa od TOZD Center za korekcijo sluha in govora Portorož. Ker se zemljišče nahaja znotraj kompleksa Bernardin in ga Občina Piran ne potrebuje za izvajanje svojih javnih nalog, predstavlja pa dostopno pot do objekta na parceli 1607/2, ki je last Hotelov Bernardin, ni ovir za vključitev v menjava. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim
- 5.2.8. Parc. št. 1550 k.o. Piran v izmeri 84 m²:** gre za manjše zemljišče ob tenis igriščih v Bernardinu, s katerim Občina Piran že sedaj ne upravlja. Ker ni namenjeno izvajanju javnih nalog Občine Piran in se nahaja znotraj kompleksa turističnega naselja Bernardin, smo ga vključili v menjava. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreaciji.
- 5.2.9. Parc. št. 1549/2 k.o. Piran v izmeri 103 m²:** gre za manjše zemljišče ob tenis igriščih v Bernardinu, s katerim Občina Piran že sedaj ne upravlja. Ker ni namenjeno izvajanju javnih nalog Občine Piran in se nahaja znotraj kompleksa turističnega naselja Bernardin, smo ga vključili v menjava. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno športu in rekreaciji.
- 5.2.10. Parc. št. 1572/5 k.o. Piran v izmeri 56 m²:** gre za zemljišče, ki se nahaja med objektom Vilfanova ulica 3 in objektom Vilfanova ulica 5a, ki je v lasti Hotela Bernardin. V sodnem postopku, ki se je vodil za ugotovitev lastninske pravice na pripadajočem zemljišču objekta Vilfanova ulica 3, last 3. Oseb, je bilo ugotovljeno, da to zemljišče ne predstavlja pripadajočega zemljišča k objektu Vilfanova ulica 3. Ker gre za zemljišče v lasti Občine Piran, katerega le ta ne uporablja za potrebe izvajanja javnih nalog, je bilo umeščen v predlog menjave. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim.
- 5.2.11. Parc. št. 1572/4 k.o. Piran v izmeri 15 m²:** glej opis pod točko 5.2.10.

¹⁷ Nepremičnina je po zemljiškoknjižnih podatkih last Hotelov Bernardin, ampak je dejansko last Občine Piran, kar so Hoteli Bernardin pripravljeni priznati.

¹⁸ Glej opombo 17

¹⁹ Glej opombo 17

5.2.12. Del parc. št. 1587 k.o. Piran v izmeri 1364 m²: celotna nepremičnina meri 2048 m² in predstavlja kategorizirano cesto ter je opredeljena kot javno dobro. Predmet menjave so manjši zavihki te javne poti, ki predstavljajo delno dvorišča in dostopne poti do objektov v lasti Hotela Bernardin (gre za dele v skupni izmeri 480 m²). Del v izmeri 884 m² pa predstavlja del sedanje javne poti, ki sega od objekta Vilfanova ulica 1 do trenutne rampe, ki razmejuje območje peš prometa od javne poti – to je začetek obstoječe promenade v sklopu turističnega kompleksa Bernardin. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno za centralne dejavnosti ter v delu za promet in zveze. Hoteli Bernardin imajo namen na ta del nepremičnine razširiti obstoječo promenado in tako izključiti avtomobilski promet (razširiti rešim, kot obstaja na parceli 300/2 k.o. Piran). Bistven del menjave je, da se na tem delu nepremičnine vknjiži služnost pešpoti in kolesarke poti v javno korist in služnost dovoza za potrebe obstoječih stanovanjskih hiš. Ker gre za nepremičnino, ki je zaznamovana kot javno dobro, jo je potrebno pred menjavo izvzeti iz režima javnega dobra (bo podrobneje obrazloženo v nadaljevanju). Na delu parc. št. 1587 k.o. Piran, ki v naravi predstavlja manjše parkirišče (površina v izmeri 139 m²) je bilo s sklepom Župana št. 371-6/2015 z dne 15.6.2015 dovoljeno parkiranje zgolj za imetnike dovolilnic z naslovom Vilfanova 2b, 4 in 4a. Postavljena je tudi ustrezna prometna signalizacija. Po ureditvi menjave se sklep Župana preklicuje in bodo Hoteli Bernardin samostojno upravljali z navedeno površino.

5.2.13. Del parc. št. 300/2 k.o. Piran v izmeri 2934 m²: Celotna nepremičnina meri 4757 m² in je po podatkih zemljiške knjige last Občine Piran, zaznamovano pa je javno dobro. Zemljišče je kategorizirano kot občinska javna pot št. JP 814561, v naravi pa gre za sprehajališče in kolesarko stezo. Skladno z določili prostorsko izvedbenega akta gre za zemljišče urgentne javne poti, promenade in kolesarske steze.²⁰ Kot izhaja iz predhodnih navajanj je zemljiškoknjižno stanje te parcele nepravilno, saj je Občina del te nepremičnine prenesla na pravnega prednika Hotelov Bernardin že v letu 1971 in vsled česar je dolžna Občina Piran priznati lastništvo na delu te parcele v izmeri 1.823 m². Preostanek površine v izmeri 2934 m² je vključen v predlog menjave, na podlagi katerega bi tako Hoteli Bernardin postali lastnik do celote nepremičnine s parc. št. 300/2 k.o. Piran. Pogoj za prenos nepremičnine v last je podelitev služnosti v javno korist za potrebe javne kolesarske steze in pešpoti. Nepremičnina je vknjižena kot javno dobro, pri čemer je bil že ob prenosu dela nepremičnine v last Hotelom Bernardin izdan sklep, da se izvzame iz statusa javnega dobra del te nepremičnine v izmeri 2000 m². Glede na predlog, da se v menjavo vključi celotna nepremičnina, je pogoj za vključitev v postopek menjave izvem iz režima javnega dobra celotne nepremičnine.

²⁰ Prostorsko izvedbeni akt določa sledeče: »Urgentna javna pot predstavlja posebno enoto, ki povezuje celotni kompleks in poteka od Morske biološke postaje do Jadranskega kluba Piran. Od podhoda izpod Hotela Histron do vzhodnega roba otroškega parka ima pot dva kraka. Glavni krak, ki vodi skozi središče kompleksa in ima značaj urgentne javne poti, promenada in kolesarska steza, in stranski krak, ki je pešpot in gre ob obali od podhoda izpod Hotela Histron do kipa Lepe Vide preko bodoče pregrade, ki zapira mandrač in naprej do vzhodnega roba otroškega parka. Vzpostavi se še drugi krak pešpoti, ki je bil ukinjen, od Lepe Vide mimo kapitanove kabine, nato ob robu mandraču do podhoda pod Hotelom Histron. Urgentna javna pot bo ob fasadi grand Hotela Emona nadstrešna. Nadstrešek k ne sme biti nižji od 3,5 m. Urgentna javna pot se bo uporabljala za motorni promet samo v nujnih primerih (izključno samo za urgentna vozila), sicer le kot pešpot in kolesarska steza,. Urgentna javna pot je širine 4,0 m, v sredini označena z rumeno črto, ki loči pešpot od kolesarske steze. Kolesarska steza se lahko uporabi tudi za električni vlak ali drugo organizirano javno prometno sredstvo (izključno samo na električni pogon). Na trasi kolesarske steze in pešpoti ni dovoljena uporaba prostora za gostinske namene (postavitve miz in stolov ter korit za rože). Kolesarska steza in pešpot morata biti dostopni vsem in ju ni mogoče zapirati, niti začasno, v turistični sezoni, ker ima status javne poti, ki je kot taka vpisana v zemljiško knjigo. Pri Morski biološki postaji in izhodu na regionalno pot na vzhodnem delu kompleksa Bernardin se lahko postavi zapore, ki onemogočajo motorni promet, istočasno pa ne ovirajo kolesarjev in pešcev. S posebnim dogovorom je potrebno zagotoviti da se zapore v primeru urgentnih voženj lahko takoj odstranijo.«

5.2.14. Del parc. št. 299/3 k.o. Piran v izmeri 104 m²: celotna površina meri 256 m².

Gre za zemljišče, ki dejansko ni več last ne Občine Piran ne Hotelov Bernardin, temveč tretjih oseb, vendar je bilo pomotoma preneseno s sklenitvijo aneksa iz Občine Piran na Hotele Bernardin. Gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralnim dejavnostim. Na zemljišču se nahaja objekt, vendar predmet poročila je zgolj zemljišče, saj je bil objekt zgrajen s strani Hotelov Bernardin.

5.2.15. Parc. št. 288 k.o. Piran v izmeri 772 m²: gre za stavbno zemljišče, namenjeno centralni dejavnosti in na katerem je možna gradnja objekta v sklopu predvidenega apart hotela-vasi, skladno z določili Zazidalnega načrta Bernardin – novelacija iz leta 2003. Večji del tega apart hotela-vas je predviden na parceli 286/2 k.o. Piran, že last Hotelov Bernardin in tako parc. št. 288 k.o. Piran skupaj z zemljiščem 286/2, ki je že last Hotela Bernardin, predstavlja celoto. Zemljišče Občina Piran ne potrebuje za izvajanje javnih nalog.

Skupna površina zemljišč, katerih bi z menjavo pridobil Hoteli Bernardin je 9.850,5 m².

6. Vrednotenje nepremičnin

Vse nepremičnine, ki so predmet menjave, so bile ocenjene s strani sodnega cenilca gradbene stroke Salka Pivača ter nato potrjene s strani cenilca Milana Torkarja. Predmet cenitve niso nepremičnine, ki so predmet priznanja lastninske pravice. Prikaz ocenjenih vrednosti (v izogib ponavljanju) je razviden iz priložene tabele.

Skupna vrednost nepremičnin, ki jih z menjavo pridobi Občina Piran je 1.049.430,61 EUR, skupna vrednost nepremičnin, ki jih z menjavo pridobi Hoteli Bernardin je 1.079.966,04 EUR. Ker Hoteli Bernardin pridobijo premoženje, ki je ocenjeno več od premoženja, ki ga pridobi Občina Piran, so dolžni Hoteli Bernardin plačati razliko v višini 30.535,43 EUR v roku 30 dni od sklenitve sodne poravnave.

Vse vrednosti ne vključujejo davka na dodano vrednost oziroma davka na promet nepremičnin. Davek za posamezno nepremičnino bo plačala tista stranka, ki to nepremičnino pridobiva v last (torej kupec).

7. Ostali dogovori

7.1. Služnosti v javno korist in podaljšanje promenade

Na parceli št. 300/2, delu parc. št. 1587 v izmeri 884 m² in delu parc. št. 296/7 in 296/8 vse k.o. Piran se Hoteli Bernardin zavežejo ustanoviti služnostno pravico peš prehoda in prehoda s kolesi v javno korist in sicer vse z namenom, da se nepremičnine še naprej uporabljajo kot javna pešpot in kolesarska steza. Vsebina služnosti bo skladna s prostorsko izvedbenim aktom za to območje, pri čemer bo Občina Piran krila stroške vzdrževanja prometne signalizacije in talne označbe, ostalo vzdrževanje pa bo kril lastnik, to je Hoteli Bernardin. Kot že omenjeno je predvideno podaljšanje območja promenade tudi na delu parc. št. 1587 k.o. Piran v izmeri 884 m², z dodatnim zagotovilom, da bo na tem delu omogočen tudi dovoz v korist objektov Vilfanova 1 in Vilfanova 3.²¹

²¹ Podaljšanje promenade se bo izvedlo po prejemu soglasja s strani Občine – na podlagi sklenjene poravnave bodo Hoteli Bernardin pripravili predlog in ga dostavili Občini Piran. V kolikor bo ta skladen z vsebino sodne poravnave, bo Občina izdala soglasje in šele takrat bo lahko zaživel sprememba prometnega režima s postavitvijo ovire za motorna vozila tudi na delu parc. št. 1587 k.o. Piran.

Služnost v javno korist -služnost peš prehoda, bo ustanovljena tudi na parceli 1519 k.o. Piran (v preteklosti nekdanja Ladjedelniška reber)²².

S sklenitvijo služnosti se bo ohranil režim javne rabe v nespremenjeni obliki, kot je sedaj.

V primeru kršitve služnosti javne uporabe za potrebe pešpoti in kolesarske steze, je predvidena tudi pogodbeni kazni v višini 5.000,00 EUR.

Predvidena je tudi možnost začasne omejitve uporabe javne peš in kolesarske poti in sicer na podlagi posebnega dovoljenja Občine Piran oziroma v primerih višje sile. Pri tem se smiselno sklicujemo na določbe Odloka o cestno prometni ureditvi v občini Piran.²³

7.2. Služnost dovoza za potrebe stanovanjskih hiš znotraj kompleksa Bernardin

Na nepremičninah, ki so predmet menjave in prenosa v last Hotelom Bernardin, kjer se sedaj kategorizirane javne ceste, je zaveza Občine Piran izvesti te nepremičnine iz sistema kategorizacije. Dejstvo namreč je, da so lahko le ceste, v lasti Občine Piran, kategorizirane kot občinske javne ceste. V kolikor lastniško stanje ni urejeno, obstaja bodisi obveznost Občine odkupiti nepremičnine, kjer potekajo javne ceste ali pa izvesti te nepremičnine iz kategorizacije, vse skladno s prakso Ustavnega sodišča Republike Slovenije. Ker s predlagano poravnavo v določenih delih soglašamo, da nepremičnine ostanejo last Hotelov Bernardin oziroma jim v delu nepremičnin, ki so sedaj last Občine Piran, prenašamo v last dodatne površine, je sestavni del poravnave tudi zaveza Občine Piran, da bo spremenila Odlok o kategorizaciji občinskih cest in iz kategorizacije izvesti oziroma spremeniti kategorizacijo javnih cest z oznako JP 814561, JP 813831, JP 813841 (del nepremičnin, po katerih potekajo javne ceste je že sedaj v solastnini Hotelov Bernardin in 3. Osebe). Ker del teh nepremičnin uporabljajo občani, ki imajo stanovanjske hiše znotraj kompleksa Bernardin, se Hoteli Bernardin zavežejo vsem lastnikom nepremičnin priznati brezplačno služnost dovoza z vsemi motornimi vozili in peš prehoda. Občina se s poravnavo zaveže, da bo spremenila Odlok o kategorizaciji v roku 2 let po sklenitvi sodne poravnave in po ureditvi služnosti v korist lastnikov nepremičnin znotraj kompleksa Bernardin.

7.3. Preklic sklepa št. 371-6/2015

²² Ta nepremičnina ni predmet poravnave v smislu, da bi bila predmet lastniške spremembe – menjave. Gre za nepremičnino, ki je bila prenesena na Hotele Bernardin (v solastniškem deležu) na podlagi menjalne pogodbe iz leta 2002 ter pogodbe o poravnavi obveznosti iz leta 2007. Prenos lastninske pravice ni bil omejen (v smislu, da bi se uredila služnost v javno korist) ob prenosu lastništva. Kljub temu se nam je zdelo smiselno, da se obstoječe javne povezave ohranijo, zaradi česar smo v predlog poravnave vključili tudi služnost na tej nepremičnin.

²³ 10. Člen Odlok o cestno prometni ureditvi v občini Piran določa:

- (1) Kdor potrebuje omejitev uporabe javnih prometnih površin zaradi prireditev, gradbenih del ali drugih utemeljenih razlogov, mora pridobiti dovoljenje pristojnega organa. Uporaba javnih prometnih površin se sme omejiti brez dovoljenja pristojnega organa, če je nujno, da se dela nemudoma opravijo zaradi preprečevanja velike ali nepopravljive škode. V takem primeru mora izvajalec del takoj, najkasneje pa v dveh urah po vzpostavljeni omejitvi uporabe javne prometne površine, o tem obvestiti policijo in pristojni organ Občine Piran.
- (2) Če je zaradi omejitve uporabe javnih prometnih površin potrebna sprememba prometne ureditve zaradi zagotovitve varnega prometa udeležencev v prometu, lahko pristojni organ zahteva, da vlagatelj predloži elaborat prometne ureditve v času omejene uporabe javnih prometnih površin.
- (3) Elaborat izdelata pooblaščenca organizacija na stroške vlagatelja. Potrdi ga pristojni organ Občine Piran.
- (4) Pristojni organ lahko iz utemeljenih razlogov spremeni čas trajanja omejitve uporabe javnih prometnih površin ali spremeni prometno ureditev iz elaborata prometne ureditve.
- (5) Z globo 100,00 EUR se kaznuje za prekršek fizična oseba, ki izvede omejitev uporabe javnih prometnih površin brez dovoljenja ali v nasprotju z izdanim dovoljenjem.
- (6) Z globo 800,00 EUR se kaznuje za prekršek samostojni podjetnik, ki izvede omejitev uporabe javnih prometnih površin brez dovoljenja ali v nasprotju z izdanim dovoljenjem.
- (7) Z globo 1.200,00 EUR se kaznuje pravna oseba, ki izvede omejitev uporabe javnih prometnih površin brez dovoljenja ali v nasprotju z izdanim dovoljenjem, odgovorna oseba pravne osebe pa se kaznuje z globo 400,00 EUR.

Kot je bilo že predhodno navedeno, se na delu parc. št. 1587 k.o. Piran, ki je predmet menjave, nahaja parkirišče, ki je s sklepom Župana in s prometno signalizacijo rezervirano za imetnike dovolilnic. Ker bo nepremičnina prešla v last Hotelov Bernardin, Občina ne bo mogla več upravljati s tem delom nepremičnine, zaradi česar bo potrebno sklep o rezerviranem parkirnih mestih preklicati.

7.4. Gostinske terase na parc. št. 300/2 k.o. Piran

Ker se na delu parc. št. 300/2 k.o. Piran nahaja nekaj gostinskih vrtov, se Občina Piran zaveže, da ne bo izdajala dovoljenj za uporabo te javne površine po 1.1.2018.

8. Izvezem iz javnega dobra

Pri prikazu nepremičnin, ki so predmet poravnave bodisi v smislu priznanja lastninske pravice, bodisi v smislu menjave, je bilo poudarjeno, da so določene nepremičnine vknjižene z zaznambo javnega dobra. Pred prometom je potrebno nepremičnine izvzeti iz statusa javnega dobra.

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Ur. list RS št. 5/2014-UPB) v zvezi s 23. členom Zakona o graditvi objektov (Ur. list RS št. 102/04-UPB, 92/05, -ZJC-B, 111/05 – Odl. US, 93/05- ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10, -ZRud-1a, 20/11 – Odl. US, 57/12, 110/13, 101/13-ZDavNepr. in 22/14- Odl. US) o podelitvi in odvzemu statusa grajeno javno dobro lokalnega pomena odloča občinski svet. Skladno z določbo 56. čl. Statuta mnenje k predlogu poda krajevno pristojna krajevna skupnost. Mnenja še nismo pridobili, saj smo za mnenje zaprosili istočasno z objavo gradiva na spletu. O prejetem mnenju bomo svetnike seznanili na sami seji Občinskega sveta.

Kot že opisano obširno v predhodnih točkah, sta nepremičnini s parc. št. 300/2 in 1587 k.o. Piran v tem trenutku vknjiženi kot last Občine Piran z zaznambo javnega dobra. Nepremičnina s parc. št. 300/2 v celoti ustreza nekdanji parc. št. 9501/5 k.o. Piran, glede katere je skupščina Občine Piran dne 11.1.1972 tudi izdala odločbo, da del parc. št. 9501/5 v izmeri 2000 m² preneha obstajati kot javno dobro. Glede na navedeno dejstvo ter upoštevajoč, da je cilj poravnave ta, da se nepremičnina prenese v celoti v lasti Hotelom Bernardin, se predlaga izvezem te nepremičnine iz statusa javnega dobra. Po izvzemu iz statusa javnega dobra bo možno njeno razpolaganje. V zvezi s tem ponovno poudarjamo, da bo na nepremičnini kljub izvzemu iz statusa javnega dobra, vknjižena služnost v javno korist, ki bo omogočala izvajanje javne uporabe v smislu pešpoti in kolesarske poti še v bodoče. Poudariti tudi velja, da nepremičnina se nahaja v priobalnem pasu in je skladno z Zakonom o vodah njena raba omejena.²⁴

Nepremičnina s parc. št. 1587 k.o. Piran v manjšem delu v izmeri 40 m² ustreza nepremičnini, ki je bila že predmet razpolaganja v korist Hotelov Bernardin (glej opis v točki 4.4.), v preostanku pa predstavlja delno javno kategorizirano cesto, katero

²⁴ 38. člen Zakona o vodah določa, da mora lastnik ali drug posestnik vodnega, priobalnega ali drugega zemljišča dopustiti vsakomur *neškodljiv* prehod čez svoje zemljišče do vodnega ali morskega dobra ter dopustiti splošno rabo vodnega ali morskega dobra, razen taksativno določenih izjem. V 2. Odstavku je določeno, da je raba priobalnega zemljišča, ki je neposredno povezana s splošno rabo (zadrževanje na priobalnem zemljišču in odlaganje predmetov za kopanje, potapljanje, drsanje, plovbo in podobno) dovoljena, če se lastniku ali drugemu posestniku priobalnega zemljišča s takšno rabo ne povzroča škoda. Splošno rabo je na podlagi 4. Odstavka 38. Člena možno izključiti in sicer na območju, na katerem se nahaja objekt, če je to nujno zaradi varovanja življenja ali zdravja ljudi.

namerava Občina Piran obdržati v lasti, delno parkirišča ali dovoza, ki niso v javni rabi (in v delu katerih so predmet menjalne pogodbe) ter delno javno kategorizirano cesto v izmeri 884 m², glede katere je namen omejiti splošno rabo z osebnimi avtomobili in prenesti ta del nepremičnine v last Hotelov Bernardin (vključno z ustanovitvijo služnosti peš prehoda in kolesarske steze v kavno korist).

Glede na navedeno predlagamo Občinskemu svetu Občine Piran, da:

- Izvzame parc. št. 300/2 k.o. Piran iz režima javnega dobra
- Izvzame del parc. št. 1587 k.o. Piran v skupni izmeri 1404 m² iz režima javnega dobra (skladno s priloženo grafiko)

V primeru, da bo Občinski svet potrdil predlagani izvzem iz režima javnega dobra, bo naročena parcelacija parc. št. 1587 k.o. Piran ter nato izdana odločba občinske uprave o izvzemu parc. št. 300/2 k.o. Piran iz javnega dobra ter novonastalih parcel (parcel, ki bodo nastale iz parc. št. 1587 k.o. Piran v skupni izmeri 1404 m²) iz javnega dobra. Po pravnomočnosti upravne odločbe, bo predlagan izbris zaznambe javnega dobra iz zemljiške knjige ter nato omogočeno razpolaganje (delno priznanje, delno menjava nepremičnin, vse v vsebini, ki je bila predhodno obrazložena).

9. Dopolnitev letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem

Podlaga za odločanje o menjavi nepremičnega premoženja je sprejeti letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem. 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-ZUJFO, 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, 58/16) 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 2017, ki ga sestavljata načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem, je občinski svet sprejel v okviru proračuna Občine Piran za leto 2017, dne 12.01.2017, sklep št.: 410-2/2016.

Ker nepremičnine, ki so predmet predlaganega razpolaganja, niso vključene v veljavni letni načrt, je potrebno pred potrditvijo predlagane poravnave in menjave, vključiti. Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet dopolni letni načrt razpolaganja za nepremičnine:

- Delež do ½ na parceli št. 1180/1 k.o. Portorož, čemur ustreza 1081,5 m² zelenih površin in 88 m² površin, namenjenih stanovanjski gradnji (skupaj 1169,5 m²),
- Parc. št. 1180/6 k.o. Portorož v izmeri 1070 m²,
- parc. št. 1181 k.o. Portorož v izmeri 602 m²,
- parc. št. 1215/2 k.o. Portorož v izmeri 103 m²,
- Parc. št. 1560 k.o. Piran v izmeri 1347 m²,
- Parc. št. 1569 k.o. Piran v izmeri 20 m²,

- Del parc. št. 1607/1 k.o. Piran v izmeri 107 m²,
- Parc. št. 1550 k.o. Piran v izmeri 84 m²,
- Parc. št. 1549/2 k.o. Piran v izmeri 103 m²,
- Parc. št. 1572/5 k.o. Piran v izmeri 56 m²,
- Parc. št. 1572/4 k.o. Piran v izmeri 15 m²,
- Del parc. št. 1587 k.o. Piran v izmeri 1364 m²,
- Del parc. št. 300/2 k.o. Piran v izmeri 2934 m²,
- Parc. št. 288 k.o. Piran v izmeri 772 m².²⁵

10. Aktivnosti v smeri operacionalizacije menjave

V primeru potrditve vseh predlaganih sklepov (izvzem iz javnega dobra, dopolnitev letnega načrta, potrditev menjave in predlagane sodne poravnave) bo podpisan osnutek poravnave med Občino Piran in Hoteli Bernardin (v prilogi) in nato naročena parcelacija zemljišč, katere stroške bosta krili Občina Piran in Hoteli Bernardin vsak do ½. Po pravnomočnosti parcelacije (in po objavi sklepa o izvzemu iz javnega dobra) bo občinska uprava izdala odločbo o izvzemu iz javnega dobra ter nato po njeni pravnomočnosti bo predlagan izbris zaznambe javnega dobra v zemljiški knjigi. Stranki bosta nato pristopili k sklenitvi sodne poravnave, v katero bosta vključili zemljiškoknjizna dovolila za prenos lastninske pravice ter dovolila za vknjižbo ustreznih služnostnih pravic. Na podlagi sklenjene sodne poravnave se bodo zaključili vsi sodni postopki brez potrebe po plačilu vtoževane odškodnine s strani Hotelov Bernardin, prav tako se bo izbrisala zaznamba spora, ki je zaznamovana na nepremičninah, ki so predmet sodnega postopka, pri čemer na podlagi tožbe Občine Piran zoper Hotele Bernardin.

Skladno z določili sodne poravnave bodo Hoteli Bernardin morali pristopiti k sklepanju služnostnih pogodb za vknjižbo služnosti dovoza za potrebe lastnikov nepremičnin, ki se nahajajo znotraj kompleksa Bernardin. V roku 2 let od sklenitve sodne poravnave in po prejemu obvestila, da so služnosti urejene, je Občina Piran zavezana sprejeti Odlok o spremembi odloka o kategorizaciji občinskih cest ter iz kategorizacije izvzeti tiste nepremičnine, katerih lastnik bodo Hoteli Bernardin.

Po sklenitvi sodne poravnave bo občinska uprava predlagala tudi Občinskemu svetu podelitev statusa javnega dobra nepremičninam, ki jih bo s poravnavo pridobila v last in po katerih potekajo javne ceste ali javne poti.

11. Zaključek

Občina Piran si je vrsto let, vse od prenosa državne ceste med občinske ceste, prizadevala urediti in pridobiti lastništvo nad pretežnim delom parc. št. 1503 k.o. Piran. Predlagana poravnava ureja vprašanje lastništva te in drugih cest. Prav tako zaokrožuje lastništvo med strankama tam, kjer je to smiselno, predvsem pa zaključuje postopek, ki se je pričel leta 1971 s sklenitvijo pogodbe, s katero je Občina Piran prenesla pravico uporabe na zemljiščih in na podlagi katere je lahko nastal turistični kompleks Bernardin. V primeru potrditve predlagane poravnave bodo tudi zaključeni sodni postopki (4), ki so trenutno v fazi mediacije. Sodni postopki so obsežni tako po številu nepremičnin, kakor tudi po vrednosti in lahko pričakujemo, da bi lahko trajali vrsto let pred njihovo dokončno rešitvijo v kolikor ne bi prišlo do potrditve predlagane poravnave. Glede na vse navedeno predlagamo, da Občinski svet potrdi predlagane sklepe.

Pripravila:

Kristina Ivančič,

vodja Urada za premoženjskopravne zadeve

Kristina Ivančič

Direktorica občinske uprave

mag. Janja Pavšič

J.P.

²⁵ Nepremičnine s parc. št. 299/3 k.o. Piran ne vključujemo v letni načrt razpolaganja, saj dejansko ne gre za razpolaganje, temveč gre zgolj za ovrednotenje (vključitev kot kompenzacija), saj se je razpolaganje zgodilo že s sklenitvijo aneksa z dne 10.12.1990.



Priloge:

- Predlog sklepa o izvzemu iz režima javnega dobra
- Predlog sklepa o dopolnitvi letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem
- Predlog sklepa o potrditvi posamičnega programa menjave in vsebine poravnave med Občino Piran in Hoteli Bernardin d.d.
- Osnutek poravnave med Občino Piran in Hoteli Bernardin
- Grafični prikaz: predlog parcelacije (terenske skice od 1-5)
- Tabelarni prikaz predloga menjave (izračun površin za zamenjavo in parcelacijo)
- Cenitve nepremičnin (tabelarni prikaz in cenitve posameznih nepremičnin)
- Prikaz kategoriziranih cest na območju kompleksa Bernardin
- Identifikacijsko potrdilo za parc. št. 300/2 k.o. Piran in odločba Skupščine Občine Piran z dne 11.1.1972
- Identifikacijsko potrdilo za parc. št. 1607/1, 1587 k.o. Piran, sklep izvršnega sveta Skupščine Občine Piran z dne 7.11.1986, pogodba o prenosu pravice uporabe med Občino Piran in TOZD Center za korekcijo sluha in govora Portorož, prodajna pogodba med TOZD Center za korekcijo sluha in govora Portorož in TOZD Hoteli Bernardin
- Grafične priloge k identifikacijskem potrdilu za parc. št. 1607/1, 1587 k.o. Piran (območje nekdanje gluhošole)
- Pogodba med Občino Piran in TOZD Emona z dne 13.12.1971



OSNUTEK SKLEPA ŠT. 1

Na podlagi 17. člena v zvezi s 102. členom Statuta občine Piran (Uradne objave PN, št. 10/99) in 23. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102-2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005, 93/2005, 111/2005, 120/2006, 126/2007, 57/2009, 108/2009, 61/2010 (62/2010 popr.), 20/2011, 57/2012 in 101/2013, 22/2014) je Občinski svet občine Piran na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1. člen

Nepremičnini parc. št. 300/2 k.o. 2630 Piran, se odvzame status grajenega javnega dobra občinskega pomena.

Delu nepremičnine s parc. št. 1587 k.o. 2630 Piran v izmeri 1404 m² (po grafični prilogi, ki je priloga tega sklepa), se odvzame status grajenega javnega dobra občinskega pomena

2. člen

Sklep se objavi v Uradnem listu R Slovenije in začne veljati naslednji dan po objavi.

3. člen

Občinska uprava Občine Piran bo na podlagi 2. točke tega sklepa v skladu z ZGO-1 in po izvedeni parcelaciji parc. št. 1587 k.o. 2630 Piran izdala odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra občinskega pomena za nepremičnino s parc. št. 300/2 k.o. Piran in za novonastale parcele, ki bodo nastale po pravnomočnosti odločbe o parcelacije iz dosedanje parc. št. 1587 k.o. 2630 Piran in bodo ustrezale delom, ki so v grafični prilogi tega sklepa obarvane z roza barvo.

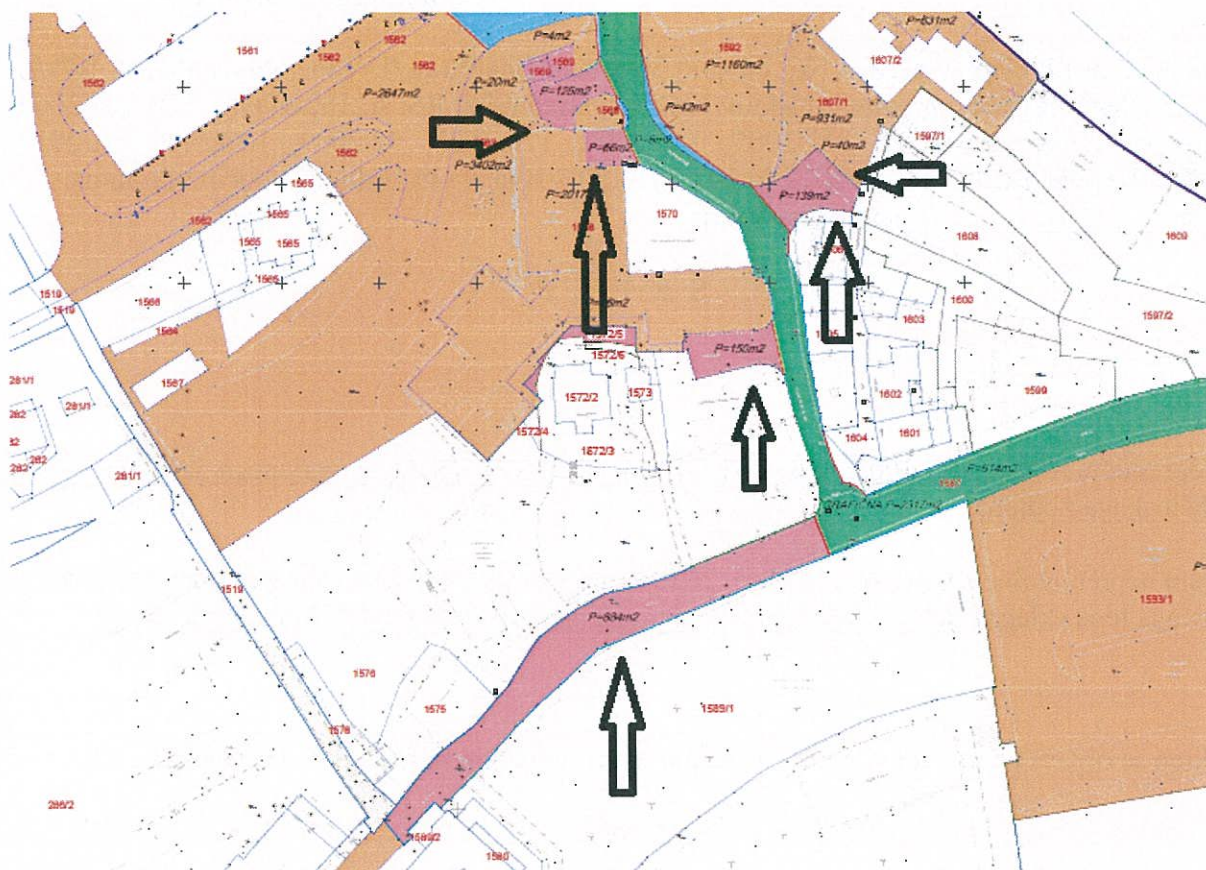
Št.: 478-233/2010

Župan Občine Piran
Peter BOSSMAN

Priloga sklepa: grafični prikaz predloga parcelacije parc. št. 1587 k.o. Piran

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za pravne zadeve Občine Piran, tu
- Urad za gospodarstvo in turizem, tu



Opomba: predmet izvzema iz javnega dobra je del parc. št. 1587 k.o. Piran, v grafiki obarvan z roza barvo in označen z naslednjimi izmerami: 884 m², 150 m², 139 m², 40 m², 66 m² in 125 m².

OSNUTEK SKLEPA št. 2

OSNUTEK SKLEPA št. 2

Na podlagi 17. člena v zvezi s 102. členom Statuta občine Piran (Uradne objave PN, št. 10/99) in 23. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 102-2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005, 93/2005, 111/2005, 120/2006, 126/2007, 57/2009, 108/2009, 61/2010 (62/2010 popr.), 20/2011, 57/2012 in 101/2013,22/2014), 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-ZUUJFO, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/16), je Občinski svet občine Piran na redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

4. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Piran za leto 2017 (sklep št. 410-2/2016, z dne 12.01.2017) se dopolni, tako da se načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Piran dopolni s sledečimi nepremičninami:

- a) načrt razpolaganja z zemljišči se pod zap. št. 240 in naslednjimi dopolni z nepremičninami v sledeči vsebini:

Načrt razpolaganja z zemljišči za leto 2017						
Zap. št.	Naziv in šifra k.o.	Parc.št.	Obseg prodaje (del ali celota)	Kvadratura m ² oz. izmera dela razpolaganja	Posplošena tržna vrednost nepremičnine oz. dela nepremičnine	Razlog vnosa v načrt
240.	2631-Portorož	1180/1	1/2	1169,5 m ²	9.062,50 €	menjava
241.	2631-Portorož	1180/6	celota	1070 m ²	8.291,00 €	Menjava
242.	2631-Portorož	1181	Celota	602 m ²	4.665,00 €	Menjava
243.	2631 – Portorož	1215/2	Del	103 m ²	798,46 €	Menjava
244.	2630 - Piran	1560	celota	1347 m ²	37.379,00 €	Menjava
245.	2630-Piran	1569	Celota	20 m ²	555,00 €	Menjava
246.	2630 - Piran	1607/1	del	107 m ²	11.108,31 €	Menjava
247.	2630 - Piran	1549/2	Celota	103 m ²	2.858,00 €	Menjava
248.	2630 – Piran	1572/5	Celota	56 m ²	1.554,00 €	Menjava
249.	2630 - Piran	1572/4	Celota	15 m ²	416,00 €	menjava premoženja

250.	2630 – Piran	1587	Del	1364 m2	37.851,00 €	Menjava
251.	2630 - Piran	300/2	Del	2634 m2	81.418,65 €	menjava
252.	2630 – Piran	288	Celota	772 m2	257.613,00 €	menjava

b) načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo za leto 2017 se pod št. 24 dopolni z nepremičnino v naslednji vsebini:

Zap. št.	k.o.	Parc. št.	Obseg prodaje	Izmera parcele (m2)	Naslov stavbe	Id dela stavbe (kataster stavb)	Neto tlorisna površina dela stavbe - REN	Posplošena tržna vrednost	Razlog vnosa v načrt
24	2630 Piran	1550	celota	84m2	-	2630-851-1	48,00	145.387 €	menjava

2.

Ta sklep velja takoj.

Št.: 478-233/2010

Župan Občine Piran
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

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

PEDLOG SKLEPA ŠT. 3

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-ZUUJFO, 76/15), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/16), 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

SKLEP

1.

Potrdi se posamični program menjave stvarnega premoženja po metodi neposredne menjalne pogodbe, na podlagi katerega se z Hoteli Bernardin d.d., Obala 2, 6320 Portorož sklene poravnava, kot izhaja iz priloge tega sklepa.

2.

Občinski svet daje soglasje Županu Občine Piran, da po sprejemu tega sklepa sklene z družbo Hoteli Bernardin d.d. poravnavo v vsebini, kot izhaja iz priloge.

Občinski svet daje soglasje Županu Občine Piran, da po podpisu poravnave in po izvedeni parcelaciji ter izbrisu zaznambe javnega dobra na parc. št. 300/2 k.o. Piran ter na novonastalih parcelah, nastalih iz parcele 1587 k.o. Piran, ki ustrezajo predmetu menjave in so razvidni iz grafične priloge sklepa o izvzemu iz javnega dobra, sklene sodno poravnavo, s katero se bodo zaključili sodni postopki, ki se vodijo pod opr. št. I PG 403/2015, I Pg 552/2015, Pg 558/2015, P 624/2015 ter na podlagi katerih bo prišlo do menjave nepremičnega premoženja v vsebini, ki ne bo odstopala od poravnave, ki je priloga tega sklepa.

4.

Ta sklep začne veljati takoj. Sestavni del sklepa je osnutek poravnave med Občino Piran in Hoteli Bernardin ter vse priloge poravnave.

ŽUPAN OBČINE PIRAN
Peter BOSSMAN

Št.: 478-233/2010

Sklep prejmejo:

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

