



**OBČINA PIRAN**  
**COMUNE DI PIRANO**

OBČINSKA UPRAVA – AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
Urad za premoženjskopravne zadeve

Št.: 478-262/2015  
Datum: 31.01.2017

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG ZA IZLOČITEV NEPREMIČNINE IZ STATUSA JAVNO  
DOBRO IN PREDLOG MENJAVE STVARNEGA NEPREMIČNEGA  
PREMOŽENJA: OBČINA PIRAN / TRUNK ALEŠ**

**1. Pravna podlaga**

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.

**2. Dejansko stanje**

Nepremičnina parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož je last Občine Piran do celote; vpisana je zaznamba statusa »javno dobro«, nepremičnina je obremenjena s posebnimi pravicami uporabe, glede katerih so uvedeni postopki izbrisa, saj upoštevajoč izvedeno parcelacijo prej veljavne parc. št. 7764/2 k.o. 2631-Portorož, novoustanovljena parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož z vpisanimi bremenami dejansko ni obremenjena (z bremenami je dejansko obremenjena novoustanovljena parc. št. 7764/3 k.o. 2631-Portorož, ki v naravi predstavlja javno občinsko cesto). Po podatkih zemljiškega katastra je nepremičnina izmere 9 m<sup>2</sup>, urejena parcela.

Na podlagi ogleda zemljišča, izvedenega vezano na vlogo lastnika mejnih nepremičnin parc. št. 1514/13, 14 obe k.o. 2630-Piran, g. Aleša Trunka, s katero je izrazil interes po odkupu parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož in s katero je hkrati ponudil Občini v odkup njegovo nepremičnino parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran, to je zemljišče, ki je neposredno ob pločniku, je bilo ugotovljeno, da zemljišče, za katerega stranka izraža interes po odkupu, ne predstavlja sestavnega dela občinske javne ceste (zunanja meja te je bila določena 70 cm od zunanjega roba pločnika). Hkrati je bilo ugotovljeno, da je smiselno k cesti priključiti ponujeno nepremičnino, ki predstavlja pas neposredno ob pločniku (in tako pridobiti v funkcijo ceste enotno linijo zemljišča, širine 70 cm merjeno od roba pločnika). Upoštevajoč ugotovitve na terenu in izražen interes za odkup, je bila izvedena parcelacija in sedaj veljavno katastrsko stanje je odraz slednje. Zemljišče, ki ni v funkciji ceste in za katerega predlagamo izvzem iz statusa javno dobro, je sedaj evidentirano kot nepremičnina parc. št. 7764/4 k.o. 2631-



Portorož, izmere 9 m<sup>2</sup>. Z odvzgom cit. statusa bo omogočeno upravljanje oz. razpolaganje s predmetno nepremičnino - s ciljem zamenjati jo za nepremičnino, ki je v funkciji ceste in jo je torej smiselno pridobiti v last v okviru v nadaljevanju predlaganega posla menjave nepremičnega premoženja, po metodi neposredne pogodbe.

Za stališče k predlogu smo zaprosili tudi KS Piran, ki zadržkov k predlogu v postavljenem ji roku ni sporočila.

Glede na navedeno predlagamo v sprejem sklep o odvzemu statusa grajenega javnega dobra parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož.

Na podlagi sklepa bo Občinska uprava Občine Piran izdala odločbo o izvzemu predmetnega zemljišča iz režima javnega dobra in predlagala vknjižbo lastninske pravice v korist Občine Piran, kar bo omogočilo uvedbo postopkov vezanih na upravljanje oz. razpolaganje s predmetno nepremičnino v vsebini kot to izhaja iz nadaljevanja tega predloga, to je v vsebini menjave stvarnega nepremičnega premoženja z lastnikom parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran, g. Alešem Trunkom, v vsebini predloga, ki ga - pod pogojem, da bo predlogu za izločitev parc. št. 7764/4 k.o. Portorož iz statusa javno dobro ugodeno - dajemo v obravnavo:

Predlagamo menjavo stvarnega nepremičnega premoženja, in sicer: nakup nepremičnine parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran, v izmeri 7 m<sup>2</sup> ter prodajo parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož, v izmeri 9 m<sup>2</sup> ter parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran, v izmeri 6 m<sup>2</sup>.

#### Pravna podlaga za predlog menjave:

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

Uredba o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti (Uradni list RS št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 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.

Občinski svet je z istim sklepom pooblastil Župana, da sam sprejme letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih ocenjena vrednost ne presega 50.000,00 € (4.točka sklepa) tako, da skupna vrednost nepremičnin prodanih v letu 2017 ne preseže vrednosti določene v proračunu Občine Piran za leto 2017.

Župan je letni načrt razpolaganja za nepremičnine v lasti Občine Piran, katerih vrednost ne presega 50.000,00 €, sprejel dne 31.01.2017, št. sklepa 478-1/2017. Načrt pod zap. št. 1 in 2 predvideva prodajo parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož ter parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran.

Glede na navedeno zadržkov za obravnavo tega posamičnega programa menjave ni.

### **Dejansko stanje:**

#### Nakup nepremičnine parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran

Nepremičnina je last Aleša Trunka, Pot k izviru 4, Portorož, do celote. Nepremičnina je po podatkih zemljiškega katastra urejena parcela, izmere 7 m<sup>2</sup>. Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo in odkupno pravico v korist Občine, upoštevajoč, da je g. Trunk postal lastnik slednje na podlagi odkupa te od Občine Piran (zemljišče parcele je bilo v času izvedenega postopka prodaje sestavni del prej veljavne parc. št. 1514/2 k.o. 2630-Piran). V korist nepremičnine je priznana stvarna služnost izgradnje elektro priključka v breme parc. št. 1514/15,16 k.o. 2630-Piran (last Občine).

V naravi nepremičnina predstavlja zemljišče tik ob pločniku oz. ob občinski javni cesti oz. zemljišče, za katero je bilo na ogledu izvedenem s strani Občine ugotovljeno, da ga je upravičeno odkupiti kot sestavni del javne ceste upoštevajoč določbe Zakona o javnih cestah in Odloka o kategorizaciji občinskih javnih cest in kolesarskih poti v Občini Piran (Ur. objave PN št. 15/2009) in tako pridobiti v last in upravljanje enoten pas širine 0,70 m merjeno od zunanjšega roba pločnika.

#### Prodaja nepremičnin parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož in 1514/15 k.o. 2630-Piran

V zameno za parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran lastnik, g. Trunk, izraža interes pridobiti v last nepremičnini last Občine, to je parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož, izmere 9 m<sup>2</sup> in parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran, izmere 6 m<sup>2</sup>, s ciljem zaokrožiti območje svoje lastniške nepremičnine.

Nepremičnina parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož je obremenjena s služnostnimi pravicami, ki so v postopku izbrisa, dejansko pa predstavlja pas zemljišča, ki ni v funkciji javne ceste oz. ni sestavni del javne občinske ceste in torej za opravljanje nalog Občine ni potrebno oz. ga ne potrebujejo upravljavci občinskega premoženja. Nepremičnina parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran predstavlja zemljišče, ki za izgradnjo predvidene in v lanskem letu zgrajene javne infrastrukture območja Razgleda ni bila uporabljena in torej ni potrebna za opravljanje nalog Občine. Nepremičnina je obremenjena s stvarno služnostjo v korist g. Trunka, za izgradnjo elektro priključka; dejansko pa ni obremenjena s potekom elektro priključka (slednji je bil zgrajen v telesu parc. št. 1514/16 k.o. 2630-Piran).

Zemljišče predmet menjave je skladno s prostorskimi akti Občine Piran v celoti stavbno zemljišče mesta Piran, območje Razgleda, ki se urbanistično ureja s PUP za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, SE/2 v občini Piran.

Pri predlaganem poslu menjave gre dejansko za »izravnavo« mej, ki je v okviru geodetskega postopka zaradi različnih katastrskih občin, v katerih se nepremičnine nahajajo, ni bilo moč izvesti in katero je moč dogovoriti glede na zaključeno investicijo vezano na izgradnjo javne



infrastrukture predmetnega območja. Upoštevajoč navedeno je bil v pogajanjih dosežen sporazum, da se zemljišče predmet menjave vrednoti enakovredno.

Nepremičnine predmet predloga menjave smo izkustveno ocenili:

- upoštevajoč evidenco trga nepremičnin GURS-a, ki izkazuje promet v času od jan. 2016 do jan. 2017 v območju k.o. Portorož, naselje Portorož, po ceni cca 180,00 €/m<sup>2</sup>;
- upoštevajoč v letu 2014 izvedeno prodajo nepremičnine parc. št. 1514/2 k.o. Piran pobudniku menjave, g. Trunku, na podlagi cenitve ter izvedene prodaje nepremičnine po metodi javne dražbe, po ceni 173,34 €/m<sup>2</sup> ter
- upoštevajoč majhno izmero nepremičnin, predmet menjave.

Glede na vse navedeno smo m<sup>2</sup> zemljišča izkustveno ovrednotili na 173 €/m<sup>2</sup>, na katero vrednost je pristal tudi g. Trunk. Podatek GURS-a o vrednosti nepremičnin izkazuje vrednost m<sup>2</sup> zemljišča 27,71 €, vendar podatek ni merodajen glede na to, da pri vrednotenju ni upoštevana namenska raba nepremičnin, temveč je upoštevana le dejanska raba.

Upoštevajoč, da predlagamo prodajo oz. izvedbo posla menjave zemljišča majhne izmere (prodajamo skupno 15 m<sup>2</sup>), da je menjava v obojestranskem interesu, da bo pridobitelj obremenjen z 22 % DDV-jem, predlagamo izvedbo posla po ceni 173 €/m<sup>2</sup> zemljišča, na katero ceno je pristal tudi g. Trunk.

Glede na navedeno ugotavljamo, da je vrednost nepremičnin, ki jih predlagamo v prodajo: parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož, izmere 9 m<sup>2</sup>, =1.557,00 € in parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran, izmere 6 m<sup>2</sup>, =1.038,00 €; skupno torej 2.595,00 €; hkrati pa predlagamo nakup parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran, izmere 7 m<sup>2</sup>, za kupnino =1.211,00 €.

Ker je posamična vrednost nepremičnin, predmet razpolaganja, nižja od 10.000,00 € upoštevajoč Zakon o stvarnem premoženju države in lokalnih samoupravnih skupnosti za prodajo cenitev izdelana s strani sodnega cenilca ni potrebna. Zakon o stvarnem premoženju držav in samoupravnih lokalnih skupnosti v 17. členu določa, da mora biti premoženje ocenjeno s strani ocenjevalca, ki je imenovan na podlagi zakona o revidiranju oz. zakona, ki ureja sodišča, le v kolikor je posamična vrednost izkustveno višja od 10.000,00 €.

Upoštevajoč navedeno predlagamo nakup zemljišča parc. št. 1514/13 k.o. 2631-Piran za kupnino 1.211,00 € ter prodajo parc. št. 7764/4 k.o. Portorož ter 1514/15 k.o. Piran za kupnino 2.595,00 € + 22% ddv, skupno za 3.165,90 €. Predlagamo pobot kupnin do zneska 1.211,00 €, preostanek kupnine v višini 1.954,90 € pa bo g. Trunk zavezan plačati v roku 30 dni šteto od dneva sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa.

### **3. EKONOMSKA UTEMELJENOST MENJAVE ZEMLJIŠČ IN OPREDELITEV METODE RAVNANJA**

S predlagano menjavo bo Občina Piran:

- pridobila v last zemljišče, ki je v funkciji mejne javne občinske ceste;
- odtujila zemljišče, ki ga trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog in je zato gospodarno rabo mogoče zagotoviti s prodajo zainteresiranemu kupcu.

Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 34/2011, 42/2012, 58/16) v 40. členu določa, da je potrebno namero o sklenitvi neposredne pogodbe objaviti na spletni strani upravljavca najmanj 15 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 15 dni – s ciljem, v primeru več zainteresiranih, opraviti pogajanja o ceni in doseči čim ugodnejše pogoje razpolaganja. Glede



na določilo Uredbe bo po sprejemu tega posamičnega programa menjave na spletni strani objavljena namera za sklenitev neposredne menjalne pogodbe za čas 15 dni.

#### **5. PREDVIDENI POSTOPEK REALIZACIJE PRAVNEGA POSLA**

V kolikor bo sprejet sklep o potrditvi predlaganega posamičnega programa menjave stvarnega premoženja po neposredni pogodbi, bomo pristopili k objavi namere na spletni strani ter sklenitvi menjalne pogodbe po metodi neposredne pogodbe, v predstavljeni vsebini.

Pripravila:  
Martina KUKOVEC

Priloge:

- Prikaz predmetov menjave – zemljiški kataster, orto-foto posnetek
- Osnutek sklepa



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

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

## OSNUTEK SKLEPA

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. 7764/4 k.o. 2631-Portorož, 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 izdala odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra občinskega pomena za nepremičnino iz 1. člena tega sklepa.

Št.: 478-262/2015

Župan Občine Piran  
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

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



## PREDLOG SKLEPA

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15-ZUUJFO), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS 86/2010, 47/2013-ZDU+1G, 50/2014, 90/14-ZU-1L, 15/15-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 Alešem TRUNKOM, Pot k izviro 4, Portorož, sklene menjalna pogodba, s katero:

- Občina Piran kupi parc. št. 1514/13 k.o. 2630-Piran, izmere 7 m<sup>2</sup>, za kupnino =1.211,00 €;
- Občina Piran proda Alešu TRUNKU, Pot k izviro 4, Portorož, parc. št. 7764/4 k.o. 2631-Portorož, izmere 9 m<sup>2</sup> in parc. št. 1514/15 k.o. 2630-Piran, izmere 6 m<sup>2</sup>, skupno 15 m<sup>2</sup>, za kupnino =2.595,00 € (davek ni vključen).

Kupnini se v delu pobotata, razliko pa je Aleš TRUNK dolžan plačati Občini Piran v roku 30 dni šteto od dneva sklenitve menjalne pogodbe oz. izstavitve računa.

#### 3.

Župana Občine Piran se pooblasti za sklenitev menjalne pogodbe.

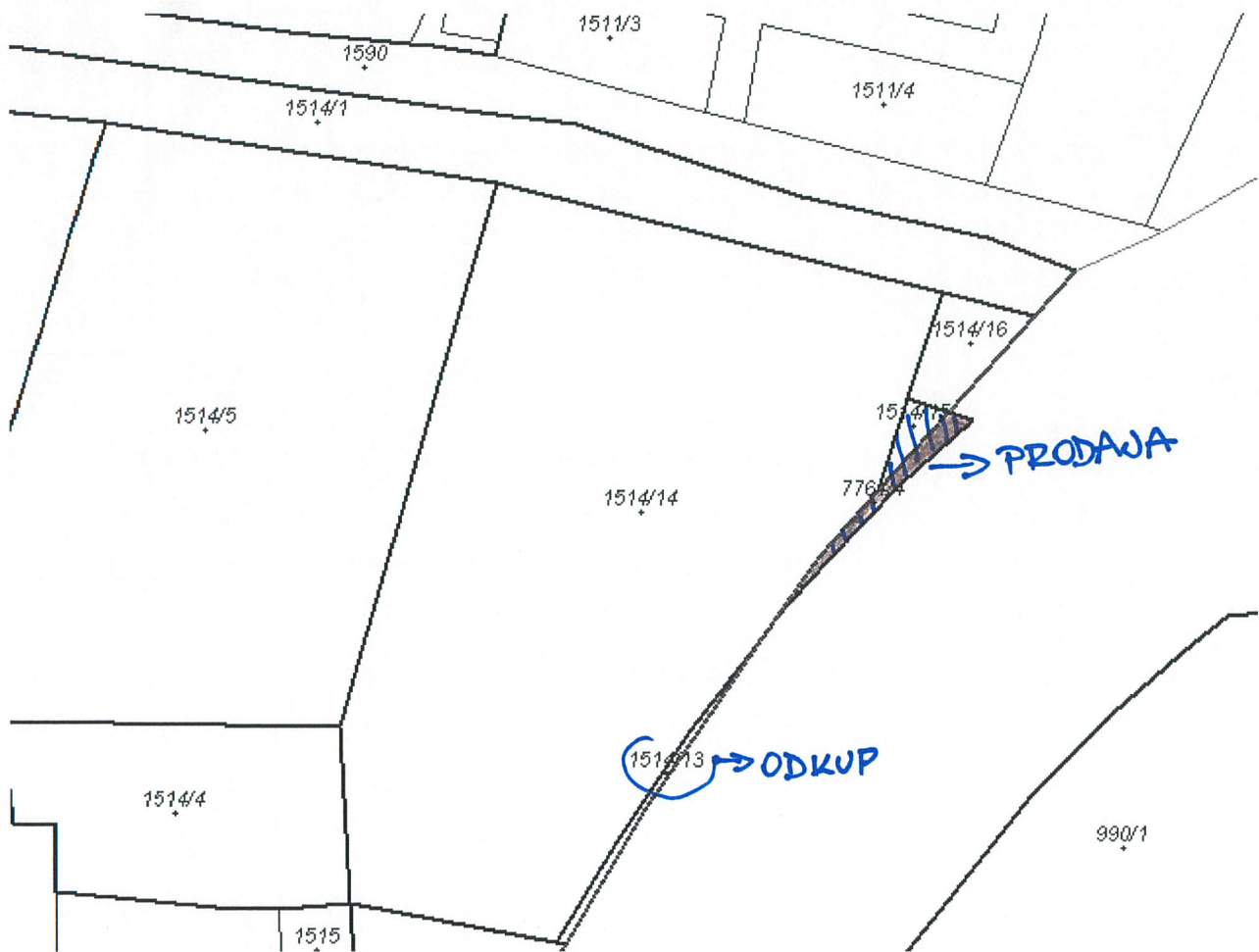
#### 4.




Ta sklep začne veljati takoj.

ŽUPAN OBČINE PIRAN  
Peter BOSSMAN

Sklep prejmejo:

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



-  → PRODAVA
-  → PRODAVA + IZLOČITEV IZ STATUSA JAVNO DOBRO
-  → ODKUP PARC.