

Oznaka: 461/2023

Datum: 7.6.2023



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

| | |
|---|------------------|
| Prejeto: 09.06.2023 | DM.: 043 |
| Šifra zadeve: 478-62/2016-20 478-68/2016-69 | Pril.: Vred.: |

POROČILO O OCENJEVANJU VREDNOSTI LETNE NAJEMNINE

KOPALIŠČA MEDUZA V PORTOROŽU

za zemljišče na parceli št.
1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož

LASTNIK NEPREMIČNINE:

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

NAROČNIK POROČILA:

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

DATUM OCENJEVANJA VREDNOSTI:

7.6.2023

OCENJEVALEC VREDNOSTI:

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.,
cenilec za gradbeništvo - nepremičnine,
član Združenja sodnih izvedencev in sodnih
cenilcev Slovenije za gradbeno stroko

Jurij Lovšin
Dantejeva 45
6310 Izola

Občina Piran
Tartinijev trg 2
6330 Piran

**ZADEVA: Ocena letne najemnine za zemljišče na parc. št. 1562/2 in delu
parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož**

Na osnovi vašega naročila sem izvršil oceno tržne vrednosti letne najemnine, skladno z domnevmami in vsebovanimi omejitvenimi pogoji. Namen ocenjevanja vrednosti je ocena tržne vrednosti letne najemnine predmetne nepremičnine zaradi podelitve koncesije. Tržna vrednost najemnine (tržna najemnina) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemnejalcu pravico na nepremičnini, na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile.

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož. Zemljišče se ocenjuje bremen prosto in brez objektov.

Pri pripravi poročila sem pregledal predmetno posest, sosesko in primerljive posle. Analiziral sem ustrezne tržne podatke, ki so relevantni za oceno tržne vrednosti nepremičninskih pravic. Ocena vrednosti je opravljena na podlagi analize trga nepremičnin po načinu tržnih primerjav.

Z upoštevanjem navedenega in vsebine priloženega poročila ter na osnovi predpostavk in omejitvenih pogojev je moje mnenje:

tržna vrednost letne najemnine zemljišča na parceli št. 1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož, v solastniškem deležu 1/1, za površino približno 10.000 m² in za obdobje do 30.4.2039, na dan 7.6.2023 znaša zaokroženo:

11,80 EUR/m².

Utemeljitev za moje zaključke so podane v naslednjih poglavjih tega poročila.

S spoštovanjem,

mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb.

1 VSEBINA

2 UVOD

- 2.1 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI
- 2.2 PODATKI O NAROČNIKU
- 2.3 PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNIN
- 2.4 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINAH
- 2.5 NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNIN
- 2.6 PODLAGA VREDNOSTI
- 2.7 DATUMI
- 2.8 URBANISTIČNI PREDPISI
- 2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI
- 2.10 POJMOVNIK
- 2.11 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNIN

4 ANALIZA OKOLJA

- 4.1 ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA
- 4.2 ANALIZA REGIJE
- 4.3 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNIN

- 5.1 KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

6 IZJAVA OCENJEVALCA

7 VIRI IN LITERATURA

2 UVOD

2.1 PODATKI O IZVAJALCU OCENJEVANJA VREDNOSTI

Cenilno poročilo je izdelal mag. Jurij LOVŠIN, univ.dipl.inž.gradb., Dantejeva 45, 6310 Izola, cenilec za gradbeništvo - nepremičnine, član Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko.

2.2 PODATKI O NAROČNIKU

Naročnik poročila je Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran. Kontaktna oseba naročnika je Tjaša Radetič. Obseg dela je določen v pisni korespondenci med naročnikom in izvajalcem.

2.3 PODATKI O LASTNIŠTVU NEPREMIČNINE

Lastnik nepremičnine: Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, delež 1/1.

2.4 OSNOVNI PODATKI O NEPREMIČNINI

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož, ki sta na Geodetski upravi RS in v zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS evidentirani na sledeči način:

| nepremičnina | k.o. | ID znak | ID | celotna površina (m ²) | obravnavana površina (m ²) |
|--------------------|---------------|---------------|---------|------------------------------------|--|
| parcela št. 1562/2 | 2631 Portorož | 2631 – 1562/2 | 1935317 | 6.019 | 6.019 |
| parcela št. 1315 | 2631 Portorož | 2631 – 1315 | 2775937 | 6.979 | 3.981 |

Skupna obravnavana površina je 10.000 m².

V zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča RS je na parceli št. 1562/2 vknjižena posebna pravica uporabe javnega dobra – dostopa, dovoza, izgradnje in vzdrževanja kableske kanalizacije za potrebe izvedbe kanalizacije območja ZN Palace. Na parcelah št. 1562/2 in 1315 je vknjižena zaznamba javnega dobra.

Iz evidence GURS: na parceli št. 1315 je evidentirana stavba št. 7470, ki je izven območja obravnave tega ocenjevanja vrednosti.

2.5 NAMEN OCENJEVANJA NEPREMIČNINE

Naroča se cenitev z namenom pridobitve informacije o tržni vrednosti najemnine zemljišča zaradi podelitve koncesije. Poročilo ali njegov posamezni del lahko uporablja izključno naročnik oz. njegove pooblaščen osebe.

2.6 PODLAGA VREDNOSTI

Ocenjena je tržna vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic na navedeni nepremičnini, v solastniškem deležu 1/1. Nepremičnina se ocenjuje kot bremen prosta.

2.7 DATUMI

Ogled nepremičnine je opravil sodni cenilec za gradbeništvo, Jurij LOVŠIN, dne 30.4.2023.

Vse podane vrednosti se nanašajo na dan 7.6.2023.

Datum izdelave poročila je 7.6.2023.

2.8 URBANISTIČNI PREDPISI

Prostorski akt, ki velja na območju zemljiških parcel:

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, M SE/2 (uradne objave PN, št. 25/93, 17/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, Ur.I.RS, št. 69/12), v nadaljevanju Odlok.

Obravnavano zemljišče je opredeljeno kot stavbno zemljišče, znotraj ureditvenega območja Portorož, v območju označenem s črkami »šrc« - šport in rekreacija ter turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti (območje z mešano rabo).

Del zemljišča predstavlja priobalno zemljišče morja. Zunanja meja priobalnega zemljišče morja sega 25m od meje vodnega zemljišča.



2.9 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVENI POGOJI

To poročilo sloni na naslednjih predpostavkah in omejitvenih pogojih:

- vrednost najemnine je ocenjena v stanju v času ogleda, ocena velja na dan datuma ocenjevanja vrednosti in ob predpostavki, da je nepremičnina prosta vseh bremen,
- informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na zadevno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta,
- naročnik jamči, da so informacije in podatki, ki mi jih je posredoval, popolni in točni, z moje strani so preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri, izjava naročnika glede točnosti podatkov ni vključena v poročilo, ker so predani dokumenti glede nepremičnin javne listine,
- posedovanje tega poročila ne nosi s seboj pravice javne objave dela ali celote tega poročila. Uporabi ga lahko le naročnik v skladu z opisanim namenom ocenjevanja. Poročila se brez pisne privolitve ocenjevalca ne sme uporabljati v druge namene ali ga dati v uporabo tretji osebi, tako v fizični kot elektronski obliki,
- ocenjevalec ni dolžen spreminjati ali aktualizirati tega poročila, če nastopijo drugačni pogoji od tistih, ki so veljali na dan ocenjevanja, razen če se o tem posebej ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec ni dolžen pričati pred sodiščem ali sodelovati v pogajanjih v zvezi s vsebino tega poročila, v kolikor se o tem dodatno ne dogovori z naročnikom,
- ocenjevalec nima sedanjih ali prihodnjih interesov glede premoženja, ki je predmet tega poročila in nima osebnega interesa in ni pristranski glede oseb, ki se jih ocena tiče,
- plačilo za storitev v zvezi z oceno vrednosti ni vezano na kakršenkoli poslovni dogodek, ki bi bil posledica analize mnenj ali sklepov tega poročila,
- dejanska cena, dosežena v transakciji, lahko odstopa od ocenjene tržne vrednosti iz poročila zaradi različnih vzrokov, kot so motivacija strank, pogajalske sposobnosti strank in drugih vzrokov, specifičnih za transakcijo,
- cenilno poročilo je izdelano v dveh izvodih, od tega eden za naročnika. Veljajo samo originalno podpisani izvodi cenitvenega poročila.

2.10 POJMOVNIK

MSOV – Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (izdani leta 2005, 2007, 2011, 2013, 2017, 2020, 2022)

Podlaga vrednosti – izjava o temeljnih predpostavkah merjenja ocenjevanja vrednosti. (MSOV, 2013)

Nepremičnina – zemljišče in vse stvari, ki so naravni del zemljišča, n.pr. drevesa, minerali, in stvari, ki so bile dodane zemljišču, n.pr. objekti in izboljšave na zemljišču ter vsi trajni priključki objektov, n.pr. nadzemni in podzemni infrastrukturni objekti (komunalna infrastruktura). (MSOV, 2013)

Tržna vrednost - ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV, 2013)

Tržna vrednost najemnine (tržna najemnina) je ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan najemodajalec dal v najem voljnemu najemjemalcu pravico na nepremičnini, na datum ocenjevanja vrednosti po primernih najemnih pogojih v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri čemer sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile. (MSOV, 2013)

Nepremičninska pravica – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. Nepremičninska pravica je pravna zasnova, ki se razlikuje od nepremičnine, ki je fizično sredstvo. Glede lastniških pravic lahko pri nepremičninah obstajajo potencialne omejitve. (MSOV, 2007)

Datum ocenjevanja vrednosti – datum, za katerega velja mnenje o ocenjeni vrednosti. (MSOV, 2013)

Posest – vse pravice, deleži in koristi, povezani z lastništvom nepremičnine. (MSOV, 2013)

Način ocenjevanja – temeljna zamisel, ki jo ocenjevalec upošteva pri ocenjevanju vrednosti določene nepremičnine.

Metoda ocenjevanja – podaja postopek ocenjevanja. Pri vsakem načinu ocenjevanja je mogoče uporabiti vsaj eno metodo ocenjevanja.

2.11 METODOLOGIJA OCENJEVANJA VREDNOSTI

Pri ocenjevanju vrednosti so upoštevani:

- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 106/2010, 2/2015),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti, 2022, v nadaljevanju MSOV 2022

V skladu z navedenimi standardi se v splošnem vrednost nepremičnin ocenjuje po treh načinih in sicer:

NAČIN TRŽNIH PRIMERJAV – nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevane nepremičnine z enakimi ali podobnimi nepremičninami, za katere so informacije o cenah na razpolago.

Ocenjevalec analizira dejanske tržne transakcije s posestmi in jih primerja z obravnavanim premoženjem. Pristop temelji na načelu substitucije, saj racionalni kupec naj ne bi bil pripravljen plačati za neko posest več, kot znašajo stroški pridobitve podobnega premoženja z enako koristnostjo. Cene, ki jih pri prodaji dosežejo podobne ali primerljive posesti, naj bi označevale tržno vrednost premoženja, ki ga ocenjujemo.

NABAVNOVREDNOSTNI NAČIN – nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za nepremičnino ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev nepremičnine enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oziroma izdelavo.

Ta pristop lahko uporabimo za ocenjevanje posesti, kjer je potrebno ločiti objekt od zemljišča in na neaktivnih trgih. Ocenjevalec določi višino stroškov za reprodukcijo enake nove izboljšave (n.pr. objekta) ali višino stroškov za nadomestitev izboljšave, ki jo ocenjuje, nato pa odšteje predvideno zmanjšanje vrednosti, ki ga je utrpela izboljšava – amortizacijski popravki (fizično poslabšanje, funkcionalno in ekonomsko zastaranje). Tako dobljenemu znesku doda vrednost, ki bi jo imelo zemljišče, če bi bilo nezazidano. Dobljeni znesek je skupna ocena posesti.

NA DONOSU ZASNOVAN NAČIN – ta primerjalni način upošteva podatke o prihodkih in odhodkih, povezanih s premoženjem, ki se ocenjuje in oceni vrednost s postopkom kapitalizacije. Kapitalizacija povezuje donos (običajno čisti donos) in določeno vrsto vrednosti s pretvorbo zneska donosa v oceno vrednosti. Ta postopek lahko upošteva neposredna razmerja (mere kapitalizacije) mere donosa ali diskontne mere (ki izražajo mere donosa naložbe) ali oboje. Na splošno načelo nadomestitve zahteva, da tok prihodkov, ki daje najvišje donose ob dani ravni tveganja, vodi do najverjetnejše vrednosti.

Ko je cilj ocenjevanja le vrednost zemljišča, Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti dopuščajo uporabo naslednjih šestih metod ocenjevanja vrednosti zemljišč, med katerimi je praviloma najbolj zanesljiva metoda neposredne primerjave prodaj v načinu tržnih primerjav:

METODA NEPOSREDNE PRIMERJAVE PRODAJ – temelji na načelu nadomestitve, kjer predpostavljamo, da preudaren kupec ne bi plačal za določeno nepremičnino več, kot znaša nabavna vrednost enako ustrezne nadomestitvene nepremičnine, brez zapletenega dejavnika časa, velikega tveganja ali neprijetnosti. Z uporabo metode neposredne primerjave prodaj ocenjevalec

določa vrednost zemljišča na podlagi primerjave ocenjevanega zemljišča s podobnimi zemljišči na trgu.

METODA RAZPOREJANJA – vrednost zemljišča izločimo iz vrednosti celotne nepremičnine. Uporabna je predvsem pri ocenjevanju vrednosti zemljišč, na katerih stoji objekt in v pozidanih soseskah, kjer je malo prostih zemljišč. Ta metoda predpostavlja, da je razmerje med vrednostjo zemljišča in vrednostjo celotne nepremičnine pri prodajah primerljivih nepremičnin na določenem trgu nepremičnin podobno.

METODA IZLOČEVANJA – pri tej metodi amortizirano vrednost stroška izdelave objekta odštejemo od tržnih vrednosti primerljivih nepremičnin.

METODA ZEMLJIŠKEGA OSTANKA – je primerna za oceno vrednosti zazidanega zemljišča, na katerem so zgradbe in ostale nepremičnine, ki prinašajo donose. Metoda temelji na načelu o preostalem donosu potem, ko se poplačajo stroški dela, sredstev, kapitala in podjetniškega dobička.

METODA KAPITALIZACIJE ZEMLJIŠKE RENTE – zemljiška renta je vsota, ki se plača za pravico uporabe in zasedbe zemljišča v skladu s pogoji najemne pogodbe. Če lahko zemljišče neodvisno od izboljšav samo prinaša zemljiško rento, se ta renta lahko kapitalizira v izkaz tržne vrednosti, če je na voljo dovolj tržnih podatkov.

METODA RAZVOJA ZEMLJIŠČA – uporablja se analiza diskontiranega denarnega toka za vrednotenje nezasedenega zemljišča, ki ga je mogoče razviti kot razparcelirano zemljišče. Na voljo morajo biti podatki o razvoju in stroških za razvite parcele. Ocenjevalec te podatke primerja z ostalimi podatki s trga, da ugotovi, ali so ti podatki in informacije primerni ali ne.

Za ocenjevanje vrednosti tržne najemnine veljajo enaki principi ocenjevanja, le da se namesto tržne vrednosti zemljišča upošteva tržne vrednosti najemnine zemljišča.

Način tržnih primerjav je največkrat uporabljena metoda, načeloma najbolj zanesljiva in to bom uporabil tudi v tem primeru, saj obstaja nekaj podatkov o primerljivih poslih.

Na donosu zasnovan način s svojimi metodami ima v tem primeru omejeno možnost uporabe, ker zahteva več predpostavk in približkov, s tem pa se zmanjša točnost in zanesljivost. Podatki so večinoma poslovna skrivnost. Način je bolj primeren, ko od uporabnika nepremičnine uspemo dobiti realne podatke o poslovanju v zvezi z nepremičnino.

Nabavnovrednostni način v zadevnem primeru ni uporaben, saj ga ni možno uporabljati samo za zemljišče, temveč le za izboljšave na zemljišču, se pravi stavbe in podobno.

3 PREDSTAVITEV NEPREMIČNINE

Predmetna nepremičnina obsega zemljišče na parceli št. 1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož, v naselju Portorož, občina Piran, kot je prikazano na sliki.

Gre za urejeno kopališče Meduza, ki leži v turističnem središču naselja, v bližini ceste, gostinskih objektov, glavnega pomola, itd. Obravnavani del je južni del kopališča Meduza, kjer je del tik ob morju urejen kot javna sprehajalna pot, tlakovana s kamnom, ostali del je od poti ločen z zidkom ter dvignjen za približno 30 cm, večinoma je zatravljen in urejen za dnevne goste kopališča. Znotraj kopališča so tudi gostinski in servisni ter drugi objekti, vendar izven obravnavanega dela zemljišča in niso predmet ocenjevanja. Na severni strani je kopališče ograjeno, vhode ima na severni, zahodni in vzhodni strani, javnosti je omogočeno gibanje v priobalnem pasu.



Portorož



območje obravnavanega zemljišča

Slike:



4 ANALIZA OKOLJA

4.1 ANALIZA ŠIRŠEGA GOSPODARSKEGA OKOLJA

POMLADANSKA NAPOVED GOSPODARSKIH GIBANJ 2023

POUDARKI

Pomladanska napoved je bila pripravljena v razmerah znatno manjše negotovosti glede oskrbe z energenti in gibanjem njihovih cen kot jeseni. Skladno s tem so se v začetku letošnjega leta izboljšali tudi obeti za gospodarsko rast v najpomembnejših trgovinskih partnericah, ki pa bo še vedno znatno nižja kot lani. Polej gospodarskih razmer v mednarodnem okolju bodo v Sloveniji na rast BDP letos vplivale tudi fiskalne spodbude.

Rast zunanje menjave in izvoznega sektorja se bo letos upočasnila, skladno z umiranjem rasti gospodarske aktivnosti v naših glavnih trgovinskih partnericah ter nadaljnjimi strukturnimi pritiski, ki pa se v zmanjšanju okolju zmanjšujejo.

Rast investicij v osnovna sredstva bo letos zmerna, k rasti bodo ključno prispevale javne investicije, zasebna investicijska aktivnost pa bo v povprečju leta nižja kot lani.

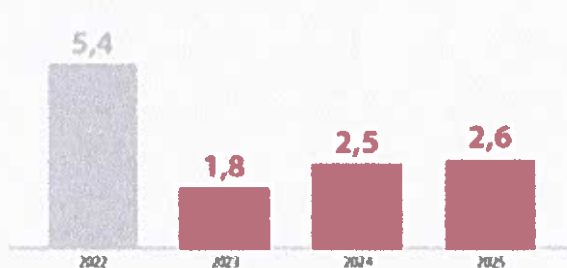
Zasebna potrošnja bo letos naraščala bistveno počasneje kot lani, saj bodo razmeroma visoka inflacija in zavrtni pogoji kreditiranja še naprej stabilizirali skupno moč gospodinjstev. Sicer skromno rast zasebne potrošnje bodo podpirali visoka raven zaposlenosti in zmerna rast plač, nižja stopnja tekočega varčevanja in vladni ukrepi za blažitev energetske druginje.

TVEGANJA

Negotovost v mednarodnem okolju je manjša kot jeseni, a ostaja velika in povezana predvsem s potekom vojne v Ukrajini ter razmerami na energetskih trgih, tveganja za uresničitev napovedi so tako manj izrazita in bolj uravnotežena kot pred nekaj meseci.

GOSPODARSKA RAST

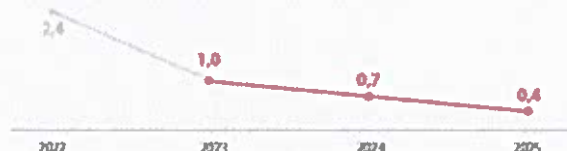
Realna rast v %



Gospodarska rast se bo letos občutno umirila (1,8%), a bo nad jesensko napovedjo (1,4%). Pričakujemo nadaljnjo zmerno rast investicij, podprto z javnimi sredstvi in sredstvi EU, ter šibko rast zasebne potrošnje in izvoza, ki bosta ponovno hitreje naraščala v drugi polovici leta.

TRG DELA

Zaposlenost, rast v %



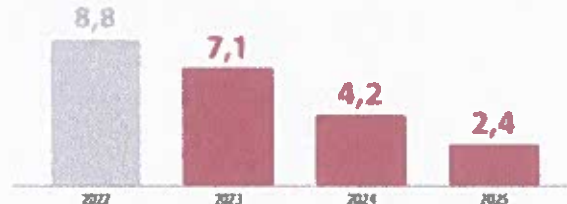
Rast zaposlenosti in upadanje brezposelnosti se bosta letos nadalje umirjala, izražateje v prvi polovici leta. Ob tem velika pomanjkanje delovne sile tudi v prihodnjih dveh letih ne bo dopuščalo vidnejše rasti zaposlenosti. Realna rast povprečne bruto plače bo letos ponovno pozitivna (1,1%), v prihodnjih letih se bo okrepila.

Število registriranih brezposelnih, posameznik v 1000



INFLACIJA

Povprečno leto, v %



Letos pričakujemo postopno umirjanje inflacije, ki pa bo v povprečju ostala razmeroma visoka. V odsotnosti zunanjih solov se bo zniževanje inflacije, podprto z ukrepi monetarne politike, prihodnje leto nadaljevalo.



Hitreje zniževanje inflacije od trenutnih predvidevanj
Višja zasebna potrošnja, ki bi v večji meri izhajala iz pritrankov
Tempo trpanja celotnega paketa sredstev EU



Vir: UMAR

4.2 ANALIZA REGIJE

V analizah Statističnega urada RS, ki območje Slovenije deli na 12 regij, spada obravnavano območje v Obalno - kraško regijo. Obsega 5,1 % površine Slovenije.

Regija obsega 8 občin: Ankaran, Divača, Hrpelje – Kozina, Izola, Komen, Koper, Piran, Sežana.

Obalno-kraška statistična regija je s 1.043 km² četrta najmanjša. V njej je leta 2021 živelo 5,6 % prebivalcev Slovenije.

Povprečna starost prebivalcev je bila 45,1 leta. Delež prebivalcev, mlajših od 15 let, je obsegal 14,1 %. Po drugi strani pa je bilo prebivalcev, starih 65 let ali več, 22,5 %.

Povprečna starost žensk ob rojstvu prvega otroka je znašala 30,3 leta. Število živorojenih otrok na 1.000 prebivalcev je bilo v 2021 v obalno-kraški regiji najnižje na ravni regij (7,7). Naravni prirast na 1.000 prebivalcev je bil negativen (-2,4), skupni selitveni prirast, ki je bil sicer negativen samo v dveh regijah, pa je bil tukaj najvišji (5,1). Delež živorojenih otrok, rojenih v zakonski zvezi, je znašal 47,4 %.

Obalno-kraška regija je izstopala po največjem deležu tujih državljanov med prebivalci (13,3 %). Izstopala je tudi po največjem številu priseljenih iz tujine na 1.000 prebivalcev (17,3).

Po deležu prebivalcev, starejših od 14 let, z višje ali visokošolsko izobrazbo (25,2 %) se je v 2021 uvrstila na tretje mesto, po številu študentov na 1.000 prebivalcev (30) pa na predzadnje mesto.

Stopnja delovne aktivnosti je bila v 2021 zelo blizu povprečju; s 66,5 % je bila za 0,2 odstotne točke nižja od povprečja v Sloveniji. Stopnja brezposelnosti je bila s 5,3 % med najvišjimi. Med delovno aktivnimi s stalnim prebivališčem v tej regiji jih je 21,9 % odhajalo na delo drugam, največ (62,5 %) v osrednjeslovensko regijo.

Povprečna mesečna neto plača je tukaj v 2021 znašala 1.229 EUR in je bila četrta najvišja med regijami. BDP na prebivalca je bil v tej regiji tretji najvišji; znašal je 22.262 EUR in je bil za 10,1 % nižji od slovenskega povprečja. Tu je v 2021 delovalo 14.621 podjetij. Vsako je zaposlovalo povprečno 3,1 oseb, kar je najnižje povprečje v državi.

Z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je živelo 17 % oseb; to je bil največji delež med regijami, prav tako pa je bil v tej regiji največji delež oseb, izpostavljenih tveganju socialne izključenosti.

Leta 2021 so našli največ prenočitev turistov med vsemi regijami, imeli so 2,8 milijona ali četrtno vseh v državi. Po številu prihodov turistov (0,8 milijona) in številu ležišč (35.042) je bila druga, takoj za gorenjsko regijo (0,9 milijona prihodov in 41.655 ležišč).

Obalno - kraška regija v številkah:

| Statistični podatek | | Statistični kazalnik | |
|--|-----------|--|--------|
| Površina, km ² , 1. 1. 2021 | 1.043 | Gostota naseljenosti, 1. 7. 2021 | 113,8 |
| Število prebivalcev, 1. 7. 2021 | 118.494 | Povprečna starost prebivalcev, 1. 7. 2021 | 45,1 |
| Naravni prirast, 2021 | -279 | Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%), 1. 7. 2021 | 14,1 |
| Število učencev v osnovnih šolah, 2021/2022 | 10.279 | Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%), 1. 7. 2021 | 22,5 |
| Število dijakov (po prebivališču), 2021/2022 | 3.646 | Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021 | -2,4 |
| Število študentov (po prebivališču), 2021/2022 | 3.553 | Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021 | 5,1 |
| Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču), 2021 | 50.037 | Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev), 2021 | 2,8 |
| Število zaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021 | 40.953 | Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z osnovno šolo ali manj, 1. 1. 2021 | 13,0 |
| Število samozaposlenih oseb (po delovnem mestu), 2021 | 5.472 | Delež prebivalcev, starih 25 do 64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, 1. 1. 2021 | 31,7 |
| Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR), 2021 | 1.898,99 | Stopnja delovne aktivnosti (%), 2021 | 66,5 |
| Število podjetij, 2021 | 14.821 | Število izdanih gradbenih dovoljenj (na 1.000 prebivalcev), 2021 | 1,1 |
| Regionalni bruto domači proizvod (mio. EUR), 2021 | 2.639 | Bruto domači proizvod na prebivalca (EUR, tekoči tečaj), 2021 | 22.262 |
| Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2020 | 15.617 | Obsojeni polnoletni in mladoletni (na 1.000 prebivalcev), 2021 | 1,8 |
| Število prihodov turistov, 2021 | 841.474 | Število osebnih avtomobilov (na 1.000 prebivalcev), 31. 12. 2021 | 585 |
| Število prenočitev turistov, 2021 | 2.790.857 | Komunalni odpadki, zbrani z javnim odvozom (kg/prebivalca), 2021 | 432 |

4.3 ANALIZA NAJEMNEGA TRGA NEPREMIČNIN

Aktualne periodične publikacije Geodetske uprave RS, ki analizirajo nepremičninski trg, ne obravnavajo najemov zemljišč.

Najemi zemljišč, ki bi bili primerljivi z obravnavanim najemom, so redki. Na povpraševanje v treh obalnih občinah, Kopru, Izoli in Piranu, ali se oddaja zemljišča na kopališčih, sem prejel odgovor občin Piran in Izola ter podjetja JP Marjetica Koper d.o.o. iz Kopra, na razpolago pa so tudi objave preteklih javnih razpisov JP Okolje Piran, d.o.o.

V Izoli se na kopališčih Svetilnik in Delfin oddaja manjše površine zemljišč, od 10 do 100 m², za specifične namene, kot prikazuje naslednja tabela:

| leto | najeta površina (m ²) | namen najema | kopališče | obdobje | cena najema letno (EUR) | cena najema letno/m ² (EUR/m ²) |
|------|-----------------------------------|------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--|
| 2022 | 100 | za trampolin | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1800 | 18 |
| | 10 | za masaže | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1400 | 140 |
| 2020 | 15 | za senčnike, ležalnike | Svetilnik | 3 leta | 3120 | 208 |
| | 25 | za prodajo izdelkov | Svetilnik | 3 leta | 3033 | 121 |
| | 100 | za trampolin | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1500 | 15 |
| 2019 | 10 | za masažo | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1300 | 130 |
| | 25 | za prodajo izdelkov | Delfin | 2 leti | 3600 | 144 |
| 2018 | 100 | za trampolin | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1100 | 11 |
| | 10 | za prodajo izdelkov | Svetilnik | 2 meseca - poleti | 1210 | 121 |
| | 10 | za masažo | Svetilnik | 3 meseci - poleti | 1100 | 110 |

Podatki za občino Izola niso neposredno primerljivi v procesu ocenjevanja obravnavanega najema, ker gre v Izoli za manjše površine, bolj ozko definirano uporabo, drugačno lokacijo itd., zato so ti podatki bolj informativne narave.

Za občino Koper sem od podjetja JP Marjetica Koper d.o.o. pridobil podatek, da nimajo najemnih pogodb za zemljišča na kopališčih. Občina Koper na povpraševanje do izdelave tega Poročila ni odgovorila.

Najbolj so uporabni podatki za občino Piran, kjer sta v najemu kopališče Krka Strunjan in kopališče Palace Portorož, kot bo razvidno v nadaljevanju. JP Okolje Piran d.o.o. je aprila 2023 objavilo javni razpis za najem dela nepremičnin v Fiesi med morskobalo in velikim jezerom, vendar ta razen kopališkega dela in sprehajalne poti vključuje tudi gostinski del s teraso, vse skupaj se oddaja v enoletni najem za približno 11,50 EUR/m². Na ta način ni neposredno primerljiv z obravnavanim.

5 OCENJEVANJE VREDNOSTI NEPREMIČNINE

Pri oceni vrednosti letne najemnine izhajam iz podatkov iz obstoječih pogodb, ki jih ima Občina Piran sklenjene za podobno vsebino in sicer za dve kopališči:

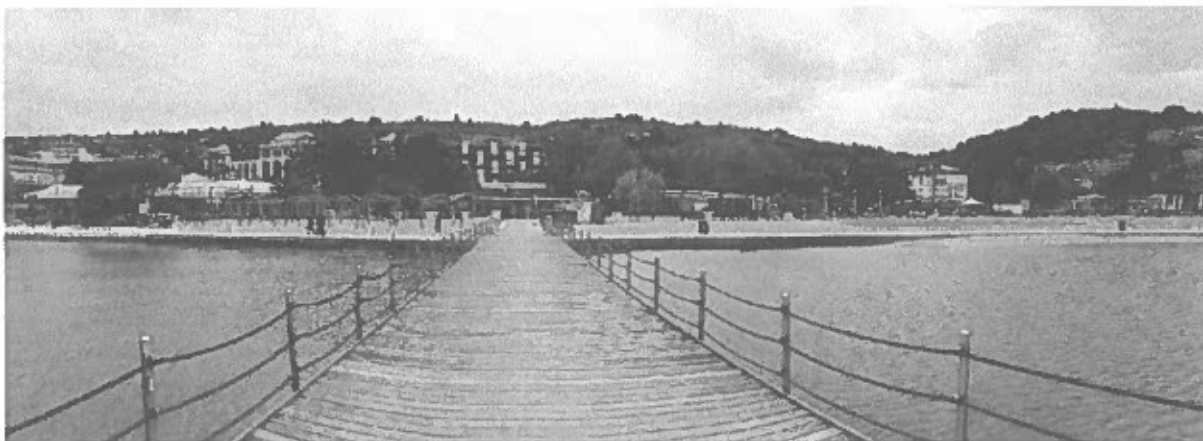
1. Kopališče Krka Strunjan:



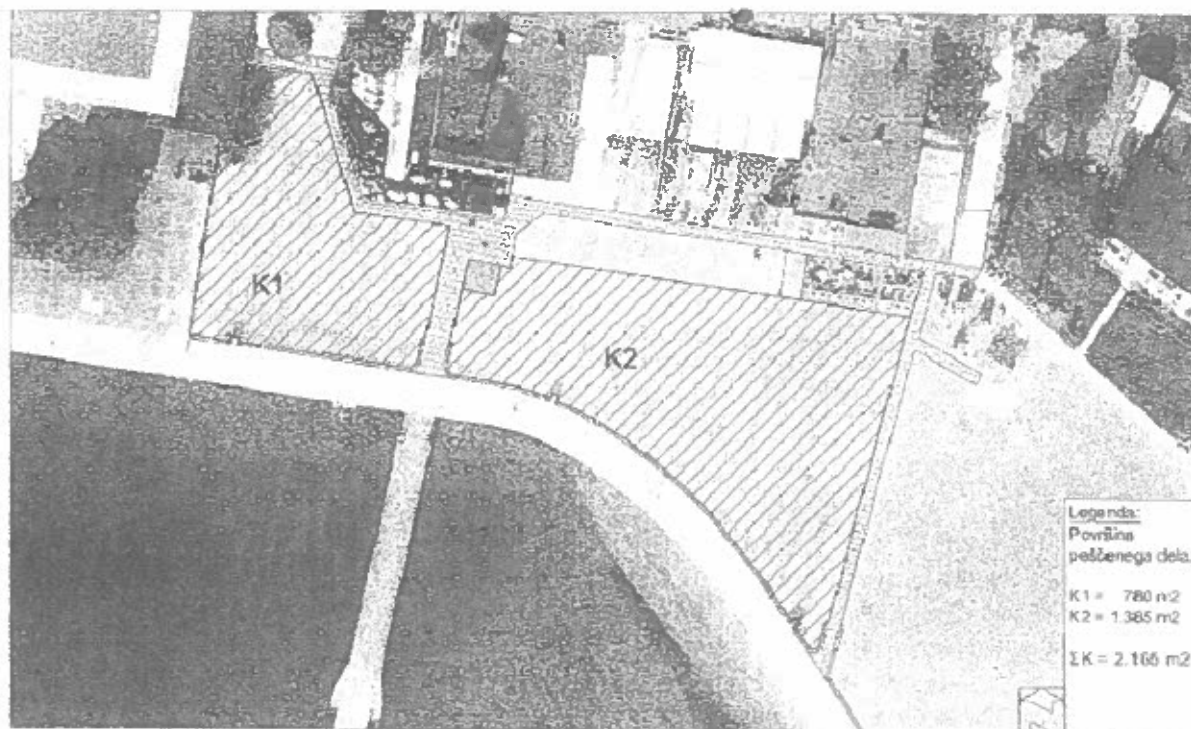
| | |
|------------------|--|
| Obdobje najema: | 10 let (od 1.1.2018 do 31.12.2027) |
| Površina najema: | 12.016 m ² |
| Letna najemnina: | 13.152,70 EUR prvo leto, nato letna rast z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin (ko je indeks večji od 100). |
| Vlaganja: | 350.000 EUR (od 1.1.2018 do 31.12.2019) 150.000 EUR (od 1.1.2023 do 31.12.2027) |



2. Kopališče Palace Portorož:



Obdobje najema: 20 let (od 1.1.2020 do 31.12.2039)
Površina najema: 2.165 m²
Letna najemnina: 18.402,50 EUR prvo leto, nato, letna rast z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin (ko je indeks večji od 100).
Vlaganja: 350.000 EUR (od 1.1.2020 do 31.12.2021)
150.000 EUR (od 1.1.2025 do 31.12.2029)



Vsebina najemne pogodbe, torej pravice in obveznosti za obravnavano ocenjevano nepremičnino se predpostavi podobno kot v gornjih obstoječih pogodbah, kot sledi:

1. Najemodajalec odda in najemnik vzame v najem površino v skupni izmeri približno 10.000 m² (točna površina bo znana po parcelaciji), ki predstavlja območje kopališča Meduza v Portorožu (glej sliko na strani 8 tega Poročila).
2. Pogodba se sklene za določen čas do 30.4.2039.
3. Najemnik je na najeti površini dolžan izvajati dejavnost naravnega morskega kopališča, skladno z zakonodajo.
4. Objekti niso predmet pogodbe.
5. Vlaganja v ureditev kopališča in nabavo nove opreme se dogovorijo samostojno in niso vključena v letno najemnino.
6. Najemnina se letno ustrezno valorizira (n.pr. z indeksom rasti cen življenskih potrebščin, indeks rasti cen nepremičnin, določeno obrestno mero, z letno preverbo tržne vrednosti najemnine, ipd.).
7. Najemnik po svoji presoji vlaga v obnovo kopališča, najemodajalec ne pripozna nikakršnih koristnih vlaganj.
8. Najemnik je dolžan vzdrževati nepremičnino kot dober gospodar tako, da jo vzdržuje v uporabnem stanju in v skladu z namenom podeljenega najema ter s tem nositi vse stroške tekočega vzdrževanja, obratovalne stroške, zavarovalnine in druge morebitne stroške. Vsi davki, prispevki in druge javnopravne dajatve so strošek najemodajalca. Stroški obratovanja, poslovanja, vzdrževanja ter nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča bremenijo najemodajalca.
9. Najemnik sam in na svoje stroške pridobi vsa potrebna dovoljenja, soglasja za izvedbo obnove.
10. Najemnik poskrbi za sklenitev pogodb za dobavo električne energije, vodarine, odvoz odpadkov, telefon, internet, čiščenje naplavin, varovanje in ostale podobne stroške.
11. Najemnik skrbi za red in čistočo najete površine.
12. Najemnik je dolžan zagotoviti, da zvočne naprave uporablja tako, da hrup ne presega območja najete površine.
13. Najemnik zagotovi spoštovanje pravil javnega dobra in tako svojo posebno pravico uporabe javnega dobra oz. najemno pravico izvaja tako, da ta ne onemogoča ali bistveno omejuje izvajanja splošne rabe najetega dela nepremičnine, ki je opredeljena kot javno dobro.
14. Po preteku najemne pogodbe mora najemnik izročiti predmet najema najemodajalcu v stanju, ki bo ob upoštevanju redne obrabe kot naravno morsko kopališče v celoti funkcionalen in primeren za nadaljnje obratovanje. Stanje predmeta najema mora biti primerljivo s takšnim, kakršno se na splošno pričakuje pri primerljivih predmetih in pri rednem vzdrževanju.

PRIMERJALNA ANALIZA OBSTOJEČIH NAJEMNIH POGODB

Specifikacija pogodbenih stroškov najemnikov:

| leto | kopališče KRKA | | kopališče PALACE | |
|------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| | letna najemnina (nominalno) | vlaganja (nominalno) | letna najemnina (nominalno) | vlaganja (nominalno) |
| 2018 | 13.152,70 | 350.000 EUR | 18.402,50 | 350.000 EUR |
| 2019 | 13.152,70 | | | |
| 2020 | 13.152,70 | | | |
| 2021 | 13.152,70 | | | |
| 2022 | 13.152,70 | 150.000 EUR | 18.402,50 | 150.000 EUR |
| 2023 | 13.152,70 | | | |
| 2024 | 13.152,70 | | | |
| 2025 | 13.152,70 | | | |
| 2026 | 13.152,70 | | | |
| 2027 | 13.152,70 | | | |
| 2028 | | | | |
| 2029 | | | | |
| 2030 | | | | |
| 2031 | | | | |
| 2032 | | | | |
| 2033 | | | | |
| 2034 | | | | |
| 2035 | | | | |
| 2036 | | | | |
| 2037 | | | | |
| 2038 | | | | |
| 2039 | | | | |

| trajanje pogodbe | 10 let | 20 let |
|--|-----------------------------|----------------------------|
| skupaj za celotno obdobje (nominalno): | 631.527 EUR | 868.05 EUR |
| - letne najemnine | 131.527 EUR | 368.050 EUR |
| - vlaganja | 500.000 EUR | 500.000 EUR |
| skupaj na leto (nominalno): | 63.152,70 EUR | 43.402,50 EUR |
| površina (m²) | 12,016 m² | 2,165 m² |
| skupaj za m²/ leto (nominalno) | 5,26 EUR | 20,05 EUR |
| - letne najemnine | 1,09 EUR | 8,50 EUR |
| - vlaganja | 4.16 EUR | 11,55 EUR |

Vlaganja so po pogodbah definirana kot ureditev kopališča in nabava nove opreme.

Komentar:

Primerljivi podatek v zvezi z obema najemoma je najemnina na m²/leto, kjer je letna najemnina za kopališče Palace približno 8x večja od letne najemnine za kopališče Krka Strunjan. Na obeh kopališčih so že izvedena pogodbeno določena vlaganja v prvem dveletnem obdobju najema v nominalni vrednosti na dan pogodbe 350.000 EUR, kopališči sta torej v tem trenutku sodobno urejeni, kar je primerljivo obravnavani nepremičnini, to je kopališču Meduza.

Kopališče Krka Strunjan je glede na svojo specifiko (lokacija, bližina Zdravilišča,...) manj primerno za neposredno primerjavo z obravnavano nepremičnino, kopališčem Meduza, zato za primerjavo upoštevam kopališče Palace. Čeprav sta kopališči Palace in kopališče Meduza praktično sosednji kopališči, pa obravnavano nepremičnino kopališče Meduza ocenim kot bolj privlačno zaradi bolj izolirane in s tem manj frekventne in bolj mime lege. Hkrati je tudi bolj samostojna, zaključena celota.

Za ocenjevanje vrednosti tržne letne najemnine upoštevam le tisti del, ki se plačuje kot letna najemnina, torej brez upoštevanja vlaganj, v primeru kopališča Palace je to pogodbeno določeno nominalno 8,50 EUR/m². Morebitna vlaganja so stvar samostojnega dogovora izven obsega letnih najemnin.

Indeks rasti cen življenjskih potrebščin:

| leto | indeks |
|------|--------|
| 2018 | 101,40 |
| 2019 | 101,80 |
| 2020 | 98,90 |
| 2021 | 104,90 |
| 2022 | 110,30 |

Upoštevajoč indekse rasti življenjskih potrebščin, je v letu 2023 revalorizirana letna najemnina/m² kopališča Palace:

$$8,50 \times 1,0490 \times 1,1030 = 9,835 \text{ EUR/m}^2$$

Zaradi zgoraj opisanih razlik med kopališčema Palace in Meduza, ocenim 20% več vrednosti obravnavane nepremičnine glede na kopališče Palace.

$$1,20 \times 9,835 = 11,80 \text{ EUR/m}^2$$

Letna tržna najemnina za celotno obravnavano površino kopališča Meduza je torej:

$$10.000 \text{ m}^2 \times 11,80 = 118.000 \text{ EUR}$$

GROBA PREVERBA

Tovrstni najem bi se dalo primerjati s stavbno pravico, saj najemniku za daljše obdobje pripada izjemna, posebna pravica, da edini upravlja z zemljiščem. Nima sicer dovoljenja lastnika za gradnjo objekta, vendar lahko zemljišče, v okviru pogodbenih določil, izkoristi za maksimiranje svojih poslovnih koristi. Glavni kandidati za nekajletni najem so v prvi vrsti hotelska podjetja, ki imajo hotele v neposredni bližini, saj lahko koristi in stroške kopališča na razne načine, tudi posredno vkalkulirajo v cene hotelskih storitev.

Če je v običajni praksi vrednost stavbne pravice na določenem zemljišču za obdobje 99 let okoli 0,7 x vrednost zemljišča, bi bil glede na krajše obdobje v obravnavanem primeru (16 let) faktor nižji, ocenim okoli 0,2.

Če upoštevam, da je zemljišče zelo atraktivno in ocenim približno tržno vrednost čez palec vsaj okoli 800 EUR/m² zemljišča, bi bila vrednost stavbne pravice za obdobje 16 let približno

$$0,2 \times 10.000 \text{ m}^2 \times 800 \text{ EUR/m}^2 = 1.600.000 \text{ EUR}$$

Razdelim celotno vrednost na 16 let najema in dobim

100.000 EUR na leto,

kar približno in predvsem po velikostnem redu ustreza izračunu na prejšnji strani.

5.1. KONČNA USKLADITEV VREDNOSTI

Ocenjujem, da je vrednost letne najemnine zemljišča na parceli št. 1562/2 in delu parcele št. 1315, k.o. 2631 Portorož v solastniškem deležu 1/1, za površino približno 10.000 m² in za obdobje do 30.4.2039, na dan 7.6.2023:

11,80 EUR/m²

oziroma kumulativna letna najemnina (za 10.000 m² zemljišča):

118.000 EUR

6 IZJAVA OCENJEVALCA

Po svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam, da

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem in zaupam v njihovo točnost,
- so prikazani moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami, opisanimi v tem poročilu,
- nimam sedanjega oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila, ter nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva,
- plačilo za moje storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na v naprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenj in sklepov tega poročila,
- sem osebno pregledal imetje nepremičnine, ki je predmet tega ocenjevanja vrednosti,
- mi pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s Hierarhijo standardov ocenjevanja vrednosti,
- imam znanje in izkušnje kot sodni cenilec za gradbeništvo in svoje delo opravljam v skladu z MSOV 2022.

7 VIRI IN LITERATURA

- zemljiškoknjižni izpis Vrhovnega sodišča RS, z dne 15.5.2023,
- podatki katastra iz evidence GURS z dne 15.5.2023,
- lokacijski informaciji Občine Piran, št. 3501-1/2023 z dne 28.4.2023,
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP) za območja planskih celot 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 12, M SE/2 (uradne objave PN, št. 25/93, 17/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, Ur.l.RS, št. 69/12),
- arhiv ocenjevalca,
- Hierarhija standardov ocenjevanja vrednosti (Ur.l.RS, št. 47/2004),
- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV 2022 in predhodni),
- Slovenski poslovnofinančni standard 2 – ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur.l.RS, št. 48/18), v nadaljevanju SPS-2,
- Geodetska uprava RS; <http://prostor.gov.si>,
- Google Earth, <http://www.earth.google.com>,
- uradna internetna stran Občine Piran,
- uradna internetna stran JP Okolje Piran, d.o.o.,
- RS, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje; <http://rkg.gov.si/GERK/>,
- Uradni list RS; <http://www.uradni-list.si>,
- Slonep; <http://www.slonep.net>,
- Nepremicnine.net; <http://www.nepremicnine.net>,
- aplikacije Združenja sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko,
- Statistični urad RS, <http://www.surs.si>,
- Banka Slovenija; <http://www.bsi.si>,
- Urad za makroekonomske analize in razvoj; <http://umar.gov.si>,
- drugi poljudni internetni viri.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:13:07

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2631 1562/2
katastrska občina 2631 PORTOROŽ **parcela** 1562/2 (ID 1935317)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|-------|
| površina parcele (m2) | 4.258 |
|------------------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali opis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6088159
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. **matična številka:** 5883873000
firma / naziv: OBČINA PIRAN
naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|-------------|-------------------------|---|
| 11307267 | 25.08.2010 09:14:00 | 414 - vknjižena posebna pravica uporabe javnega dobra |
| 18066351 | 03.08.2016 08:50:32 | 609 - zaznamba javnega dobra |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 11307267
čas začetka učinkovanja 25.08.2010 09:14:00
vrsta pravice / zaznambe 414 - vknjižena posebna pravica uporabe javnega dobra
glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ **parcela** 1562/2 (ID 1935317)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti in posebne pravice uporabe javnega dobra št. 478-114/2010 z dne 15.6.2010, št. OV-I 432/10 z dne 14.7.2010 se vknjiži služnost z naslednjo vsebino:
- posebna pravica uporabe ! dostopa, dovoza, izgradnje in vzdrževanja kableske kanalizacije za potrebe izvedbe kanalizacije območja ZN Palace pri nepremičnini s parc. št. 1562/2 k.o. Portorož, v obsegu, ki je razviden iz PGD, št. 07/05, maj 2007; Projektiva inženiring Piran d.o.o., odgovorni projektant Iztok Kleibencetl, u.d.i.g. in sicer po trasi, kot je razvidno iz pogodbi priložene grafike, označeno s svetlo modro barvo, v korist služnostnega



upravičenca oz. njegovih pravnih naslednikov.

imetnik:

1. matična številka: 1890689000
firma / naziv: HOTEL PALACE PORTOROŽ, hotelirstvo in turizem d.o.o.
naslov: Obala 045, 6320 Portorož - Portorose

zveza - ID osnovnega položaja:

6088159

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

ID pravice / zaznambe 18066351

čas začetka učinkovanja 03.08.2016 08:50:32

vrsta pravice / zaznambe 609 - zaznamba javnega dobra

glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1562/2 (ID 1935317)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

organ, ki vodi postopek Občinska uprava Občine Piran, Tartinijev trg št. 2, 6330 Piran

opr. št. postopka 478-68/2016

dodatni opis:

ugotovitvena pravnomočna odločba - vzpostavitev režima grajenega javnega dobra občinskega pomena - javne

pešpoti oz. javne zelene površine

zveza - ID osnovnega položaja:

6088159

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:13:25

Nepremičnina

| | |
|--|------------------------|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 2631 1315/2 |
| katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1315/2 (ID 7377574) | |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|-------|
| površina parcele (m2) | 2.035 |
|------------------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | | |
|----------------------------------|--|------------------------------|
| ID osnovnega položaja: | 23664460 | |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica | |
| delež: | 1/1 | |
| imetnik: | | |
| 1. matična številka: | 5883873000 | |
| firma / naziv: | OBČINA PIRAN | |
| naslov: | Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano | |
| omejitve: | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. | |
| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
| 18066351 | 03.08.2016 08:50:32 | 609 - zaznamba javnega dobra |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | |
|--|--|
| ID pravice / zaznambe | 18066351 |
| čas začetka učinkovanja | 03.08.2016 08:50:32 |
| vrsta pravice / zaznambe | 609 - zaznamba javnega dobra |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1562/2 (ID 1935317) |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| organ, ki vodi postopek | Občinska uprava Občine Piran, Tartinijev trg št. 2, 6330 Piran |
| opr. št. postopka | 478-68/2016 |
| dodatni opis: | |
| ugotovitevna pravnomočna odločba - vzpostavitev režima grajenega javnega dobra občinskega pomena - javne pešpoti oz. javne zelene površine | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | 23664460 |
| pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi: | |



Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo

Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:13:43

Nepremičnina

| | |
|--|------------------------|
| tip nepremičnine: | 1 - zemljiška parcela |
| vir ID znaka: | 1 - zemljiški kataster |
| ID znak: | parcela 2631 1315/3 |
| katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1315/3 (ID 7377573) | |

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------|-------|
| površina parcele (m2) | 1.753 |
|------------------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

| | |
|----------------------------------|--|
| ID osnovnega položaja: | 23664459 |
| vrsta osnovnega položaja: | 101 - vknjižena lastninska pravica |
| delež: | 1/1 |
| imetnik: | |
| 1. matična številka: | 5883873000 |
| firma / naziv: | OBČINA PIRAN |
| naslov: | Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano |
| omejitve: | Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi. |

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|--------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 18066351 | 03.08.2016 08:50:32 | 609 - zaznamba javnega dobra |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

| | |
|--|--|
| ID pravice / zaznambe | 18066351 |
| čas začetka učinkovanja | 03.08.2016 08:50:32 |
| vrsta pravice / zaznambe | 609 - zaznamba javnega dobra |
| glavna nepremičnina: | katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1562/2 (ID 1935317) |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| organ, ki vodi postopek | Občinska uprava Občine Piran, Tartinijev trg št. 2, 6330 Piran |
| opr. št. postopka | 478-68/2016 |
| dodatni opis: | |
| ugotovitvena pravnomočna odločba - vzpostavitev režima grajenega javnega dobra občinskega pomena - javne pešpoti oz. javne zelene površine | |
| zveza - ID osnovnega položaja: | 23664459 |

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:



Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:22:24

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2631 1562/1
katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1562/1 (ID 4641702)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|-----------------------|-------|
| površina parcele (m2) | 2.332 |
|-----------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8400105
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5004888000
firma / naziv: ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve
naslov: Obala 033, 6320 Portorož - Portoroše
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 17870052 | 18.03.2016 09:07:18 | 401 - vknjižena hipoteka |
| 21337523 | 14.01.2021 13:02:49 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17870052
čas začetka učinkovanja 18.03.2016 09:07:18
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1497 (ID 3088224)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
terjatev: 4.000.000,00 EUR
obresti 0,00 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.01.2023
imetnik:
1. matična številka: 5000025000
firma / naziv: ISTRABENZ, holdinška družba, d.o.o.



naslov: Obala 033, 6320 Portorož - Portorose
zveza - ID osnovnega položaja:

8400105

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 17870053 | 18.03.2016 09:07:18 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 17870053
čas začetka učinkovanja 18.03.2016 09:07:18
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Mojce Tavčar Pasar iz Lucije opr.št. SV 278/16 z dne 18.03.2016 za celotno terjatev zavarovano s hipoteko.

ID pravice / zaznambe 21337523
čas začetka učinkovanja 14.01.2021 13:02:49
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1492 (ID 2585207)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 20.000.000,00 EUR
obresti razvidne iz dodatnega opisa
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 14.01.2033

dodatni opis:

Navedena terjatev je odplačljiva v enakih kvartalnih obrokih, ki zapadejo v plačilo 10. dan v koledarskem mesecu, prvič v mesecu januarju leta 2025, in zadnjič dne 14.01.2033 oz. ob upnikovem odpoklicu, z vsemi pripadki, to je s pogodbenimi obrestmi po obrestni meri 6 -mesečni EURIBOR + 0,80 % p.a., vendar skupaj ne manj kot 0,80 % p.a., z možnostjo povečanja obrestne mere za eno odstotno točko letno (penalna obrestna mera), morebitnimi zamudnimi obrestmi, procesnimi obrestmi, stroški ter drugimi pripadki, ki bi jih upnica imela z uveljavljanjem vračila terjatve.

imetnik:

1. matična številka: 5665493000
firma / naziv: SID - Slovenska izvozna in razvojna banka, d.d., Ljubljana
naslov: Ulica Josipine Turnograjske 006, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja:

8400105

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 21337524 | 14.01.2021 13:02:49 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 21337524
čas začetka učinkovanja 14.01.2021 13:02:49
vrsta pravice / zaznambe 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Mojce Tavčar Pasar iz Lucije opr.št. SV 37/21 z dne 14.01.2021 za celotno terjatev zavarovano s hipoteko.



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:23:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2631 1562/3

katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1562/3 (ID 2122190)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|------------------------------------|-------|
| površina parcele (m ²) | 2.707 |
|------------------------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8400106
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 5004888000
firma / naziv: ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve
naslov: Obala 033, 6320 Portorož - Portorose

omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|-------------|-------------------------|--------------------------|
| 17870052 | 18.03.2016 09:07:18 | 401 - vknjižena hipoteka |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 17870052
čas začetka učinkovanja 18.03.2016 09:07:18
vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1497 (ID 3088224)

podatki o vsebini pravice / zaznambe

terjatev: 4.000.000,00 EUR
obresti 0,00 % letno
tip dospelosti 1 - določen dan
datum dospelosti 31.01.2023

imetnik:

1. matična številka: 5000025000
firma / naziv: ISTRABENZ, holdinška družba, d.o.o.
naslov: Obala 033, 6320 Portorož - Portorose



zveza - ID osnovnega položaja:

8400106

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

| ID | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|----------|-------------------------|---|
| 17870053 | 18.03.2016 09:07:18 | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

| | |
|---|---|
| ID pravice / zaznambe | 17870053 |
| čas začetka učinkovanja | 18.03.2016 09:07:18 |
| vrsta pravice / zaznambe | 706 - zaznamba neposredne izvršljivosti |
| podatki o vsebini pravice / zaznambe | |
| dodatni opis: | |
| | Zaznamuje se neposredna izvršljivost notarskega zapisa notarke Mojce Tavčar Pasar iz Lucije opr.št. SV 278/16 z dne 18.03.2016 za celotno terjatev zavarovano s hipoteko. |



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Sestavljeni izpis za parcelo iz zemljiške knjige in zemljiškega katastra

čas izdelave izpisa: 16.2.2024 - 9:41:55

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 2631 1565
katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1565 (ID 1672879)

Podatki o zemljiški parceli, vpisani v zemljiškem katastru:

| | |
|-----------------------|-------|
| površina parcele (m2) | 1.188 |
|-----------------------|-------|

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1).

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 6089067
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5004888000
firma / naziv: ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve
naslov: Obala 033, 6320 Portorož - Portoroše
omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

| ID omejitve | čas začetka učinkovanja | vrsta |
|-------------|-------------------------|---|
| 23010754 | 29.12.2022 15:56:30 | 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost |

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 23010754
čas začetka učinkovanja 29.12.2022 15:56:30
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena nepravna stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1565 (ID 1672879)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Vknjiži se nepravna stvarna služnost - pravica uporabe, vzdrževanja in obratovanja komunalnega omrežja in sicer meteorne kanalizacije v obsegu, kot izhaja iz priloge pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice PID št. 42/18, oktober 2021, in ki vključuje tudi služnost dostopa in dovoza za potrebe uporabe, vzdrževanja in obratovanja komunalne infrastrukture.

imetnik:

1. matična številka: 5883873000
firma / naziv: OBČINA PIRAN



naslov: Tartinijev trg 002, 6330 Piran - Pirano
zveza - ID osnovnega položaja:

6089067

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE

Vojkova lb. 1001 Ljubljana p.p. 2608
tel.: +386(0)1 478 40 00 fax.: +386(0)1 478 40 52

| | |
|-------------------------|--------|
| Št. delovadnika | |
| 34/14 | |
| Prispelo dne: | |
| 22.05.2009 | |
| Referni | Rešeno |
| PRANJA | |
| CO: V. ŠERDGET | |
| CO: LEA SEUSEK B. MEDNE | |

Številka: 35504-390/2004 - 12

Datum: 19.05.2009

Datoteka: Istrabenz_Turizem_Meduza_04-390-04

Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija Republike Slovenije za okolje izdaja na podlagi drugega odstavka 12. člena Uredbe o organih v sestavi ministrstev (Uradni list RS, št. 58/03, 45/04, 86/04-ZVOP-1, 138/04, 52/05, 82/05, 17/06, 76/06, 132/06, 41/07 in 64/08-ZViS-F), 127. člena v povezavi s 199. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1 in 57/08) ter 219. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07 in 65/08), v zadevi izdaje vodnega dovoljenja za neposredno rabo morja za naravno kopališče, na vlogo stranke, ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve, Obala 33, 6320 Portorož, matična št.: 5004888000, davčna št.: 41568346, naslednje

DELNO VODNO DOVOLJENJE

I. Stranki, ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve, Obala 33, 6320 Portorož, se podeljuje vodna pravica za neposredno rabo morja za naravno kopališče "Kopališče Hoteli Morje" na območju akvatorija, ki obsega morsko dobro, vodno zemljišče s parc. št. 1/5 - del, k.o. 2716 - Morje, v Občini Piran, površine 16.918 m² v lasti Republike Slovenije, določenega z Gauss-Krügerjevimi koordinatami:

| št. točke poligona | akvatorij | |
|--------------------|-----------|---------|
| | Y | X |
| 1 | 389941,7 | 41912,2 |
| 2 | 389970,1 | 41863,3 |
| 3 | 389996,6 | 41845,4 |
| 4 | 390117,1 | 41867,9 |
| 5 | 390220,7 | 41982,4 |
| 6 | 390220,3 | 41982,2 |
| 7 | 390216,3 | 41981,3 |
| 8 | 390211,9 | 41981,0 |
| 9 | 390199,6 | 41980,6 |
| 10 | 390185,5 | 41980,1 |
| 11 | 390144,5 | 41977,7 |
| 12 | 390141,7 | 41977,6 |
| 13 | 390138,6 | 41976,3 |
| 14 | 390135,8 | 41974,5 |
| 15 | 390133,8 | 41972,5 |
| 16 | 390123,0 | 41952,9 |
| 17 | 390119,1 | 41948,1 |
| 18 | 390114,6 | 41943,9 |

| št. točke poligona | akvatorij | |
|--------------------|-----------|---------|
| | Y | X |
| 19 | 390110,8 | 41941,5 |
| 20 | 390106,8 | 41939,7 |
| 21 | 390032,8 | 41926,4 |
| 22 | 390007,4 | 41921,8 |
| 23 | 389985,0 | 41921,4 |
| 24 | 389965,5 | 41920,9 |
| 25 | 389941,3 | 41920,6 |

II. Stranka mora izpolnjevati naslednje obveznosti:

1. Rabiti morje na območju akvatorija, ki obsega vodno zemljišče s. parc. št. 1/5 - del, k.o. 2716 - Morje in je določen s točkami poligona od št. 1 do št. 25, v času kopalne sezone, določene s predpisom, ki ureja podrobnejše kriterije za ugotavljanje kopalnih voda, izključno za potrebe naravnega kopališča.
2. V roku enega leta po pravnomočnosti tega vodnega dovoljenja imeti poslovnik za obratovanje in vzdrževanje vseh vodnih objektov in naprav, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču (v nadaljevanju: poslovnik). Poslovnik mora opredeliti izvajanje pogojev, določenih v vodnem dovoljenju, ki se nanašajo na varstvo morja in ohranjanje naravnega ravnovesja morskih ekosistemov ter varstvo pred škodljivim delovanjem morja, ter podrobneje določiti način obratovanja posameznega objekta, vključno z načinom obratovanja v času plime, ki je višja od običajne. Poslovnik mora stranka voditi in prilagajati obstoječemu stanju ves čas trajanja vodne pravice.
3. Zagotoviti varstvo vodnih objektov, namenjenih posebni rabi morskega dobra, pred škodljivim delovanjem morja, jih redno vzdrževati in odpravljati vse nastale poškodbe.
4. Na svoje stroške zagotoviti redno odstranjevanje plavja, trdnih odpadkov (npr. stekla, plastike, gume ali drugo) in drugih opuščeni ali odvrženi predmetov in snovi na celotnem območju izvajanja vodne pravice in ravnanje z njimi v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki.
5. Med kopalno sezono zagotoviti:
 - dostop izvajalcem posameznih nalog monitoringa do merilnega mesta kopalne vode,
 - dostop do informacijske table,
 - označitev naravnega kopališča in obveščanje javnosti, na podlagi predhodnih obvestil ministrstva in v skladu z zahtevami predpisov, ki urejajo varstvo pred utopitvami, predpisa, ki ureja označevanje kopalnih voda, in predpisa, ki ureja tehnične ukrepe in zahteve za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih,
 - izvajanje ukrepov trajne ali začasne prepovedi ali odsvetovanja kopanja.

III. Stranka ne sme postavljati stalnih ali začasnih objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob morskem dobru na območju naravnega kopališča.

IV. Stranka ne sme v morje izlivati, odlagati ali odmetavati odpadke ter snovi ali predmete, ki zaradi svoje oblike, fizikalnih, kemijskih ali bioloških lastnosti, količine ali drugih lastnosti lahko ogrožajo življenje in zdravje ljudi, vodnih ali obvodnih organizmov in ogrožajo vodne objekte in naprave. Stranka prav tako ne sme na vodnem in priobalnem zemljišču odlagati ali pretovarjati nevarnih snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki; odlagati ali odmetavati odkopnih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi in odlagati odpadkov.

V. To vodno dovoljenje se izdaja za določen čas, in sicer velja do 30.04.2039.

VI. Za rabo vodnih zemljišč za potrebe kopališča je treba plačevati vodno povračilo, sorazmerno obsegu vodne pravice.

VII. O plačilu za vodno pravico bo odločeno z dopolnilno odločbo.

VIII. Po prenehanju vodne pravice mora stranka objekte in naprave za rabo morskega dobra, ki jih je zgradila zaradi posebne rabe morskega dobra na vodnem in priobalnem zemljišču, na svoje stroške odstraniti.

IX. V tem postopku stroški niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v

Družba Hoteli Morje d.d., Obala 33, 6320 Portorož je z vlogo z dne 26.07.2004 na naslovni organ podala zahtevek za izdajo vodnega dovoljenja za neposredno rabo vode za dejavnost kopališč. V vlogi je navedla, da se kopališče nahaja ob morski obali v centru Portoroža, nasproti Hotel Riviera in zavzema v dolžini 290 m obrežja (obale) in v širini 60 m od obrežja.

Z vlogo z dne 08.09.2008 je stranka, ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve, Obala 33, 6320 Portorož, kot pravna naslednica družbe Hoteli Morje d.d., vstopila v postopek izdaje vodnega dovoljenja.

V ugotovitvenem postopku je naslovni organ odločal na podlagi navedb stranke v vlogi in naslednjih dokumentov:

- Uporabno dovoljenje št. 351-10/69-72 z dne 03.08.1972 za uporabo novozgrajene plaže in objekta na plaži pred hotelom Riviera v Portorožu, ki ga je izdala Skupščina občine Piran,
- Potrdilo št. 351-8/82 z dne 05.02.1982 o priglasitvi sanacije plaže Riviera v Portorožu, ki ga je izdala Skupščina občine Piran,
- Potrdilo št. 351-8/82 z dne 05.02.1982 o priglasitvi izvedbe dveh plažnih pomolov na plaži Riviera v Portorožu, ki ga je izdala Skupščina občine Piran,
- Kopališče Portorož nasproti Hotela Riviera, Meduza, Priloga k vodnemu dovoljenju, M 1:2000, datum: april 2009, ki jo je izdelal Inštitut za vode Republike Slovenije.

Izdaja vodnega dovoljenja se vodi po Zakonu o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1 in 57/08; v nadaljevanju: ZV-1) ter Zakonu o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07 in 65/08; v nadaljevanju ZUP). ZV-1 v 3. točki 1. odstavka 125. člena določa, da je treba vodno dovoljenje pridobiti za neposredno rabo vode za dejavnost kopališč in naravnih zdravilišč po predpisih o zdravstveni dejavnosti. Pravna ali fizična oseba, ki je na dan uveljavitve tega zakona v letu 2002, rabiła morsko dobro za dejavnost kopališča, je morala po določbah 199. člena ZV-1, v dveh letih od uveljavitve tega zakona vložiti vlogo za pridobitev predmetnega dovoljenja. Taka vloga mora po ZV-1 vsebovati opis obsega in načina rabe morskega dobra in pravnomočno uporabno dovoljenje za objekt in napravo s katero rabi ali izkorišča vodo, če je bilo to predpisano.

V skladu z določili 127. člena ZV-1 vodno dovoljenje, s katerim se pridobi vodna pravica, izda Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija Republike Slovenije za okolje, pri čemer lahko pri odločanju o rabi vode stranki ugotovi le, če je nameravana raba skladna z merili in pogoji za podelitev vodne pravice ter načrti upravljanja z vodami ter, če nameravana raba vode ne zmanjšuje, omejuje ali onemogoča izvajanja obstoječih vodnih pravic drugih upravičencev. Glede na to, da merila in pogoji za podelitev vodne pravice ter načrti upravljanja z vodami v času odločanja še niso sprejeti, upravni

organ ni mogel preveriti zakonske zahteve po ugotovitvi, ali je predmetna raba morja za kopališče usklajena z omenjenimi načrti.

Pri odločanju v postopku so se v skladu z načelom zakonitosti po 6. členu ZUP upoštevale tudi določbe Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08), s katero je vlada predmetno naravno kopališče uvrstila na seznam kopalnih voda pod imenom "Kopališče Hoteli Morje", na vodnem telesu VT Morje Piranski zaliv (SI5VT5). ZV-1 namreč v 77. členu določa, da vlada določi kopalne vode ter vrste in način izvajanja nalog upravljanja kakovosti kopalnih voda. Kopalne vode so vode, kjer se kopa ali se pričakuje, da se bo kopalo veliko število ljudi, ali se kopanje izvaja kot neposredna raba vode za dejavnost kopališč, pa kopanje ni trajno prepovedano ali trajno odsvetovano. Z uvrstitvijo "Kopališče Hoteli Morje" na seznam kopalnih voda tako obstaja pravna podlaga za izdajo vodnega dovoljenja.

Iz Vodne knjige je razvidno, da je na obravnavanem območju stranki podeljena vodna pravica. Stranka ima vodno dovoljenje št. 35535-7/2008 – 5 z dne 17.02.2009 za neposredno rabo morske vode za dejavnost bazenskega kopališča Riviera.

Na podlagi navedenega je naslovni organ ugotovil, da je možno stranki ustreči in ji podeliti vodno pravico za neposredno rabo morja za naravno kopališče "Kopališče Hoteli Morje", in sicer v obsegu akvatorija, omejenega s 25. točkami, navedenimi v izreku te odločbe, ki opredeljujejo zaključen poligon, površine 16.918 m². S takšno dovoljeno površino posebne rabe vodnega zemljišča je 1. točka izreka utemeljena, saj raba vode ne zmanjšuje, omejuje ali onemogoča izvajanja obstoječih vodnih pravic.

Naslovni organ je v postopku stranko z dopisom št. 35504-390/2004-9 z dne 09.03.2009 pozval, naj se izjasni o strokovnih osnovah za izdajo vodne pravice, ki jih je izdelal Inštitut za vode Republike Slovenije, novembra 2008. Območje vodne pravice je bilo določeno s 24. točkami poligona in je obsegalo površino 16.634 m². Stranka je na naslovni organ dne 18.03.2009 posredovala svoj predlog območja vodne pravice, in sicer je želela, da se točka 1. poligona korigira. Inštitut za vode Republike Slovenije je na podlagi predmetnega predloga popravil območje vodne pravice na način, kot je določeno v tem upravnem aktu.

Območje vodne pravice, določeno s tem upravnim aktom, je opredeljeno na podlagi obalne linije, določene v skladu s pravilnikom o podrobnejšem načinu določanja meje obale, na podlagi območja kopalne vode, določenega v skladu z uredbo o upravljanju kakovosti kopalnih voda, in na podlagi vloge stranke. Grafični prikaz navedenega območja posebne rabe morja je priloga tega upravnega akta. Obravnavano naravno kopališče na vzhodnem delu obale meji na akvatorij pristanišča Portorož, na zahodnem delu obale se konča na meji, ki je pravokotna na obalno linijo, zemljišč s parc. št. 1562/2 in 1315, obe k.o. Portorož. Območje vodne pravice sega ca. 75 m v morje.

V skladu z določili 3. točke 1. odstavka 125. člena ZV-1 v povezavi z določbami 77. člena ZV-1 in določbami 2. točke 128. člena ZV-1, je bilo treba vodno pravico omejiti. Stranka tako lahko rabi vodno zemljišče morja, opredeljeno v izreku tega upravnega akta, v času kopalne sezone izključno za naravno kopališče, kjer se kopanje izvaja kot neposredna raba vode za dejavnost kopališč in v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo voda pred utopitvami. V skladu z določbami 4. člena Pravilnika o podrobnejših kriterijih za ugotavljanje kopalnih voda (Uradni list RS, št. 79/03, 88/04 in 39/08) traja kopalna sezona na kopalnih vodah na morju od 1. junija do 15. septembra.

Izhajajoč iz določil 11. točke 128. člena ZV-1, ki govori o vsebini vodnega dovoljenja, mora vodno dovoljenje vsebovati druge obveznosti, ki jih mora izpolnjevati imetnik vodne pravice, skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi. Stranka mora v roku enega leta po pravnomočnosti tega vodnega dovoljenja imeti poslovnik za obratovanje in vzdrževanje vseh vodnih objektov in naprav, ki se nahajajo na vodnem in priobalnem zemljišču (v nadaljevanju: poslovnik). V skladu z določbami 50. člena ZV-1, mora poslovnik opredeliti izvajanje pogojev, določenih v vodnem dovoljenju, ki se nanašajo na varstvo morja in ohranjanje naravnega ravnovesja morskih ekosistemov ter varstvo pred škodljivim delovanjem morja, ter podrobneje določiti način obratovanja posameznega

objekta, vključno z načinom obratovanja v času plime, ki je višja od običajne. Poslovnik mora stranka voditi in prilagajati obstoječemu stanju ves čas trajanja vodne pravice.

Izhajajoč iz 5. točke 128. člena ZV-1, ki govori o vsebini vodnega dovoljenja, mora vodno dovoljenje vsebovati tudi način rabe in pogoje, ki jih mora izpolnjevati imetnik vodne pravice pri njenem izvajanju. Skladno z ZV-1 in na njegovi podlagi izdanimi predpisi in v skladu z določbami iz 50. člena ZV-1 je bilo treba vodno pravico pogojevati tudi z zagotovitvijo varstva vodnih objektov namenjenih posebni rabi morskega dobra pred škodljivim delovanjem morja, z njihovim rednim vzdrževanjem in odpravljanjem vseh nastalih poškodb.

Na podlagi 11. točke 128. člena ZV-1, ki govori o vsebini vodnega dovoljenja, mora vodno dovoljenje vsebovati druge obveznosti, ki jih mora izpolnjevati imetnik vodne pravice, skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi in v skladu z določbami iz 50. člena ZV-1 in 101. člena ZV-1 v povezavi s petim odstavkom 23. člena Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08), je bilo treba vodno pravico pogojevati z zagotovitvijo rednega odstranjevanja plavja, trdnih odpadkov (npr. stekla, plastike, gume ali drugo) in drugih opuščeni in odvrženi predmetov in snovi, na celotnem območju izvajanja vodne pravice in ravnanje z njimi v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki, in sicer na lastne stroške.

V skladu z določili 11. točke 128. člena ZV-1 v povezavi s 1. odstavkom 78. člena ZV-1 morata biti kopalno območje in naravno kopališče označena. V skladu z 3. odstavkom 78. čl. ZV-1 označevanje kopalnih voda zagotovi imetnik vodne pravice za neposredno rabo kopalne vode za dejavnost kopališč. 32. člen Uredbe o upravljanju kakovosti kopalnih voda (Uradni list RS, št. 25/08) določa, da mora imetnik vodne pravice med kopalno sezono na naravnem kopališču zagotoviti: dostop izvajalcem posameznih nalog monitoringa do merilnega mesta kopalne vode; dostop do informacijske table; označitev naravnega kopališča in obveščanje javnosti, na podlagi predhodnih obvestil ministrstva in v skladu z zahtevami predpisov, ki urejajo varstvo pred utopitvami, predpisa, ki ureja označevanje kopalnih voda, in predpisa, ki ureja tehnične ukrepe in zahteve za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih. Imetnik vodne pravice mora prav tako zagotoviti izvajanje ukrepov trajne ali začasne prepovedi ali odsvetovanja kopanja po tej uredbi.

Izhajajoč iz 5. točke 128. člena ZV-1, ki govori o vsebini vodnega dovoljenja, mora vodno dovoljenje vsebovati tudi način rabe in pogoje, ki jih mora izpolnjevati imetnik vodne pravice pri njenem izvajanju. Izhajajoč iz določil 6. odstavka 77. čl. ZV-1 in iz določil 3. odstavka 38. čl. ZV-1 na naravnem kopališču (na vodnem in priobalnem zemljišču) ni dovoljeno postavljati stalnih ali začasnih objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale stalni prost prehod ob morskem dobru. V postopku je bil dne 21.08.2008 opravljen ogled kopališča, na katerem je bilo ugotovljeno, da je stranka kopni del kopališča ogradila. Glede na to, da ob naravnem morskem javnem dobru na območju naravnega kopališča poteka javna pot in, da stranka ob morskem dobru na območju kopališča nima zgrajenega objekta za zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih, ki bi fizično onemogočal prost prehod, je bilo stranki naloženo, da ne sme postavljati stalnih ali začasnih objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob morskem dobru na območju naravnega kopališča. S tem je III. točka izreka utemeljena.

Izhajajoč iz 11. točke 128. člena ZV-1, ki govori o vsebini vodnega dovoljenja, mora vodno dovoljenje vsebovati druge obveznosti, ki jih mora izpolnjevati imetnik vodne pravice, skladno s tem zakonom in na njegovi podlagi izdanimi predpisi. Izhajajoč iz določil 68. člena ZV-1 stranka v morje ne sme izlivati, odlagati ali odmetavati odpadke ter snovi ali predmete, ki zaradi svoje oblike, fizikalnih, kemijskih ali bioloških lastnosti, količine ali drugih lastnosti lahko ogrožajo življenje in zdravje ljudi, vodnih ali obvodnih organizmov in ogrožajo vodne objekte in naprave. Stranka prav tako ne sme na vodnem in priobalnem zemljišču odlagati ali pretovarjati nevarnih snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki; odlagati ali odmetavati odkopnih ali odpadnih materialov ali drugih podobnih snovi in odlagati odpadkov. S tem je IV. točka izreka utemeljena.

Vsebina vodnega dovoljenja je po 4. točki 128. člena ZV-1 tudi čas trajanja. Izhajajoč iz določil 127.čl. ZV-1 v se vodno dovoljenje lahko izda le za določen čas, vendar največ za 30 let. Naslovni organ je stranki določil veljavnost vodnega dovoljenja do 30.04.2039. Vodno dovoljenje se po določilih 127. čl. ZV-1, na vlogo stranke, lahko podaljša, pri tem pa ima država, ki je pristojna za upravljanje z vodami in doseganje dobrega stanja voda, možnost ponovnega preverjanja stanja obravnavanega vodnega telesa, in sicer na podlagi analize podatkov pridobljenih pri izvajanju monitoringa in ob ugotavljanju morebitnih vplivov izvajanja vodne pravice.

Imetnik vodne pravice je v skladu s 124. členom ZV-1 in Uredbo o vodnih povračilih (Uradni list RS, št. 103/02 in 122/07) za rabo vodnih zemljišč v lasti države, dolžan plačevati vodno povračilo sorazmerno obsegu vodne pravice. Pri rabi vodnih zemljišč je v skladu z določbami 7. člena uredbe o vodnih povračilih zavezanec za plačilo vodnega povračila oseba, ki zaradi opravljanja svoje dejavnosti vodna zemljišča uporablja. V ta namen je stranka dolžna Agenciji RS za okolje do 31. januarja tekočega leta vložiti napoved za plačilo vodnega povračila za preteklo leto.

Vsebina vodnega dovoljenja je po 6. točki 128. člena ZV-1 tudi določitev plačila za vodno pravico. V skladu s 123. členom ZV-1 se vodna pravica, pridobljena z izdajo vodnega dovoljenja, podeli proti plačilu, ki nastopi z dnem začetka izvajanja vodne pravice. Glede na to, da uredba vlade, ki bi določala višino plačila za vodno pravico, in katera bi morala biti navedena v izdanem vodnem dovoljenju, še ni sprejeta, je bila v tem postopku izdana delna odločba. Ta možnost izhaja iz 219. člena ZUP, po katerem se lahko v primerih, kadar se odloča o kakšni stvari po delih oziroma po posameznih zahtevkih, pa so samo nekateri od njih zreli za odločitev in kadar se izkaže za primerno, o teh delih odloči s posebno odločbo. Temu ustrezno bo odločujoči organ o vprašanih načina in roka plačila za vodno pravico odločil skladno z 220. členom ZUP z dopolnilno odločbo, ki bo izdana po uradni dolžnosti, in sicer po sprejetju navedenega predpisa Vlade RS.

Vodna pravica se lahko izvaja samo na način, za namen in v mejah, za katere je bila pridobljena in jo lahko uporablja samo njen imetnik.

Ministrstvo odvzame vodno dovoljenje po uradni dolžnosti, če ugotovi, da je imetnik vodne pravice kršil akte, ki se nanašajo na namen, obseg ali pogoje rabe vode in jih je pri izvajanju vodne pravice dolžan upoštevati, pa je bilo to ugotovljeno z dokončno odločbo pristojnega inšpektorja.

Vsebina vodnega dovoljenja so po 8. točki 128. člena ZV-1 tudi pogoji rabe, ki izhajajo iz naravovarstvenih usmeritev ali smernic po predpisih o ohranjanju narave, ki jih mora upoštevati imetnik vodne pravice pri njenem izvajanju. Ta vsebina (pogoji) je povezana s 44. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04-ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1 in 32/06-odl.US; v nadaljevanju: ZON), ki določa, da so varstvene in razvojne usmeritve ter varstveni režimi naravnih vrednot sestavni del pogojev za posebno rabo naravnih virov ali naravnega javnega dobra in so sestavni del dovoljenja. Tako je naslovni organ dolžan v postopku odločanja o izdaji vodnega dovoljenja za rabo vode na območju, ki je po Pravilniku o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04 in 70/06) uvrščeno v območje naravne vrednote, pridobiti varstvene in razvojne usmeritve pristojnega Zavoda RS za varstvo narave. Naslovni organ je v Atlasu okolja Agencije Republike Slovenije za okolje preveril, ali se območje naravnega kopališča nahaja na območju naravne vrednote in ugotovil, da obravnavano območje ni evidentirano kot naravna vrednota, zato naslovni organ ni pridobil varstvenih in razvojnih usmeritev po 44. členu ZON.

V skladu z 9. točko 128. čl. ZV-1 mora organ pri vodenju postopka pridobitve vodnega dovoljenja ugotoviti ali gre pri odvzemu vode za rabo objektov vodne infrastrukture. Po 1. tč. 1. odst. 44. čl. ZV-1 je vodna infrastruktura objekt in naprava ali ureditev namenjena urejanju voda, zlasti visokovodni nasip, jez, prag, zadrževalnik, zbiralnik ipd, ter izvajanju monitoringa voda. Vodna infrastruktura se po ZV-1 lahko uporablja tudi za druge namene, če to ni v nasprotju ali ne omejuje izvajanja dejavnosti, zaradi katere je bila zgrajena, vendar pa mora zainteresirana oseba za to pridobiti soglasje ministrstva. V nadaljevanju v 6. in 7. točki 48. člena ZV-1 določa, da mora taka oseba k rednemu in investicijskemu vzdrževanju vodne infrastrukture prispevati sorazmerno s svojim vložkom in obsegom uporabe za druge namene pri čemer se razmerja med lastnikom vodne infrastrukture in prej omenjeno

osebo glede medsebojnih pravic in obveznosti, rabe in vzdrževanja vodne infrastrukture podrobneje uredijo s pogodbo. Organ je predmetno območje preveril v Seznamu obstoječe vodne infrastrukture (Uradni list RS, št. 63/2006 in 96/2006) in v vodnem katastru, ki ga Agencija Republike Slovenije vodi po 155. členu ZV-1, ter ugotovil, da na obravnavanem odseku morskega dobra ni vodnih objektov ali naprav, ki bi bili po ZV-1 opredeljeni kot vodna infrastruktura.

Vsebina vodnega dovoljenja so po 10. točki 128. člena ZV-1 tudi ukrepi, ki jih je dolžan izvršiti imetnik vodne pravice, po njenem prenehanju. Imetnik vodne pravice je v skladu s prvim odstavkom 122. člena dolžan, po prenehanju vodne pravice, objekt ali napravo, ki jo je zgradil zaradi posebne rabe vodnega ali morskega dobra na vodnem ali priobalnem zemljišču, na svoje stroške odstraniti. O odstranitvi objekta ali naprave odloči ministrstvo po uradni dolžnosti.


V skladu z določbami ZUP je bilo treba v izreku tega sklepa odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo glede stroškov odločeno kot izhaja iz izreka te odločbe.

Taksa v znesku 17,73 eurov, po tar. št. 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07-ZUT-UPB3 in 126/07; v nadaljevanju: ZUT) je bila plačana.

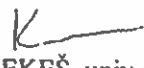
Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana v roku 15 dni od dneva vročitve te odločbe. Pritožba se vložijo pisno ali poda ustno na zapisnik pri Ministrstvu za okolje in prostor, Agenciji RS za okolje, Vojkova cesta 1b, 1102 Ljubljana. Za pritožbo se plača upravna taksa v višini 14,18 EUR. Upravno takso se plača v gotovini oziroma z elektronskim denarjem ali drugim veljavnim plačilnim instrumentom in o plačilu predloži ustrezno potrdilo.

V kolikor se plača upravna taksa na podračun MOP-Agencija RS za okolje, se znesek upravne takse - državne (namen plačila) nakaže na račun št. 0110-0100-0315 637, referenca: 11 25232-7111002-50439009.

Postopek vodila:


Mihaela ŠVAB, univ.dipl.inž.grad.
Višja svetovalka II




Gordana KERKEŠ, univ.dipl.biol.
Sekretarka

Priloga:

- grafični prikaz območja vodne pravice

Vročiti:

1. ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve, Obala 33, 6320 Portorož, osebno, s prilogo
2. vodna knjiga



Obalna črta

Vodni del območja kopalnice Portorož

Polmerika: 16916 m²



INŠTITUT ZA VODE REPUBLIKE SLOVENIJE

Institut for Water of the Republic of Slovenia

Odg. vodje projekta:

VLADIMIR KOBAV, univ. dipl. inž. st. *Vladimir Kobav*

Objekt:

KOPALIŠČE PORTOROŽ NASPROTI
HOTELA RIVIERA, MEDUZA

Obdelat:

MARKO KRAMAR, dipl. inž. gradb. *Marko Kramar*

Vsebinsc:

PRILOGA K VODNEMU DOVOLJENJU

Datum:

APRIL 2009

Merilo:

1 : 2000



DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Suzana Jurič
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00BAAF83460000000576
Potek veljavnosti: 25. 02. 2025
Čas podpisa: 04. 12. 2023 07:26
Št. dokumenta: 1324



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

| | |
|--|----------|
| Prejeto: 06.12.2023 | DM.: 043 |
| T: 07 393 1010 Sifra zadeve: E: ogu.gunome@gov.si www.gu.gov.si | Pril.: |
| 478-62/2016-22 | Vred.: |

Območna geodetska uprava Novo mesto
Ljubljanska cesta 26, 8000 Novo mesto

Številka: 02152-71270/2023-2562-2
Datum: 01.12.2023

Katastrska občina: 2631 PORTOROŽ, 2716 MORJE

Geodetska uprava Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Novo mesto izdaja na podlagi 30. člena Zakona o geodetski dejavnosti – ZgeoD-1 (Uradni list RS, št. 77/10 in nasl.) v zvezi z zahtevo, ki jo je vložila stranka

OBČINA PIRAN, Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano

po pooblaščenem geodetskem podjetju GEOTIM 89, geodetske in druge storitve d.o.o. Koper, Plavje 33A, 6281 Škofije v postopku ureditev meje parcele in parcelacija naslednjo

ODLOČBO

- V kataster nepremičnin se kot urejeni vpišejo deli meje parcele 2631 1315 s sosednjimi parcelami 2631 1562/1, 2631 1562/2 in 2716 1/17.
- V postopku parcelacije parcel se v kataster nepremičnin vpišejo naslednje spremembe:

| ukinjena parcela | nove parcele |
|------------------|---|
| 2631 1315 | 2631 1315/1 2631 1315/2 2631 1315/3 |
- Grafični prikaz stanja po izvedenem katastrskem postopku je v prilogi te odločbe.
- Stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev:

V uvodu navedena stranka je dne 15.11.2023 po pooblaščenem geodetskem podjetju GEOTIM 89, geodetske in druge storitve d.o.o. Koper, Plavje 33A, 6281 Škofije na Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) v Informacijski sistem Kataster vložila zahtevo z elaboratom za katastrski postopek ureditev delov meje parcele 2631 1315 s sosednjimi parcelami 2631 1562/1, 2631 1562/2 in 2716 1/17 ter parcelacija – delitev parcele 2631 1315.

Elaborat številka 100047567 je izdelalo geodetsko podjetje GEOTIM 89, geodetske in druge storitve d.o.o. Koper, Plavje 33A, 6281 Škofije in potrdil pooblaščen geodet Aljoša Bertok, univ.dipl.inž.geod. (Geo0525).

Geodetska uprava je preverila zahtevo in priloženi elaborat v skladu z 49. in 50. členom Zakona o katastru nepremičnin - ZKN (Uradni list RS, št. 54/21) ter ugotovila, da ni razlogov za zavrženje ali zavrnitev zahteve z elaboratom.

Na mejno obravnavo so bili vabljeni lastniki parcel:

| lastniki | parcele |
|---|--------------------------|
| OBČINA PIRAN, Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano – zastopala <i>pooblaščenka Tjaša Rodetič</i> | 2631 1315 2631 1562/2 |
| RS – upravljavka Direkcija RS za vode, Celje, Mariborska cesta 88, 3000 Celje – zastopala <i>pooblaščenka Ines Klinkon</i> | 2716 1/17 |
| ISTRABENZ TURIZEM d.d., turizem in storitve, Portorož, Obala 33, 6320 Portorož – Portorose – zastopala <i>Katja Gantar (brez pooblastila)</i> | 2631 1562/1 |

Vsi zgoraj navedeni lastniki oz. upravljavka so na mejni obravnavi, ki jo je vodil Aljoša Bertok, univ.dipl.inž.geod., v zapisniku št. 160/2023 z dne 12.07.2023 podpisali izjavo o strinjanju s potekom predlaganih delov mej. Katja Gantar, ki je zastopala Istrabenz turizem, je bila brez pooblastila podjetja.

Geodetska uprava je preverila, ali podatki o delih mej omogočajo njihovo evidentiranje ter ugotovila, da je ta pogoj izpolnjen. Skladno z določbo sedmega odstavka 62. člena ZKN je odločila, da se kot urejeni višjeje deli mej, kot izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

Po dokončnosti te odločbe bo geodetska uprava vpisala urejeno mejo v kataster nepremičnin. Parcela, ki ima urejeno celotno mejo, se v katastru nepremičnin označi kot urejena parcela (šesti odstavek 16. člena ZKN). Ko se parcela v katastru nepremičnin označi kot urejena parcela, se skladno s tretjim odstavkom 17. člena ZKN po uradni dolžnosti izračuna površina parcele. Površina parcele, ki ni urejena se spremeni, če je absolutna vrednost razlike med vpisano površino in površino, izračunano iz ravninskih koordinat točk po spremembi, večja od 10 % vpisane površine skladno s tretjim odstavkom 50. člena pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin (Uradni list RS, št. 41/22).

Parcele, vključene v parcelacijo, so v lasti OBČINE PIRAN, Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran – Pirano.

Zahtevo za parcelacijo je v skladu z določbo šestega odstavka 75. člena ZKN vložila navedena solastniki oziroma skupni lastniki parcel.

Geodetska uprava je ugotovila, da so bile pred delitvijo oziroma preoblikovanjem parcel urejene daljice na meji, ki se je nova meja, ki nastane z delitvijo ali preoblikovanjem parcel, dotika, ali ta meja poteka v njeni neposredni bližini.

Skladno z določbo prvega odstavka 78.člena ZKN je odločila, da se v postopku parcelacije spremenijo parcele, kot je navedeno v 2. točki izreka.

V skladu z določbo petega odstavka 78. člena ZKN se novi deli mej novih parcel, določenih v parcelaciji, višjeje v kataster nepremičnin kot urejeni deli mej parcel.

Grafični prikaz urejenih in novih delov mej je v prilogi te odločbe. Urejeni in novi deli mej, ki so nastali in se uredili v tem postopku, so prikazani poudarjeno.

V postopku niso nastali stroški v smislu določil 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP (Uradni list RS, št. 24/2006-u.p.b. in nasl.), zato je geodetska uprava odločila tako, kot je razvidno v zadnji točki izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 15 dni od prejema. O pritožbi odloča Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Na naslov katerekoli organizacijske enote Geodetske uprave Republike Slovenije se lahko pritožba pošlje po pošti, izroči neposredno ali poda ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana priporočeno po pošti, se šteje, da je prispela pravočasno, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno

plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah - ZUT (Uradni list RS, št. 106/2010-u.p.b. in nasl.) v znesku 18,10 EUR.

Taksa se lahko plača z nakazilom na račun št. SI56 0110 0100 0315 637, sklic št. 11 25623-7111002-07127023 ali na katerikoli geodetski pisarni oziroma območni geodetski upravi (v gotovini ali s plačilno/kreditno kartico Maestro, Activa, Activa Maestro, Mastercard, Visa). Če bo taksa plačana z nakazilom, je potrebno pritožbi priložiti potrdilo o plačilu upravne takse (plačilni nalog UPN, obdelan s strani banke/pošte ali izpisek razčlenitve prometa denarnih sredstev v breme računa Uprave za javna plačila RS ali banke ali spletno potrdilo o opravljenem plačilu (Klik, Abanet, SKBnet, Bankanet, ...), iz katerega sta razvidna datum in ID plačila).

Priloga:

1. Grafični prikaz

Postopek vodila:

Mateja Hočevar

višja svetovalka

Suzana Jurić
Vodja oddelka

Vročiti osebno po ZUP:

1. **OBČINA PIRAN**, Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran - Pirano
2. **ISTRABENZ TURIZEM d.d.**, turizem in storitve, Portorož, Obala 33, 6320 Portorož - Portorose
3. **DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE**, Celje, Mariborska cesta 88, 3000 Celje

GRAFIČNI PRIKAZ

