

Številka :  
Numero : 478-223/2023

Piran :  
Pirano : 18. 4. 2024

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR), 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) ter 31. člena Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14, 35/17, 43/18, 86/23, 4/24) objavlja

## **JAVNO DRAŽBO**

### **za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran**

#### **1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka 5883873000, identifikacijska številka za DDV SI29263930 (v nadaljevanju: organizator), v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razpisuje to javno dražbo za prodajo nepremičnin – zemljišč v lasti Občine Piran v skladu in pod pogoji, kot so določeni v tej javni dražbi.

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter določbe 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

#### **2. RAZPISNA DOKUMENTACIJA JAVNE DRAŽBE**

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Piran <[www.piran.si](http://www.piran.si)>, v rubriki »Javni razpisi in objave«.

Sestavni del razpisne dokumentacije so tudi Splošni pogoji javne dražbe z dne 21. septembra 2023, ki so stalno objavljeni na spletni strani Občine Piran in v okviru vsake objave javne dražbe v rubriki »Javni razpisi in objave«. V primeru neskladja med posameznimi določili veljavnih splošnih pogojev javne dražbe in določili objavljenega besedila javne dražbe, veljajo določila objavljenega besedila javne dražbe. V primeru neskladja med določili objavljenega besedila javne dražbe in sklenjeno prodajno pogodbo, veljajo določila sklenjene prodajne pogodbe.

Zainteresirani ponudniki lahko prevzamejo dokumentacijo te javne dražbe (v nadaljevanju: razpisna dokumentacija) na spletni strani Občine <<https://www.piran.si/objave/58>> ali na Uradu za premoženjskopravne zadeve Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, v času uradnih ur občinske uprave (ponedeljek: 8:00–12:00, sreda: 8:00–12:00 in 14:00–17.00, petek: 8:00–12:00), vse do izteka roka za oddajo ponudb. Pridobitev razpisne dokumentacije je brezplačna.

V tej razpisni dokumentaciji uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

### **3. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA VREDNOST**

Nepremičnine, ki so predmet te javne dražbe, so stvarno premoženje, ki ga Občina Piran trajno ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, zato se v skladu s 5. členom ZSPDSLS-1 prodajo. Predmet te javne dražbe so naslednje nepremičnine:

#### **Zaporedna št. 3.1**

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1432/27, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1432/27), v izmeri 662 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina se nahaja na območju Portoroža in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, delno v območju pobarvanem z rdečo barvo in označenem s črkama. S črko »c« - zasnova – turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti in s črko »P« - zasnova - prometne površine; večja parkirišča in garažne hiše. Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

**Izklicna vrednost: 260.000,00 EUR** (z besedo: dvesto šestdeset tisoč evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 26.000,00 EUR** (z besedo: šestindvajset tisoč evrov 00/100).

#### **Zaporedna št. 3.2**

Predmet javne dražbe je **parc. št. 2989/2, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 2989/2), v izmeri 713 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina se nahaja na območju naselja Sečovlje - Košta in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Sečovlje – Košta, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« – zasnova – stanovanja. Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

**Izklicna vrednost: 135.470,00 EUR** (z besedo: sto petintrideset tisoč štiristo sedemdeset evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 13.547,00 EUR** (z besedo: trinajst tisoč petsto sedeminštirideset evrov 00/100).

### **Zaporedna št. 3.3**

Predmet javne dražbe je **parc. št. 2189, k. o. 2633-Raven** (ID znak: parcela 2633 2189), v izmeri 1.932 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina se nahaja na območju Dragonje in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Dragonja, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - stanovanja. Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

**Izklicna vrednost: 250.000,00 EUR** (z besedo: dvesto petdeset tisoč evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 25.000,00 EUR** (z besedo: petindvajset tisoč evrov 00/100).

### **Zaporedna št. 3.4**

Predmet javne dražbe so **parc. št. 1338/1, k. o. 2633-Raven** (ID znak: parcela 2633 1338/1), v izmeri 621 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1338/2, k. o. 2633-Raven** (ID znak: parcela 2633 1338/2), v izmeri 178 m<sup>2</sup> in **parc. št. 1340/2, k. o. 2633-Raven** (ID znak: parcela 2633 1340/2), v izmeri 209 m<sup>2</sup>.

Nepremičnine se nahajajo na območju Sv. Petra in so s prostorskimi akti Občine Piran opredeljene kot stavbna zemljišča znotraj ureditvenega območja naselja Sv. Peter, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - stanovanja. Po zemljiškoknjižnih podatkih so nepremičnine v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičninah parc. št. 1338/1, k. o. 2633-Raven in parc. št. 1340/2, k. o. 2633-Raven ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen. Nepremičnina parc. št. 1338/2, k. o. 2633-Raven je obremenjena s služnostno pravico za namen dostopa in dovoza, služnostno pravico za namen elektro priključka, služnostno pravico za namen vodovodnega priključka, služnostno pravico za namen priključka na fekalno kanalizacijo in služnostno pravico za namen telekomunikacijskega priključka. Parcele se prodajajo skupaj, nakup posamezne parcele ni mogoč.

**Izklicna vrednost: 85.680,00 EUR** (z besedo: petinosemdeset tisoč šesto osemdeset evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 8.568,00 EUR** (z besedo: osem tisoč petsto osemindeset evrov 00/100).

### **Zaporedna št. 3.5**

Predmet javne dražbe so **parc. št. 1758/1, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1758/1), v izmeri 888 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1759/5, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1759/5), v izmeri 292 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1759/3, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1759/3), v izmeri 140 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1757, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1757), v izmeri 187 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1754, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1754), v izmeri 587 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1755/14, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1755/14), v izmeri 585 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1794/2, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1794/2), v izmeri 383 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1796/4, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1796/4), v izmeri 217 m<sup>2</sup>, **parc. št. 1759/13, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1759/13), v izmeri 506 m<sup>2</sup> in **parc. št. 1796/5, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 1796/5), v izmeri 109 m<sup>2</sup>.

Nepremičnine se nahajajo na območju Portoroža in so s prostorskimi akti Občine Piran opredeljene kot stavbna zemljišča znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, v območju pobarvanem z rdečo barvo in označenem s črko »c« - turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti.

Po zemljiškoknjižnih podatkih so nepremičnine v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičninah ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen. Iz vpogleda v evidenco gospodarske javne infrastrukture izhaja, da se na delu parc. št. 1758/1 in 1754, obe k. o. 2631-Portorož nahaja nadzemni NN električni vod ter na delu parc. št. 1796/4 in delu 1759/13, obe k. o. 2631-Portorož nahaja omrežje kabelske TV.

Parcele se prodajajo skupaj, nakup posamezne parcele ni mogoč.

**Izklicna vrednost: 1.553.706,00 EUR** (z besedo: milijon petsto triinpetdeset tisoč sedemsto šest evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 155.370,60 EUR** (z besedo: sto petinpetdeset tisoč tristo sedemdeset evrov in šestdeset centov 60/100).

### **Zaporedna št. 3.6**

Predmet javne dražbe je **parc. št. 811/28, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 811/28), v izmeri 576 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina se nahaja na območju Portoroža in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Portorož, v območju pobarvanem z rumeno barvo. Pretežni del zemljišča je v območju označenem s črko »s« - stanovanja. Na manjšem severnem pasu je v kartografskem delu prostorskih sestavin plana označba za predvideno prometno infrastrukturo – hitro cesto (prekinjena črna linija) – organizacijska naloga (trasa je označena z zvezdico). Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

**Izklicna vrednost: 300.000,00 EUR** (z besedo: tristo tisoč evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 30.000,00 EUR** (z besedo: trideset tisoč evrov 00/100).

### **Zaporedna št. 3.7**

Predmet javne dražbe je **poslovno - stanovanjska stavba na naslovu Trubarjeva ulica 40, Piran, ID znak stavbe: 2630-74**, ki obsega posamezni del ID znak: del stavbe 2630-74-1, skupni deli stavbe, posamezni del ID znak: del stavbe 2630-74-2, poslovni prostor v pritličju, posamezni del: ID znak: del stavbe 2630-74-3, kuhinja, dnevni prostor, kopalnica, dve sobi in prostor pod stopnicami v I. nadstropju in posamezni del ID znak: del stavbe 2630-74-4, hodnik, kuhinja, dnevni prostor, kopalnica, dve sobi v II. nadstropju, terasa v III. nadstropju. Površina tlorisa stavbe na parceli parc. št. 794, k. o. 2630-Piran je 70 m<sup>2</sup>.

Nepremičnina se nahaja v Piranu in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja Pirana, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črkama »sc« - stanovanja in turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti. Po zemljiškoknjižnih podatkih je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

Leta 2019 je bil v stavbi požar. Od takrat naprej stavba ni v uporabi in je potrebna popolne prenove, rekonstrukcije.

**Izklicna vrednost: 250.000,00 EUR** (z besedo: dvesto petdeset tisoč evrov 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 2-odstotnega davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 25.000,00 EUR** (z besedo: petindvajset tisoč evrov 00/100).

Več informacij o vsaki posamezni nepremičnini vsebujejo priložene lokacijske informacije.

#### **4. POGOJI ZA UDELEŽBO IN SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI TER NAVODILA DRAŽITELJEM**

Javne dražbe se lahko udeležijo in na njej sodelujejo domače ali tuje fizične ali pravne osebe, ki izpolnjujejo naslednje **pogoje**:

- so državljani države članice EU ali druge države in lahko v skladu s slovensko zakonodajo pridobivajo nepremičnine na območju Republike Slovenije (preveri vsak dražitelj zase) – tujci lahko sodelujejo na javni dražbi pod enakimi pogoji kot domače osebe ob upoštevanju določb pravnega reda Republike Slovenije o pravici tujcev do nakupa nepremičnin v Republiki Sloveniji, pri čemer nosijo sami riziko uspeha pridobitve vseh potrebnih dovoljenj,
- na dan oddaje prijave na javno dražbo niso v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije oziroma zanje ni podan predlog za začetek postopka stečaja ali prisilne poravnave in sodišče o tem predlogu še ni odločilo (velja le za pravne osebe in samostojne podjetnike),
- brezpogojno in v celoti sprejemajo razpis javne dražbe, razpisno dokumentacijo in splošne pogoje javne dražbe ter
- oddajo pravočasno in popolno prijavo za sodelovanje na javni dražbi.

Na javno dražbo pristopijo le dražitelji oziroma njihovi zakoniti zastopniki ali pooblašenci, ki se **pravočasno in pravilno prijavijo, tako da**:

- v celotnem znesku pravočasno vplačajo varščino in predložijo dokazilo o njenem vplačilu,
- predložijo pravilno izpolnjeno in podpisano izjavo o sprejemu razpisa javne dražbe, razpisne dokumentacije in splošnih pogojev javne dražbe,
- priložijo kopijo osebnega dokumenta, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma pooblaščenca (pooblaščenec mora priložiti tudi pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe),
- v primeru, ko se prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik, predloži izpisek iz sodnega registra oziroma Poslovnega registra Slovenije, ki ne sme biti starejše od trideset (30) dni, šteto od deva razpisa javne dražbe.

Prijava šteje za pravočasno, če na vložišče oziroma naslov organizatorja javne dražbe prispe najpozneje do **srede, 15. maja 2024, do 12.00 ure**, bodisi osebno ali s priporočeno pošto. Upoštevane bodo zgolj prijave, ki bodo dejansko prispele na naslov organizatorja oziroma vložišče do navedenega datuma in ure.

NASLOV ORGANIZATORJA (VLOŽIŠČE):

**Občina Piran**

**Tartinijev trg 2**

**6330 Piran**

Prijava šteje za popolno, če vsebuje vso dokumentacijo (tj. pravilno izpolnjene obrazce in dokazila), kot je navedeno v nadaljevanju:

- v celoti in pravilno izpolnjen ter lastnoročno podpisan obrazec IZJAVA (priloga 2: Vzorec prijave na javno dražbo),
- izjavo, da je dražitelj državljan države članice EU ali druge države in lahko v skladu s slovensko zakonodajo pridobiva nepremičnine na območju Republike Slovenije (lastna izjava),
- izjavo, da pravna oseba ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije (lastna izjava),
- potrdilo o vplačilu varščine za nepremičnino oziroma nepremičnine (potrdilo banke),
- izjavo plačnika varščine, da je bila varščina vplačana v imenu dražitelja, če varščino v imenu dražitelja vplača tretja oseba (lastna izjava),
- izpisek iz sodnega registra oziroma Poslovnega registra Slovenije, s katerim upravlja Agencija RS za javnopravne evidence in storitve (AJPES), ki ne sme biti starejši od tridesetih (30) dni, šteto od deva razpisa javne dražbe (velja za pravno osebo in samostojnega podjetnika).

Obrazec IZJAVA šteje za pravilno in v celoti izpolnjen, če vsebuje vse v nadaljevanju navedene podatke:

- osebne podatke dražitelja oziroma podatke pravne osebe dražitelja (ime in priimek/naziv, naslov/sedež, EMŠO/matična številka, davčna številka, kontakt),
- številko transakcijskega računa (TRR) in naziv banke (npr. za vračilo varščine), ter
- podatke o nepremičnini ali nepremičninah, ki jih dražitelj želi kupiti.

V primeru nepopolne prijave komisija pozove prijavitelja, da prijavo dopolni najpozneje do začetka javne dražbe, pri čemer mora biti tudi v tem primeru pravilno in pravočasno vplačana varščina (!) v skladu s točko 5 te objave javne dražbe. Poziv za dopolnitev komisija pošlje prek e-pošte ali mobilnega telefona, navedenega med kontaktnimi podatki. Če med kontaktnimi podatki ni navedene telefonske številke ali e-pošte, komisija ne pozove prijavitelja na dopolnitev. Taka prijava se zaradi nepopolnosti ne obravnava in sodelovanje na dražbi ni mogoče.

Na podlagi pisnega soglasja osebe, ki je vplačala varščino, se lahko na izdraženi nepremičnini vpiše solastninska pravica več oseb. Obvezna je predhodna (!) izpolnitev obrazca ob prijavi na javno dražbo, pri čemer se navedejo vsi identifikacijski podatki solastnika oziroma solastnikov (ime, priimek oziroma firma, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka) in njihovih solastniških deležev. Podatki se vpišejo na obrazcu IZJAVA.

Vse listine, razen dokazila o vplačilu varščine in izpiska iz sodnega registra oziroma Poslovnega registra Slovenije, je treba predložiti v izvorniku ali pa kot kopijo listine, overjene pri notarju ali na upravni enoti. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

Za resničnost izjav je dražitelj kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo organizatorja je najugodnejši dražitelj dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oziroma izpolnjevanje pogojev za udeležbo na javni dražbi.

Dražitelja lahko na podlagi pisnega pooblastila na javni dražbi zastopa pooblaščenec. Pooblaščenec pisno pooblastilo pred začetkom javne dražbe predloži komisiji.

Dražitelji se ne smejo medsebojno dogovarjati oziroma morajo opustiti dejanja, katerih namen je preprečevanje ali omejevanje konkurence med dražitelji. V primeru kršitve te prepovedi lahko komisija kršitelje odstrani iz javne dražbe.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba glede na določbe sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

## **5. VARŠČINA**

Dražitelji morajo vplačati varščino, ki znaša 10 odstotkov (%) izklicne vrednosti posameznega predmeta javne dražbe, navedenega v točki 3 tega razpisa.

Ponudniki morajo varščino vplačati najpozneje tri (3) dni (!) pred začetkom javne dražbe, tj. **do ponedeljka, 13. maja 2024, in sicer tako, da bo tega dne varščina na računu Občine Piran.**

Varščino je treba vplačati na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Piran pri Upravi za javna plačila Urad v Kopru: SI56 0110 0010 0009 070, s sklicem po modelu:

- SI00 20101-1 (fizične osebe) oziroma
  - SI00 20100-1 (pravne osebe) in
- s pripisom: za javno dražbo.

V primeru, da želi ponudnik sodelovati na javni dražbi za več nepremičnin, to navede na obrazcu IZJAVA in vplača varščino za več nepremičnin, ter dokumentaciji priloži potrdilo/-a o vplačani varščini za več nepremičnin.

Če varščino v imenu dražitelja vplača tretja oseba, je dolžan dražitelj ob prijavi priložiti tudi izjavo plačnika varščine, da je bila varščina vplačana v imenu dražitelja (glej točko 4 te objave javne dražbe).

Udeležba na dražbi bo omogočena le tistim dražiteljem, katerih varščina je bila pravočasno vplačana v skladu s to točko.

Najugodnejšemu dražitelju se varščina vračuna v kupnino. Dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, se varščina brez obresti vrne v petnajstih (15) dneh od zaključka javne dražbe na njihov transakcijski račun, naveden v prijavi na javno dražbo.

Če oseba oziroma dražitelj, ki je vplačal varščino kljub uspehu na javni dražbi ne bo pripravljen kupiti predmeta javne dražbe, organizator zadrži varščino. Prav tako organizator zadrži varščino, če dražitelj v roku ne sklene prodajne pogodbe ali ne plača kupnine.

## **6. ČAS IN KRAJ JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba bo potekala v **četrtek, 16. maja 2024, z začetkom ob 10.00 uri**, na sedežu organizatorja, tj. v prostorih Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, dvorana Domenica Tintoretta v 2. nadstropju občinske palače.

## **7. POTEK JAVNE DRAŽBE**

Postopek javne dražbe in sklenitev prodajne pogodbe poteka v skladu s splošnimi pogoji organizatorja javne dražbe.

Postopek javne dražbe v imenu organizatorja vodi komisija, ki jo sestavljajo predsednik in vsaj dva (2) člana. Ponudbe sprejema in izklicuje predsednik komisije oziroma oseba, ki jo pooblasti organizator javne dražbe.

Komisijo imenuje župan Občine Piran.

Najnižji znesek višanja izklicne vrednosti na javni dražbi znaša 1.000,00 EUR.

Udeležba na javni dražbi po njenem začetku ni več mogoča, ne glede na izpolnjevanje pogojev za udeležbo.

Potek javne dražbe lahko organizator zvočno in/ali video snema.

## **8. KOMISIJA, CENILEC IN IZJAVA V SKLADU Z DOLOČBAMI ZSPDSLS-1**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija, imenovana s strani organizatorja, v sestavi:

- Tjaša Radetič, predsednica
- Mladen Dodig, član in
- Andreja Mihec, članica.

Poročilo o oceni vrednosti predmetnih nepremičnin je pripravil cenilec mag. Jurij Lovšin.

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati člani komisije in cenilec ter z njimi povezane osebe.

Najugodnejši dražitelj mora najpozneje pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1, skladno s katerim kot povezana oseba šteje:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.



## **9. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE**

Prodajalec sklene prodajno pogodbo z dražiteljem, ki je bil razglašen, da je kot najugodnejši uspel na javni dražbi (kupcem), in je pred sklenitvijo pogodbe podal pisno izjavo, da ni povezana oseba s cenilcem in člani komisije. Kupec je dolžan skleniti prodajno pogodbo, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, s prodajalcem za na javni dražbi doseženo najvišjo ceno (kupnino) in pod pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji, in s temi splošnimi pogoji. Prodajna pogodba se sklene v petnajstih (15) dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

Če kupec ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu organizator lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot petnajst (15) dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če kupec ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino in odstopi od sklenitve posla.

Vzorec pogodbe, ki bo ustrezno dopolnjen s podatki kupca, izklicano kupnino idr., je sestavni del razpisne dokumentacije. Vsebina pogodbe ni predmet pogajanja med kupcem in prodajalcem. Organizator si pridrži pravico za vnos vseh manjkajočih generalij v pogodbeno besedilo vzorca prodajne pogodbe in za podpis prodajne pogodbe ter za opravo vseh relevantnih dejanj in ureditev vseh potrebnih postopkov/razmerij zaradi realizacije predmeta prodajne pogodbe. Organizator si pridrži tudi pravico do drugih manjših oziroma nebistvenih sprememb (uskladitev, popravkov, idr.) besedila prodajne pogodbe.

Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pogodbe, zato bo v primeru, da kupec kupnine ne bo plačal v roku, pogodba razvezana po samem zakonu ter vplačana varščina v celoti zadržana.

Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Stavbna namenska raba nepremičnine ne zagotavlja kupcu tudi možnosti dejanske gradnje in/ali priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Kupec mora samostojno preveriti možnosti in pogoje morebitne gradnje na nepremičninah ter možnosti priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo, ki so predmet javne dražbe. Prodajalec kupcu ne jamči (!) gradnje oziroma pridobitve gradbenega dovoljenja za predmet javne dražbe ali možnosti priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

Vknjižba lastninske pravice na nepremičninah bo mogoča na podlagi izdanega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga bo organizator izdal kupcu po plačilu celotne kupnine, davka na dodano vrednost in drugih stroškov.

## **10. PLAČILO KUPNINE IN STROŠKOV POSTOPKA**

Kupec mora plačati celotno kupnino v enkratnem znesku v petnajstih (15) dneh od izdaje računa na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Piran: SI56 0110 0010 0009 070.

Nepremičnine preidejo v last kupca po plačilu celotne kupnine in vseh stroškov postopka.

Varščina se vračuna v kupnino.

V kupnini niso zajeti plačilo priključnih taks, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, plačilo morebitnih potrebnih soglasij in drugih stroškov za uporabo nepremičnine oziroma izvedbo gradnje. V kupnini ni vključen komunalni prispevek, prav tako v kupnini ni zajet 22-odstotni (%) davek na dodano vrednost oziroma 2-odstotni (%) davek na promet nepremičnin, ki bo obračunan na izklicano ceno, ali kakršne koli druge davščine in takse za prenos lastništva. Vse navedene dajatve in stroški so v breme kupca. Kupec je dolžan plačati stroške vknjižbe lastninske pravice, stroške notarske overitve ter vse morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe.

## 11. USTAVITEV POSTOPKA

Organizator lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

## 12. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o javni dražbi in nepremičnini ter ogledu na kraju samem je mogoče dobiti na telefonski številki Urada za premoženjskopravne zadeve Občine Piran (05) 671 03 51 v času uradnih ur (ponedeljek in petek: 8.00–12.00, sreda: 8.00– 12.00 in 14.00–17.00).

Kontaktna oseba je Tina Opara Simčič (e-naslov: [tina.oparasimcic@piran.si](mailto:tina.oparasimcic@piran.si)).

## 13. PRILOGE

Priloge, ki so sestavni del te razpisne dokumentacije, so:

- Priloga 1: Vzorec prodajne pogodbe,
- Priloga 2: Vzorec prijave na javno dražbo (IZJAVA),
- Priloga 3: Vzorec pooblastila,
- lokacijske informacije.

Del razpisne dokumentacije so tudi splošni pogoji javne dražbe, kot navedeno pod točko 2 te objave javne dražbe.



Župan  
Občine Piran  
Andrej Korenika

## **Priloga 1 – Vzorec prodajne pogodbe**

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

in

---

(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

### **PRODAJNO POGODBO**

#### **1. člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata:

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

#### **2. člen**

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

Kupec kupi in sprejme v trajno last in posest nepremičnino iz prve alineje 1. člena te pogodbe, in se zavezuje prodajalcu, pod pogoji iz te pogodbe, plačati kupnino v višini ... EUR, na katero se obračuna 22 % DDV oz. 2% DPN, ki bremeni kupca za predmetno nepremičnino, v višini ... EUR.

#### **3. člen**

Kupec se zavezuje poravnati kupnino po tej pogodbi na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Piran št.: SI56 0110 0010 0009 070 v roku 15 dni od dneva izdaje računa s

strani prodajalca. Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina te pogodbe.

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

#### **4. člen**

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

#### **5. člen**

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

#### **6. člen**

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

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

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

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

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

#### **7. člen**

Skrbnik te Pogodbe na strani prodajalca je ...

Skrbnik te Pogodbe na strani kupca je ...

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

### 8. člen

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

- pridobitev posla iz te pogodbe ali
- sklenitev te pogodbe pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je najemodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju najemodajalca, najemniku ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ali poroku, je ta pogodba nična.

### 9. člen

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

### 10. člen

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

### 11. člen

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

### 12. člen

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

Št. 478-223/2023.

**Datum:**

**Datum:**

**Prodajalec:**

Občina Piran

Župan Andrej Korenika

**Kupec:**

---

**Opomba organizatorja:** Organizator si pridrži pravico za vnos vseh manjkajočih generalij v pogodbeno besedilo vzorca prodajne pogodbe in za podpis prodajne pogodbe ter za opravo vseh relevantnih dejanj in ureditev vseh potrebnih postopkov/razmerij zaradi realizacije predmeta prodajne pogodbe. Organizator si pridrži tudi pravico do drugih manjših oziroma nebistvenih sprememb (uskladitev, popravkov, idr.) besedila prodajne pogodbe.

## Priloga 2: Vzorec prijave na javno dražbo (IZJAVA)

### I Z J A V A

**Dražitelj:** \_\_\_\_\_,  
(ime in priimek/naziv pravne osebe)

\_\_\_\_\_,  
(naslov/sedež)

\_\_\_\_\_,  
(EMŠO/matična številka)

\_\_\_\_\_,  
(davčna št./ ID št. za DDV)

ki ga zastopa: \_\_\_\_\_,  
(ime in priimek, naslov – izpolni dražitelj, ki ni fizična oseba)

\_\_\_\_\_,  
(številka TRR)

#### izjavljam, da:

- se prijavljam na Javno dražbo za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran, ki se bo vršila v četrtek, 16. maja 2024, v prostorih Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, dvorana Domenica Tintoretta v 2. nadstropju občinske palače, in sicer za **nepremičnine** (navesti št. parcel-e) \_\_\_\_\_, ob 10.00 uri, ki jo organizira Občina Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran;
- sem seznanjen(-a) z razpisom javne dražbe, razpisno dokumentacijo in splošnimi pogoji javne dražbe ter brezpogojno in v celoti sprejemam razpis javne dražbe, razpisno dokumentacijo in splošne pogoje javne dražbe;
- da v celoti sprejemam besedilo vzorca prodajne pogodbe, ki se nahaja v razpisni dokumentaciji;
- nisem povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR).

V primeru uspeha na javni dražbi se bo kot solastnik na nepremični oziroma nepremičninah (navesti št. parcel-e) \_\_\_\_\_ se bo vpisal/-a tudi:

Ime in priimek oz. naziv:	
Naslov oz. sedež (ulica, hišna št.):	
Poštna št., kraj, država:	

EMŠO oz. matična številka:	
Davčna številka oz. identifikacijska št. za DDV:	
Solastninski delež (navesti ulomek):	

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da so vsi podatki navedeni v tej izjavi resnični oziroma točni. Zavezujem se, da bom Občino Piran obvestil o vsaki spremembi posredovanih podatkov.

#### **Privolitev (GDPR)**

Dovoljujem, da Občina Piran za namen komunikacije v postopku javne dražbe uporablja mojo telefonsko številko oziroma elektronski naslov:\*

– telefonska številka: \_\_\_\_\_,

– elektronski naslov: \_\_\_\_\_.

Seznanjen sem, da lahko to privolitev kadarkoli prekličem.

Če privolitve v obdelavo telefonske številke oziroma naslova e-pošte ob vložitvi te vloge ne podajam, bom pa pozneje v postopku z Občino Piran komuniciral prek moje telefonske številke ali mojega elektronskega naslova, se šteje, da s tem podajam privolitev v obdelavo telefonske številke oziroma elektronskega naslova.

**\*V primeru, da vlogo vlaga pooblaščenec, se navedejo kontaktni podatki pooblaščenca.**

Št.: 478-223/2023.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Dražitelj: \_\_\_\_\_  
(ime in priimek)

žig  
(za pravne osebe)

\_\_\_\_\_  
(podpis)

**V primeru uveljavljanja solastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet draženja, podpis solastnika:**

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Solastnik: \_\_\_\_\_  
(podpis)

#### **Informacije stranki o obdelavi osebnih podatkov**

Občina Piran ravna z vašimi osebnimi podatki odgovorno in v skladu s Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR) in veljavnim Zakonom o varstvu osebnih podatkov. Več informacij je dostopnih na spletni povezavi (<[www.piran.si](http://www.piran.si)>). Vaše podatke (razen podatka o telefonski številki in naslovu e-pošte) nujno potrebujemo za sklenitev prodajne pogodbe. Sklenitev prodajne pogodbe brez obdelave vaših osebnih podatkov ni mogoča.

### Priloga 3: Vzorec pooblastila

## POOBLASTILO

Pooblastitelj: \_\_\_\_\_,  
(ime in priimek/naziv pravne osebe)

\_\_\_\_\_,  
(stalno prebivališče/sedež pravne osebe)

pooblašča

pooblaščenca: \_\_\_\_\_,  
(ime in priimek)

\_\_\_\_\_,  
(stalno prebivališče)

\_\_\_\_\_,  
(EMŠO)

da neomejeno zastopa pooblastitelja in v njegovem imenu in za njegov račun sodeluje kot dražitelj na javni dražbi organizatorja Občine Piran, Tartinijev trg 2, z višanjem ponudb in za sklenitev prodajne pogodbe med prodajalcem Občino Piran in pooblastiteljem kot kupcem, za ceno doseženo na javni dražbi razpisani za dne 16. maja 2024, parc. št.:

\_\_\_\_\_.  
(navesti točno določeno parcelo ali parcele, na katere se pooblastilo nanaša, šifro in naziv katastrske občine)

Pooblastilo velja do pisnega preklica.

V \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_ Pooblastitelj: \_\_\_\_\_  
(podpis)

**Opozorilo:** To je vzorec pooblastila, ki se lahko sestavi v poljubni obliki, pomembno je le, da pooblastilo vsebuje vse bistvene sestavine, ki izhajajo iz tega vzorca.