

Številka : 478-10/2013  
Numero :

Piran : 03.07.2024  
Pirano :

Na podlagi 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17, 43/18, 86/23 in 4/24) je Občinski svet Občine Piran na 16. redni seji dne 03.07.2024 sprejel naslednji

### SKLEP

#### 1.

Potrdi se osnutek besedila pravnega posla - kupoprodajne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic, ki jo bo Občina Piran sklenila na podlagi predhodno izvedenega postopka razpolaganja za prodajo nepremičnin 1745/2, 1747/2, 1748, 1749/25, 7728/1 vse k.o. 2631 Portorož..

Osnutek pravnega posla - kupoprodajna pogodba in pogodba o ustanovitvi drugih stvarnih pravic je sestavni del tega sklepa.

#### 2.

Župan je pooblaščen za podpis kupoprodajne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic ter za vnos v pravni posel vseh generalij (podatkov), ki so nujni za sklenitev pogodbe in njihovo izvršitev, vendar ne posegajo v njeno vsebino.

#### 3.

Ta sklep začne veljati takoj.

Sklep prejmejo:

1. Občinski svet Občine Piran,
2. Urad za nepremičnine in stanovanjsko politiko,
3. Urad za finance.



Andrej Korenika  
Župan občine Piran

**OBČINA PIRAN**, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, ki jo zastopa župan, ANDREJ KORENIKA, Davčna številka: SI29263930, Matična številka: 5883873000  
(v nadaljevanju: Občina, oz. prodajalec)

in

\_\_\_\_\_, ki  
jo zastopa direktor/ica \_\_\_\_\_, davčna številka: \_\_\_\_\_, matična številka:  
\_\_\_\_\_ (v nadaljevanju: kupec)

skleneta

**KUPOPRODAJNO POGODBO  
IN  
POGODBO O USTANOVITVI DRUGIH STVARNIH PRAVIC**

**1. člen  
(uvodne ugotovitve)**

Pogodbene stranki ugotavljata:

1.) da je Občina dejanski in zemljiško knjižni lastnik nepremičnin z oznakami ID znak:

- **parcela 2631 1686/1** izmere 80 m<sup>2</sup>, pri kateri je vpisana **zaznamba grajenega javnega dobra** občinskega pomena - občinska cesta Občine Piran; nepremičnina v naravi predstavlja del kategorizirane občinske javne ceste z oznako JP 812201;
- **parcela 2631 1745/2** izmere 507 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja del javnega parkirišča, na katerem Javno podjetje OKOLJE Piran, d.o.o., skladno s 3. točko I.odst. 7. člena Odloka o gospodarskih javnih službah (Ur. objave, št. 6/1995, 35/1995, 10/2001, 15/2006,17/2009, Ur. list RS, št. 84/2011, 31/2018), izvaja izbirno javno služb urejanja javnih parkirišč v Občini Piran;
- **parcela 2631 1747/2** izmere 545 m<sup>2</sup>, ki je v naravi delno urejena zelenica - park;
- **parcela 2631 1748** izmere 568 m<sup>2</sup>, ki je v naravi deloma zelenica, asfaltirana površina, na kateri je na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice in podelitvi posebne pravice uporabe na javnem dobru z dne 29.11.20005 vknjižena neprava stvarna služnost (ID omejitve 11030092) in sicer služnostna pravica gradnje, postavitve, dostopa, vzdrževanja in obratovanja komunikacijskega omrežja (telefonsko omrežje) v korist imetnika Hotel Palace Portorož d.o.o.; del nepremičnine v izmeri 12 m<sup>2</sup> pa je s strani Občine oddan v zakup družbi Tobačna 3dva d.o.o. po najemni pogodbi z dne 27.1.2022 za nedoločen čas za namen opravljanja dejavnosti – trafike in prodaje drugih drobnih izdelkov, pri čemer kiosk ni sestavni del nepremičnine, temveč last zakupnika, pogodbeno razmerje pa lahko brez razloga preneha z odpovednim rokom treh mesecev, s sporazumom strank ali odstopom občine (tudi) zaradi pričetka postopkov za pričetek gradbenih del skladno z »OPPN KAŠTEL«;
- **parcela 2631 1749/25** izmere 274 m<sup>2</sup>, ki v naravi nepremičnina predstavlja parkovno ureditev
- **parcela 2631 7728/1** izmere 447 m<sup>2</sup>, na kateri je bila vknjižena **zaznamba javnega dobra** na podlagi pravnomočne odločbe 478-10/20136 z dne 30.1.2013 (ID omejitve 15460363) in je bila izbrisana na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Piran št. \_\_\_\_\_

1

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

ter odločbe občinske uprave št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_; v naravi nepremičnina predstavlja del kategorizirane občinske javne ceste z oznako JP 812191

- **parcela 2631 1747/4** izmere 7 m<sup>2</sup>,
- **parcela 2631 7703/14** izmere 50.058,00 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavlja kategorizirano občinsko javno cesto 312113, na kateri je vknjiženo:
  - pod ID pravice: 20762575: stvarna služnost priprave in izvršitve postavitve dovodne in odvodne cevi za morsko vodo, vključno z meritvami in drugimi geodetskimi deli ter vrisom Objektov v kataster ter uporabo zemljišč s pravico dostopa k Objektu zaradi nadzora in vzdrževalnih del, in sicer na delu nepremičnin, kot je razviden iz grafične priloge k pogodbi o prenosu posebne pravice uporabe javnega dobra in o izbrisu posebne pravice uporabe javnega dobra št. 4780-257/2006 z dne 13.02.2020 in v dolžini cca. 90 m in širini cca. 1,5 m, v korist vsakokratnih lastnikov nepremičnin parcela 1839/1, parcela 1838/2 in parcela 1841, vse k.o. PORTOROŽ,
  - pod ID pravice: 20303717: služnostna pravica - za namen izgradnje priključka na fekalno kanalizacijo na delu v izmeri 6 m<sup>2</sup>, kot je razvidno iz grafične priloge, ki je sestavni del Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-107/2018 z dne 24.04.2019 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1158/1,
  - pod ID pravice: 19485079: služnostna pravica položitve/izgradnje NN električnega voda in električnega priključka v kabelski povezavi po delu v izmeri 20,90 m<sup>2</sup>, kot to izhaja iz grafičnih izsekov projekta, ki ga je izdelal Nebojša Vranešić, Architecta d.o.o., št. projekta 25/16, november 2016, ki je priloga Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-53/2017 z dne 12.10.2017, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1801/1,
  - pod ID pravice: 19393362: služnostna pravica položitve priključka na javno meteorno kanalizacijo na delu v izmeri 45,15 m<sup>2</sup>, kot to izhaja iz grafičnih izsekov projekta, ki ga je izdelal Nebojša Vranešić, Architecta d.o.o., št. projekta 25/16, november 2016, ki je priloga Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-53/2017 z dne 12.10.2017, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1801/1,
  - pod ID pravice: 19344570: služnostna pravica položitve priključka na javno fekalno kanalizacijo na delu v izmeri 4,16 m<sup>2</sup>, kot to izhaja iz grafičnih izsekov projekta, ki ga je izdelal Nebojša Vranešić, Architecta d.o.o., št. projekta 25/16, november 2016, ki je priloga Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 478-53/2017 z dne 12.10.2017 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1801/1,
  - pod ID pravice: 18870845: služnostna pravica na delu v izmeri 16m<sup>2</sup>, za namen položitve telekomunikacijskega voda, kot je razvidno iz grafične priloge, ki je sestavni del Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice na parc. št. 1135/6, 7703/14 in 1135/4 vse k.o. Portorož z dne 19.05.2017 v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine: katastrska občina 2631 PORTOROŽ parcela 1131/6,
  - pod ID pravice: 18178228: posebna pravica uporabe javnega dobra zaradi vkopa in položitve cevovoda (izgradnje in vzdrževanja) na nepremičninah s parc.št. 1566/1, 1568 in 7703/14, vse k.o. 2631- Portorož, v obsegu, ki je razviden iz PGD št. 21/16, marec 2016, ISAN12 d.o.o., odgovorni projektant Iztok Kleibencetl, u.d.i.g., v korist HOTEL PALACE PORTOROŽ, hotelirstvo in turizem d.o.o. na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice in posebne pravice uporabe javnega dobra št. 478-114/2010 z dne 31.08.2016,
  - pod ID pravice: 17578525: posebna pravica uporabe javnega dobra izgradnje/položitve vodovodnega priključka v izmeri 15,61 m<sup>2</sup>, fekalne kanalizacije

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

v izmeri 11,71 m<sup>2</sup> in meteorne kanalizacije v izmeri 15,52 m<sup>2</sup> v korist TIMELESS ENTERPRISE, poslovno svetovanje d.o.o.,

- pod ID pravice: 16591218: posebna pravica uporabe javnega dobra in sicer odstranitve obstoječega opornega zidu po v skupni izmeri 105,45 m, v korist INEKS podjetje za storitve, trgovino in upravljanje d.o.o., ustanovljena na podlagi aneksa št.2 k pogodbi o ustanovitvi služnostne pravice in posebne pravice uporabe javnega dobra z dne 11.12.2013,
- pod ID pravice: 15373573: **zaznamba javnega dobra** (odločba št. 478-323/2012 z dne 4.1.2013, vzpostavitev grajenega javnega dobra),
- pod ID pravice: 15199717: posebna pravica uporabe javnega dobra kot pravica izgradnje, upravljanja in vzdrževanja kabelske kanalizacije s pripadajočimi kablovodi v izmeri 24,85 m<sup>2</sup> v korist služnostnega upravičenca in vsakokratnega izvajalca gospodarske javne službe oskrbe z električno energijo v obsegu, ko to določajo vsakokratni veljavni predpisi, v korist ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
- pod ID pravice: 11078593: posebna pravica uporabe javnega dobra položitve kabelske kanalizacije po nepremičnini v skupni dolžini 595 m<sup>2</sup>, po trasi razvidni iz priloge pogodbe o posebni pravici uporabe javnega dobra z dne 4.9.2008, št. 478-217/2008, št. Ov-901/08 z dne 9.9.2008, v korist ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d.,
- pod ID pravice: 11062698: posebna pravica uporabe javnega dobra v korist JAVNO PODJETJE - AZIENDA PUBBLICA RIŽANSKI VODOVOD KOPER d.o.o. - s.r.l., za izgradnjo vodovodnih Objektov in naprav, obratovanje, vzdrževanje in nadzor vodovodnih Objektov in naprav, vse v obsegu trase vodovodnih naprav, razvidne iz grafične priloge, ki vključuje pravico dostopa zaradi nadzora obratovanja, vzdrževanja in morebitnih popravil, na podlagi pogodbe o ustanovitvi služnosti št. SL.VP-1/07 z dne 2.10.2007,
- pod ID pravice: 11035432 in 11035431: posebna pravica uporabe javnega dobra v korist HOTEL PALACE PORTOROŽ, hotelirstvo in turizem d.o.o., za potrebe graditve, postavitve, dostopa, vzdrževanja in obratovanja komunalne infrastrukture/omrežja, in sicer meteorne in fekalne kanalizacije v obsegu, vodovodnega omrežja, telefonskega omrežja, elektroenergetskega omrežja na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice in podelitvi posebne pravice uporabe na javnem dobru z dne 29.11.2005 št. 46401-140/2005 št.OV 2231/05,
- pod ID pravice: 13023489: stavbna pravica za potrebe gradnje hotelskega Objekta (starega hotela Palace) in pripadajoče infrastrukture starega hotela Palace v Portorožu na parc. št. 7703/2 v korist stavbne pravice št. 7703/2.SP, na podlagi pogodbe o podelitvi stavbne pravice z dne 13.1.2006, Ov. št. 53/06, za čas do 12.01.2036,

- 2.) da je na nepremičninah z ID znakoma: parcela 2631 1745/1 in parcela 2631 1747/1 in pretežnem delu nepremičnin iz 1. točke tega člena na podlagi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Kaštel, objavljen v Ur.l. RS, št. 97/2012 (v nadaljevanju: odlok oz. **OPPN**) predvidena izgradnja Objekta 1 v prostorski enoti P1 s podzemno garažo, na pretežnem delu nepremičnin iz 1. točke tega člena pa je predvidena tudi ureditev ploščadi in parka (v nadaljevanju ploščad in park poimenovana kot **javna površina**)
- 3.) da so nepremičnine, ki so navedene v 1. točki tega člena in na katerih je skladno z OPPN predvidena izgradnja ploščadi in parka, v skladu z 19. členom OPPN po izgradnji Objekta 1 v celoti namenjene javnemu dobru;

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično priložo

- 4.) da je za nepremičnine iz 1. točke tega člena z Lokacijsko informacijo, ki jo je pod številko \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_ izdala Občina Piran, izkazano, da ležijo v območju stavbnih zemljišč;
- 5.) da ima kupec namen skladno z OPPN zgraditi v prostorski enoti P1 Objekt 1, kakor je opisan v 2. členu te pogodbe, Občina pa je za ta namen na nepremičninah iz 1. točke tega člena za to gradnjo pripravljena prenesti lastninsko pravico na nepremičninah z ID znaki: parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2, parcela 2631 1748, parcela 2631 1749/25 in parcela 2631 7728/1, na delu nepremičnin z ID znaki: parcela 2631 1686/1, parcela 2631 1747/4 in parcela 2631 7703/14 (javna cesta – javno dobro) pa podeliti druge ustrezne pravice, ki bi gradnjo Objekta 1 omogočila skladno z določili te pogodbe;
- 6.) da je bilo razpolaganje z nepremičninami iz prve točke tega člena vključeno v načrt razpolaganja, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ po zaporedno št. \_\_\_\_\_ in ocenjeno s cenvitvijo cenilca in izvedenca gradbene stroke Igorja Zabukovca z dne 16.6.2024,
- 7.) da je Občinski svet Občine Piran na svoji \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ podal predhodno pisno soglasje k osnutku te pogodbe, ki je obvezna priloga te pogodbe, skladno z 29. členom ZSPDSLS-1.

**2. člen**  
**(kupoprodaja)**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da pod pogoji iz te pogodbe Občina proda, kupec pa kupi nepremičnine z ID znaki:

- parcela 2631 1745/2,
- parcela 2631 1747/2,
- parcela 2631 1748
- parcela 2631 1749/25,
- parcela 2631 7728/1,

za izgradnjo Objekta 1 skladno z OPPN (v nadaljevanju: Objekt 1), v katerem bo zagotovljeno minimalno 469 parkirnih mest. Izgradnja najmanj 469 parkirnih mest je vodilni razlog Občine za prodajo nepremičnin, zato so nanjo vezana tudi odkupna upravičenja Občine.

Iz javnopravnih razlogov morebitna gradnja manj kot 469 parkirnih mest v kletnih etažah predvidenega objekta 1 in prenosa lastninske pravice ali prenos in obremenitev nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, do pridobitve uporabnega dovoljenja za Objekt 1, niso dopustni brez predhodnega pisnega soglasja Občine in sklenitve aneksa k tej pogodbi. Kršitev te pogodbene obveznosti je razlog za nastop odkupne opcije Občine in nastop obveznosti plačila pogodbene kazni.

Objekt 1 bo zgrajen tako, da splošna raba javne površine, razen za čas gradnje, ne bo v ničemer omejena. Objekt 1 bo segal pod zemeljsko površino (kletne etaže), ter deloma v zračni del zemljišč iz prvega odstavka tega člena, vse skladno z OPPN (od druge etaže Objekta 1 in višje). Na zemeljski površini nepremičnin iz prvega odstavka tega člena pa bo, razen za čas gradnje Objekta 1, zagotovljena splošna raba javnih površin.

**3. člen**  
**(kupnina)**

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

Kupnina za nepremičnine iz 2. člena te pogodbe, upoštevajoč cenitev cenilca in izvedenca gradbene stroke ter izveden postopek razpolaganja, znaša \_\_\_\_\_. V kupnino se všteje že vplačana varščina v višini \_\_\_\_\_, tako da je dolžan kupec plačati še preostanek kupnine v višini \_\_\_\_\_. Kupec je kupnino dolžan plačati v 30 dneh po sklenitvi te pogodbe na podlagi računa Občine, na podračun pri Banki Slovenije, voden pri UJP Koper, številka 0110 0010 0009 070. V kolikor znesek ni plačan v roku, dolguje kupec tudi zakonske zamudne obresti od dneva zapadlosti do dneva plačila.

Pravočasno plačilo kupnine predstavlja bistveno sestavino pogodbe.

Poleg kupnine je kupec dolžan plačati tudi davek na promet nepremičnin, ki znaša 2% in se ga zaveže plačati na podlagi odmerne odločbe Finančne uprave Republike Slovenije. V kolikor bi po presoji Finančne uprave RS promet nepremičnin bil podvržen plačilu davka na dodano vrednost, sta pogodbeni stranki soglasni, da bo kupec poleg kupnine iz 1. odstavka prodajalcu plačal še 22% davek na dodano vrednost.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca Občina skladno z zakonom izstavi v roku 30 dni po plačilu kupnine, pod pogojem, da Občina pravočasno prejeme s strani Finančne uprave RS potrjen izvod prodajne pogodbe in pod dodatnim pogojem, da kupec Občini zagotovi vpis s to pogodbo dogovorjenih stvarnih pravic in odkupne pravice v zemljiško knjigo. Zemljiškoknjižna dovolila v korist kupca se izstavijo na način, da se deponirajo pri notarki MOJCI TAVČAR PASAR z nalogom, da jih kupcu izroči šele, ko kupec notarju izroči za vpis v zemljiško knjigo sposobna zemljiškoknjižna dovolila, ki jih je dolžan izstaviti po tej pogodbi in če tudi kupec notarko MOJCO TAVČAR PASAR nepreklicno pooblasti za sočasno vložitev predlogov za zemljiškoknjižni vpis pravic, ki se prenašajo ali ustanavljajo na podlagi te pogodbe. Stranki se medsebojno zavežeta pooblastiti notarko MOJCO TAVČAR PASAR, da predlaga vpise na podlagi te pogodbe in na njeni podlagi izstavljenih zemljiškoknjižnih dovolil hkrati, ko bodo vsa zemljiškoknjižna dovolila ustrezno overjena.).

#### 4. člen (odkupna pravica)

Odkupna pravica Občine, da po ceni iz tretjega člena te pogodbe pridobi nazaj v last vse nepremičnine iz 2. člena te pogodbe nastopi, če kupec:

- v roku 6 let od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja za objekt 1 oziroma v roku 4 let od začetka gradnje objekta 1 ne zagotovi izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja za vsaj 469 parkirnih mest v okviru Objekta 1 v prostorski enoti P1, kot določeno z OPPN in/ali če
- brez predhodnega pisnega soglasja Občine odtuji katerokoli od nepremičnin, pridobljenih s to pogodbo, ali iz njih nastalih nepremičnin, ali etažnih delov, v katerih etažno lastnino je vključena katera od nepremičnin, ki so predmet te pogodbe (če je izgubila pravno samostojnost zaradi vzpostavitve etažne lastnine na njej), na način, da kupec ne more v celoti izpolniti obveznosti iz te pogodbe zaradi pravic drugih subjektov na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, pri čemer izjava o ne-uveljavljanju predkupne pravice Občine po dogovoru strank izrecno ne pomeni soglasja za odtujitev po tej pogodbi, ki ga mora kupec od Občine pridobiti posebej in preden s tretjo osebo dogovori pravni posel za prenos lastninske pravice, pridobljenih s to pogodbo, ali iz njih nastalih nepremičnin, ali etažnih delov, v katerih etažno lastnino je vključena katera od nepremičnin, ki so predmet te pogodbe (če je izgubila pravno samostojnost zaradi vzpostavitve etažne lastnine na njej).

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

Za vpis te odkupne pravice sposobno zemljiškoknjižno dovolilo izda kupec v korist Občine skupaj z nalogom notarju, da predlaga njen vpis takoj po vložitvi predloga za vpis kupčeve lastninske pravice pri vseh nepremičninah iz 2. člena te pogodbe.

Odkupna pravica Občine je časovno neomejena, preneha pa s trenutkom, ko so izpolnjene vse obveznosti kupca iz te pogodbe in je za Objekt 1 v prostorski enoti P1, kot določeno z OPPN, pridobljeno uporabno dovoljenje. Takrat Občina na poziv lastnika nepremičnin izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris odkupne pravice Občine v roku 30 dni od prejema poziva in predložitve uporabnega dovoljenja, ki dokazuje nastop pogojev za izbris, Občini.

Odkupno pravico Občina uveljavi z izjavo, da uveljavlja odkupno pravico po tej pogodbi. Vsi lastniki nepremičnin, pri katerih je vpisana odkupna pravica, so dolžni izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za ponovni vpis lastninske pravice Občine v roku 30 dni, odkar jim je bila izjava poslana. V kolikor so nepremičnine iz 2. člena zaradi vzpostavitve etažne lastnine na njih izgubile pravno samostojnost, se obveznost prenosa lastninske pravice in izstavitve ZK dovolil prenese na vse vsakokratne lastnike vseh posameznih etažnih delov in skupnih delov etažirane stavbe.

Plačilo kupnine iz 3. člena te pogodbe oziroma njenega premosorazmernega dela (so)lastnikom nepremičnin, pri katerih je odkupna pravica vpisana oziroma etažnih delov, v katerih etažno lastnino so vključene te nepremičnine, se lahko izpolni s sodnim depozitom v roku 60 dni od uveljavitve odkupne pravice s strani Občine. Premosorazmerni del vsakega od (so)lastnikov se določi na način, da se znesek kupnine iz 3. člena razdeli z vsoto površin (v kvadratnih metih = m<sup>2</sup>) vseh nepremičnin iz 2. člena te pogodbe oziroma iz njih nastalih nepremičnin (etažnih delov), da se dobi ceno na površinsko enoto (m<sup>2</sup>), nato pa se vsakemu od lastnikov izplača zmnožek cene na površinsko enoto s površino, ki jo ima v lasti.

#### **5. člen (pogodbena kazen)**

V primeru, da kupec v roku 6 let od pravnomočnega gradbenega dovoljenja oziroma v roku 4 let od pričetka gradnje objekta 1 ne zagotovi izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja za vsaj 469 parkirnih mest v okviru Objekta 1 v prostorski enoti P1, kot določeno z OPPN, je dolžan Občini neposredno ne glede na lastništvo ali pravico do posesti oziroma posest na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje Objekta 1 s parkirnimi mesti, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti (iz 3. člena te pogodbe).

Pogodbena kazen zapade v plačilo z dnem preteka roka za izpolnitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja.

Pogodbena kazen je določena za zamudo in ne oprosti kupca izgradnje vsaj 469 parkirnih mest v okviru Objekta 1 v prostorski enoti P1, kot določeno z OPPN.

Pogodbena kazen zapade v plačilo tudi, če Občina uveljavi odkupno pravico iz 4. člena te pogodbe.

Sprememba lastništva na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, ali njihova obremenitev v ničemer ne vplivajo na obveznost plačila pogodbene kazni s strani kupca po tem členu.

#### **6. člen (izročitev nepremičnin)**



PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično priložo

Izročitev nepremičnin se izvrši ob dejanskem začetku gradnje na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za Objekt 1 (po prijavi gradbišča in pridobitvi prometnega elaborata za ureditev prometa v času gradnje), razen v delu parc. št. 1745/2 k.o. 2631 Portorož, kot je posebej urejeno v 9. odstavku tega člena. V kolikor ni drugače dogovorjeno, se nepremičnine izročijo v obstoječem stanju. Kot pričetek gradbenih del skladno s to pogodbo pogodbeni stranki razumeta dejanski začetek kontinuiranih gradbenih del, ki vodijo do realizacije projekta izgradnje Objekta 1.

O prenosu posesti se sestavi primopredajni zapisnik, v katerem se ugotovi stanje nepremičnin (zapisniško in s fotografskim gradivom).

V času od sklenitve te pogodbe do prenosa v neposredno posest kupcu za potrebe izvedbe gradnje Objekta 1 se Občina zaveže kupcu omogočiti izvedbo pripravljalnih del (arheološke in geotehnične raziskave, zakoličba, geodetski postopki), pri čemer se kupec zaveže Občino obvestiti o predvidenem pričetku pripravljalnih del vsaj en (1) mesec pred izvedbo. V obvestilu mora kupec jasno označiti del nepremičnine, na katerem je potrebna izvedba pripravljalnih del, opis predvidenih pripravljalnih del, čas, v katerem bo izvedba pripravljalnih del izvedena, pri čemer ta čas mora ustrezati nujno potrebnemu času za izvedbo takega posega, zavezo kupca po zaključku pripravljalnih del vzpostaviti prejšnje stanje in vrniti nepremičnino v posest Občini. Kupec mora dela načrtovati in izvesti tako, da bo v čim manjši meri okrnjena splošna uporaba nepremičnin iz 1. točke 1. člena te pogodbe. Občina se zaveže o izdaji soglasja k navedenim posegom odločiti v roku 15 dni od prejema vloge, pri čemer se zaveže, da bo soglasje izdala, v kolikor bo izvedba pripravljalnih del potrebna za projektiranje Objekta 1 in bodo predvidena dela načrtovana tako, da bo splošna in javna raba nepremičnin okrnjena v čim manjši meri.

Kupec je dolžan Občino sproti obveščati o posameznih fazah postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja (vložitev vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, pridobitev gradbenega dovoljenja, pravnomočnost gradbenega dovoljenja) vse z namenom, da lahko občina pri izvajanju svojih upravičenj kot lastnik in/ali posestnik nepremičnin iz 1. točke 1. člena te pogodbe, uravnava svoje dejavnosti.

Stranki sta soglasni, da sta prenos posesti iz 1. odstavka tega člena oziroma izvedba posameznih pripravljalnih del skladno s 3. odstavkom tega člena, na delu nepremičnin, ki predstavljajo cestni svet javnih cest, možna le pod pogojem predhodno pridobljenega dovoljenja za zaporo ceste skladno z določbami Odloka o občinskih cestah v Občini Piran (Uradne objave Primorske novice, št. 2/2004, 35/2007; ULRS, št. 40/2011) in pod pogoji iz tega dovoljenja ter prometno-tehnične dokumentacije začasne prometne ureditve v času delne ali popolne zapore občinske ceste. V kolikor v času izvajanja te pogodbe Odlok o občinskih cestah v Občini Piran preneha veljati, je potrebno upoštevati določbe odloka, ki bo Odlok o občinskih cestah v Občini Piran nadomestil.

Kupec je dolžan Občino o predvidenem pričetku gradbenih del skladno s 1. odstavkom tega člena obvestiti s pisnim obvestilom, poslanim priporočeno s povratnico na naslov Občine, najmanj 3 mesece pred pričetkom gradnje. V obvestilu mora kupec opisati datum pričetka gradnje, navesti izvajalca gradbenih del, kopijo pravnomočnega gradbenega Objekta za gradnjo Objekta 1, opredeliti terminski plan izvedbe gradbenih del po posameznih gradbenih fazah, ter priložiti dovoljenje za zaporo ceste upravljalca občinskih cest.

Občina je dolžna nepremičnine iz 1. točke 1. člena te pogodbe prenesti v neposredno posest kupcu v roku 3 mesecev od prejema popolnega obvestila iz prejšnjega odstavka. Glede dela parc. št. 1748 k.o. Portorož, na katerem se v času trajanja nahaja trafika, se šteje, da je obveznost prenosa nepremičnine v posest izvedena tudi v primeru, da Občina pravočasno (to je takoj po prejemu obvestila s strani kupca o pričakovanem začetku del) odpove najemno pogodbo in prenese kupcu ta del nepremičnine v posredno posest. V delu nepremičnin, ki predstavljajo občinske ceste, se ne glede na določbe te pogodbe, neposredno upoštevajo določbe 47. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Piran in pogoji



PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

iz dovoljenja za zaporo ceste, pri čemer je kupec dolžan kriti sam stroške za izvedbo zapore ceste in preusmeritve prometa zaradi zapore ceste in o zapori ceste mora o njej in o preusmeritvi prometa obvestiti policijo ter javnost po sredstvih javnega obveščanja najmanj tri dni pred zaporo ceste.

Glede na to, da se na parceli 7728/1 k.o. 2631 Portorož v času sklepanja te pogodbe nahaja kategorizirana občinska cesta, se pogodbeni stranki dogovorita za sledeče: Kupec izrecno soglaša, da lahko parcelo 7728/1 k.o. 2631 Portorož do pričetka gradnje objekta 1 uporabljajo vsi pod enakimi pogoji in nima pravice preprečiti uporabe tretjim osebam. Kupec soglaša, da nadzor nad uporabo te ceste izvaja Medobčinska uprava Istre. Vse do izročitve nepremičnine v neposredno posest kupcu izvaja vse pristojnosti v zvezi z dovoljevanjem prekopa ali zapore ceste občina uporaba Občine Piran, razen v delu, ko gre za posege, ki bi imeli vpliv na izgradnjo objekta 1 oziroma v kolikor gre za podelitev morebitnih stvarnih pravic na tujih strani – v tem primeru občinska uprava Občine Piran nima pristojnosti. Za namen izvrševanja in odvijanja javnega prometa na parceli 7728/1 k.o. 2631 Portorož vse do pričetka gradnje objekta 1, se istočasno s to pogodbo ustanovi nepravna stvarna služnost v javno korist in sicer služnost hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 77289/2 k.o. 2631 Portorož in parc. št. 1686/2 k.o. 2631 Portorož. Občina, kot lastnica gospodujočih nepremičnin, se zavezuje, da bo po zaključku gradnje objekta 1 (to je pridobitvi uporabnega dovoljenja) in izgradnje novega cestnega omrežja skladno z OPPN Kaštel (to je po pridobitvi uporabnega dovoljenja za novo cestno omrežje), predlagala spremembo Odloka o kategorizaciji cest, s katero bo nepremičnino 7728/1 k.o. Portorož izvzela iz kategorizacije javnih cest in izstavila v korist kupca notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stvarne služnosti v javno korist.

Posebne določbe glede prenosa posesti na parceli 1745/2 k.o. 2631 Portorož:

Občina se zaveže v roku 8 dni po plačilu kupnine iz 3. člena prenesti kupcu v neposredno posest del parc. št. 1745/2 k.o. Portorož, na katerem se nahaja del parkirišča, ki je trenutno v upravljanju Okolja Piran d.o.o. V obveznost prenosa posesti skladno s tem odstavkom ni zajet del parc. št. 1745/2 k.o. 2631 Portorož v izmeri cca. 105 m<sup>2</sup>, ki je v prilogi k tej pogodbi označen črtkano (ekološki otok). Občina bo kljub prenosu lastništva zadržala del parc. št. 1745/2 k.o. 2631 Portorož, na kateri se v naravi nahaja ekološki otok in za uporabo tega otoka nujno potrebno zemljišče in je razvidno iz priloge k tej pogodbi (črno – črtkano) in sicer iz razloga izvajanja gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov, del zemljišča s parc. št. 1745/2 k.o. 2631 Portorož (v prilogi označen z zeleno – črtkano) pa bosta Občina in kupec imeli v sosesi in sicer za potrebe dovoza do parkirišča na parc. št. 1745/2 k.o. Portorož, kakor tudi za potrebe dovoza do ekološkega otoka na parc. št. 1745/2 (to je do dela, ki bo ostal v posesti Občine). Stranke so sporazumne, da dela parc. št. 1745/2 k.o. Portorož, ki je v prilogi označen zeleno črtkano, nobena izmed strank te pogodbe ne bo uporabljala na način, da bi kateri od drugih strank preprečila uporabo ali preprečila splošen dostop do ekološkega otoka. Za prenos posesti na črtnem delu parc. št. 1745/2 k.o. Portorož skladno z grafično prilogo veljajo določbe iz 1. odstavka tega člena. Občina bo obstoječo kolesarnico, ki se nahaja na parc. št. 1745/2, odstranila v roku enega leta od plačila kupnine skladno s 3. členom te pogodbe in ima pravico do izteka tega roka brez drugih obveznosti imeti v posest del parc. št. 1745/2, na katerem se nahaja kolesarnica.

## 7. člen (časovni okvir in roku pri gradnji)

Kupec se zavezuje, da bo gradnjo Objekta 1 zaključil najkasneje v roku 6 let od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja oziroma v roku 4 let od pričetka gradnje. Za zaključek gradnje se šteje pridobitev uporabnega dovoljenja za Objekt 1.

### PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

Roki iz tega člena se lahko na utemeljen predlog kupca podaljšajo za nujno potreben čas. Kot utemeljeni razlogi za podaljšanje roka se štejejo razlogi višje sile, ki izvirajo izven interesne sfere kupca in jih ni bilo možno pričakovati, se mu izogniti ali odvrniti. Med utemeljene razloge za podaljšanje rokov štejejo zlasti naravni dogodki (požar, poplava, potres, izjemno slabo vreme, nenavadno za letni čas in za kraj, kjer se dela izvajajo), ukrepi, določeni z akti pristojnih organov in pogoji za izvajanje del v zemlji, ki niso bila predvidena s tehnično dokumentacijo in katere ni bilo možno kljub potrebni skrbnosti predvideti. O nastopu utemeljenih razlogov in predvidenem podaljšanju rokov je dolžan kupec nemudoma, vendar najkasneje v roku 3 delovnih dni od nastopa okoliščin, obvestiti Občino. V kolikor kupec ne obvesti Občine nemudoma o nastopu utemeljenih razlogov, na podlagi katerih se lahko pričakuje podaljšanje rokov po tem členu, izgubi pravico zahtevati podaljšanje rokov. Roki se podaljšajo s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

V kolikor kupec v roku 6 mesecev od prevzema posesti, kot je predvidena v 1. odstavku 6. člena te pogodbe, ne prične z gradnjo, rok pa ni bil podaljšan z aneksom, ima Občina pravico, da nepremičnine prevzame ponovno v neposredno posest ter nato izvaja posest skladno z določbami 6. člena te pogodbe. V tem primeru je Občina dolžna o svoji zahtevi za ponoven nastop posesti pisno obvestiti kupca ter določiti datum primopredaje. V kolikor kupec nepremičnine ne prenese v neposredno posest Občini na predvideni datum primopredaje, je kupec dolžan Občini plačati pogodbeno kazen za zamudo v višini 0,1\_% od pogodbene vrednosti za vsak dan ko neposredna posest na nepremičninah ni prenesena na Občino. Pogodbena kazen zapade v plačilo z iztekom vsakega 30. dne po predvidenem datumu primopredaje, zato kupec Občini po zapadlosti dolguje tudi zakonske zamudne obresti za znesek dolgovane pogodbene kazni. O prenosu posesti se sestavi primopredajni zapisnik, v katerem se ugotovi stanje nepremičnin (zapisniško in s fotografskim gradivom). V kolikor kupec pri primopredaji ne sodeluje, lahko primopredajni zapisnik sestavi Občina sama in s sestavno tega zapisnika šteje primopredaja za opravljeno, primopredajni zapisnik pa se šteje za podpisan s strani obeh strank (fikcija).

Kupec se zavezuje po končanju gradnje Objekta 1 na zemeljski površini nemudoma vzpostaviti stanje na nepremičninah iz 2. člena te pogodbe, ki bo primerljivo stanju pred posegom, razen v kolikor bo drugače dogovorjeno s pogodbo o opremljanju ter zemeljsko površino prenesti v neposredno posest Občini Piran ter omogočiti splošno rabo nepremičnin. V kolikor kupec nepremičnin, to je zemeljske površine na nepremičninah iz 2. člena, ne prenese v neposredno posest Občine Piran v roku 30 dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja, je dolžan Občini plačati pogodbeno kazen v višini 0,1\_% od pogodbene vrednosti za vsak dan zamude. Pogodbena kazen zapade v plačilo z iztekom vsakega 30. dne po nastanku zamude kupca, zato kupec Občini po zapadlosti dolguje tudi zakonske zamudne obresti za znesek dolgovane pogodbene kazni.

V času gradnje je kupec izključno odgovoren za vso morebitno škodo, ki bi na nepremičninah, na katerih poteka gradnja, nastala tretjim osebam. Kupec se zavezuje ustrezno zavarovati gradbišče, poskrbeti za varnost ljudi in premoženja. Kupec se zavezuje v celoti izvajati vse obveznosti, ki so določene v 50. in 51. členu OPPN in jih stranki izrecno prevzemata tudi kot sestavni del pogodbenih obveznosti. Kupec mora ves čas gradnje zagotoviti neovirane dostope in dovoze do sosednjih Objektov in njihovo komunalno oskrbo.

#### **8. člen** **(druge stvarne pravice kupca potrebne za gradnjo)**

Gradnja objekta 1 posega tudi v zračni prostor nad nepremičninami z ID oznakama: parcela 2631 1747/4 in parcela 2631 7703/14 (javno dobro) in sicer pri obeh v površini manjši od 1m2 in višje nad tlemi.

Gradnja objekta 1 posega tudi v podzemni prostor pod nepremičnino z ID oznako: parcela 2631 1686/1 (javno dobro) in sicer samo v pasu ob meji z nepremičnino z ID oznako: parcela 2631 7728/1 v površini manjši od 32m<sup>2</sup> in v podzemnem delu.

Ker deli nepremičnin z ID oznakami: parcela 2631 1747/4, parcela 2631 7703/14 in parcela 2631 1686/1, predvideni za gradnjo Objekta 1, ne posegajo v prosti profil javne ceste niti niso prometne površine, Občina v korist kupca skladno z določbami 4. oziroma 10. odstavka ZCest-2, SPZ in ZSPDSLS-1 ustanovi nepravo stvarno služnost za gradnjo, uporabo in vzdrževanje dela Objekta 1 v korist kupca in sicer v obsegu, ki je določen z grafično prilogo k tej pogodbi in označenem z modro barvo in v sledeči površini:

- na parc. št. 1686/1 k.o. Portorož v izmeri 0,2 m<sup>2</sup>
- na parc. št. 1747/4 k.o. Portorož v izmeri 0,5 m<sup>2</sup>
- na parc. št. 7703/14 k.o. Portorož v izmeri 0,8 m<sup>2</sup>.

Kupec kot služnostni upravičenec se zaveže, da bo na nepremičnine iz tega člena posegal samo za namen, ki je skladen z OPPN in grafično prilogo k tej pogodbi in na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Kupec lahko na služne nepremičnine posega samo v najbolj nujnem delu in jih lahko prevzame v posest za namen gradnje na način, ki je določen s 6. členom te pogodbe, po predhodni pridobiti soglasja za poseg v javno cesto, skladno z določilom 5. odstavka 6. člena te pogodbe. Po zaključku gradnje mora nepremičnine (zemeljsko površino) vrniti v neposredno posest Občine v stanju, ki je primerljivo stanju ob podpisu pogodbe oziroma v stanju, ki bo dogovorjen s pogodbo o opremljanju.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša nadomestilo za ustanovitev navedenih nepravil stvarnih služnosti 711,00 EUR, kar se zaveže kupec plačati v roku 30 dni od sklenitve pogodbe na podlagi izstavljenega računa. Poleg tega se zaveže plačati tudi 22% davek na dodano vrednost, ki znaša 156,42 EUR, zaradi česar je dolžan plačati skupen znesek (nadomestilo z vključenim davkom na dodano vrednost) 867,42 EUR.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis nepravil stvarnih služnosti v korist kupca se izda pod enakimi pogoji in hkrati z zemljiškoknjižnim dovolilom za vpis kupčeve lastninske pravice po kupoprodaji (tretji odstavek 3. člena) in po prejemu plačila nadomestila iz prejšnjega odstavka.

## **9. člen**

### **(stvarne pravice Občine in splošna raba javnih površin)**

Stranki sta izrecno soglasni, da je po zaključku gradnje Objekta 1 zemeljska površina na nepremičninah iz 1. točke 1. člena te pogodbe z ustrežno infrastrukturo in prostor nad njo v neposredni posesti Občine Piran (poleg uporabnikov javnih površin) za namen zagotovitve javne rabe, pri čemer upošteva omejitve iz te pogodbe, ki izvirajo iz dejstva, da se pod zemeljsko površino nepremičnin nahaja del Objekta 1 (podzemni del), nad zemeljsko površino pa se ponekod nahajajo nadzemni deli tega Objekta, vendar tako, da nadzemni deli nimajo neposrednega stika z zemljiščem, kot vse izhaja iz OPPN.

Pogodbeni stranki se dogovorita:

- da bo Občina tekoče vzdrževala javne površine;
- da bo kupec plačeval stroške rednega in investicijskega vzdrževanja nosilne konstrukcije Objekta (stavbe oz. garaže);
- da bo Občina plačnik stroškov investicijskega vzdrževanja zemeljske površine iz prvega odstavka tega člena v primeru, ko bo Občina povzročitelj škode (sprememba ureditve javnega parka ali neprimerno vzdrževanje in uporaba javnega parka)

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogο

- da bo Občina omogočila kupcu uporabo javne površine za potrebe rednega in investicijskega vzdrževanja Objekta 1, pri čemer bosta pogodbeni stranki pri omogočanju uporabe javne površine upoštevali določbe Odloka o občinskih taksah v občini Piran (Uradni list RS št. 48/2019) oziroma vsakokrat veljavnega predpisa, ki ureja uporabo javnih površin za potrebe postavitve gradbenih odrov ali posegov.

Občina se zavezuje svoje nepremičnine in javno površino uporabljati tako, da ne bo povzročala škode Objektu 1 in se zaveže nujno potrebna dela na javni površini, katerih opustitev bi lahko povzročila škodo na Objektu 1, opraviti najkasneje v roku 30 dni od prejema pisnega poziva kupca.

Kupec se zavezuje Objekt 1 uporabljati tako, da se ne bo povzročala škoda na javni površini in uporabnikom javne površine ter se zaveže izvesti nujno potrebna dela na Objektu 1, katerih opustitev bi povzročila škodo na javni površini, opraviti najkasneje v roku 30 dni od prejema pisnega poziva Občine. V primeru, da kupec po preteku tega roka nujnih sanacijskih del ne opravi, lahko izvedbo teh del na stroške kupca naroči Občina in takoj terja njihovo povračilo skupaj z dodatnimi stroški, ki so nastali zaradi nadomestne izpolnitve ter zakonske zamudne obresti od vseh navedenih stroškov od kupca.

Kupec hkrati s pridobitvijo lastninske pravice na nepremičninah z ID znaki: parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2, parcela 2631 1748, parcela 2631 1749/25 in parcela 2631 7728/1,

v korist Občine na teh nepremičninah **ustanovi časovno neomejeno stavbno pravico**, ki se po izgradnji Objekta 1 po izrecni volji in ob tvornem sodelovanju obeh strank, ukine na vseh delih nepremičnin z ID znaki: parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2 in parcela 2631 1748, ki se nahajajo znotraj oboda nadzemnega dela Objekta 1, torej pod previsnimi deli Objekta 1. To se zagotovi tako, da kupec po zaključku gradnje Objekta 1 in pridobitvi uporabnega dovoljenja naroči ustrezno parcelacijo, s katero se nepremičnine z ID znaki: parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2 in parcela 2631 1748 razparcelirajo na tiste dele, ki niso pod nadzemnim delom stavbe Objekta 1 in preostale dele (ki se nahajajo pod previsnim delom Objekta 1), da postanejo samostojne nepremičnine, in Občina v roku 30 dni od vpisa teh nepremičnin v zemljiško knjigo izda zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim dovoli vpis izbrisa s to pogodbo ustanovljene stavbne pravice na delih, ki se nahajajo pod nadzemnim delom stavbe Objekta 1. Dodatni pogoji za izbris stavbne pravice in za izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila s strani Občine za izbris stavbne pravice (na delu parc. št. 1745/2, 1747/2 in 1748 v delu, kjer se bo nad javno površino nahajal nadzemni del objekta 1) skladno z določilom tega odstavka je plačilo nadomestila za predčasno prenehanje stavbne pravice v korist Občine v sledeči višini

1. za predčasno prenehanje stavbne pravice na parceli 1745/2 k.o. Portorož znaša nadomestilo 542,62 EUR/m<sup>2</sup>
2. za predčasno prenehanje stavbne pravice na parceli 1748 k.o. Portorož znaša nadomestilo 517,08 EUR/m<sup>2</sup>
3. za predčasno prenehanje stavbne pravice na parceli 1747/2 k.o. Portorož znaša nadomestilo 534,81 EUR/m<sup>2</sup>

Vsi zneski nadomestila iz prejšnjega odstavka so brez upoštevanja ustreznega davka, ki se ga zaveže kupec plačati poleg nadomestila. Nadomestila se na dan plačila ustrezno revalorizira in sicer upoštevajoč gradbeni indeks za stanovanjsko gradnjo.

Stranki sta soglasni, da časovno neomejene stavbne pravice ustanovljene v korist Občine ( v delu, za katero ni predviden predčasen izbris iz 6. odstavka tega člena), ni možno pod nobenimi pogoji odpovedati. V kolikor bi bilo v času izvrševanje te pogodbe s strani sodišča zavzeto drugačno stališče (torej, da je možna odpoved z odpovednim rokom), sta pogodbeni stranki, da je stavbna pravica po tej pogodbi ustanovljena za najdaljši zakonsko dopustni čas.

Lastnik nepremičnine ne more zahtevati predčasnega prenehanja stavbne pravice zaradi neplačila nadomestila, saj je bilo nadomestilo ustrezno ovrednoteno pri določitvi kupnine na način, da je kupnina bila določena z upoštevanjem omejitve lastninske pravice (to je istočasne ustanovitve stavbne pravice).

Pogodbeni stranki sta soglasni, da občina kot imetnik stavbne pravice ima pravico izvrševati stavbno pravico v obsegu, ki je določen s to pogodbo in z vsakokrat veljavnim prostorskim aktom za to območje. V kolikor občina izvršuje stavbno pravico skladno s prostorskim aktom, sta stranki soglasni, da jo izvršuje v obsegu, ki je določen s to pogodbo.

Vsebina stavbne pravice v korist Občine je last in vsakršna uporaba zemeljske površine nepremičnin z ID znaki: parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2 in parcela 2631 1748 parcela 2631 1749/25 in parcela 2631 7728/1 in prostora nad njo, ki zagotavlja splošno rabo skladno z OPPN, vključno z vzdrževanjem in upravljanjem vse infrastrukture v tem območju.

Obremenitev nepremičnin z ID znaki parcela 2631 1745/2, parcela 2631 1747/2 in parcela 2631 1748 parcela 2631 1749/25 in parcela 2631 7728/1 s stavbno pravico je upoštevana pri določitvi kupnine iz 3. člena, zato Občina za ustanovitev stavbne pravice ni dolžna posebej plačati nadomestila.

Za primer, da bi iz kakršnegakoli razloga (razen iz razloga, ki je izrecno predviden na delu nepremičnin 1747/2, 1745/2 in 1748 vse k.o. Portorož v delu, kjer se bo zgradil tudi nadzemni del objekta 1) kljub določbam te pogodbe, prišlo do prenehanja stavbne pravice, sta stranki sporazumni, da se izvrševanje javne rabe nepremičnin, na katerih je po OPPN predvidena javna površina, zagotovi z ustanovitvijo služnosti v javno korist. Zemljiškoknjižno dovolilo kupec izda na način in hkrati kot druga zemljiškoknjižna dovolila iz te pogodbe.

#### **10. člen** **(stanje nepremičnin)**

Kupec je s podpisom te pogodbe seznanjen z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnin iz 1. alineje 1. člena te pogodbe. Kupec izjavlja, da je sam preveril omejitve (služnosti, posebne pravice uporabe javnega dobra, stavbne pravice, zakupi), kot so razvidne iz zemljiškoknjižnega stanja ob sklenitve te pogodbe, in ne more zahtevati od Občine, da nepremičnine oprosti vknjiženih služnostnih pravic, stavbnih pravic in posebnih pravic uporabe javnega dobra. Občina v nobenem primeru ne more biti odgovorna, če kupec svoje investicijske namere na podlagi te pogodbe ne bo mogel deloma ali v celoti uresničiti iz razloga pravic tretjih oseb, razvidnih v zemljiški knjigi, negativnih mnenj soglasodajalcev k projektu za izvedbo Objekta 1 ali nezmožnosti pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo Objekta 1. Vsi navedeni riziki sodijo v celoti v interesno sfero kupca.

Občina se zavezuje, da bo, v kolikor bi bilo to potrebno, sodelovala pri sklepanju zemljiškoknjižnih postopkov za izbris omejitev pri nepremičninah iz 1. odstavka 1. člena te pogodbe in sicer tako, da bo kupcu na njegov poziv posredovala vso dokumentacijo o omejitvah, s katero razpolaga, ter v kolikor se bo kupec z služnostnim upravičencem ali imetnikom omejitve dogovoril za izbris ali zakonsko dopustno spremembo omejitev tako, da bo nova omejitev omogočala gradnjo Objekta 1, podpisala ustrezne zemljiškoknjižne listine, ki bodo tak izbris ali spremembo omejitve omogočale. Stroške ureditve ali izbrisa omejitev krije v celoti kupec.

Kupec izjavlja, da bo sam preveril obstoj morebitnih vodov javne infrastrukture na nepremičninah, na katerih s to pogodbo pridobiva pravice. V kolikor na nepremičninah obstajajo vodi javne infrastrukture, je kupec zavezan pred pričetkom gradnje v sodelovanju z upravljalci javne infrastrukture ustrezno zaščititi ali prestaviti, vse na stroške kupca.

**11. člen**  
**(vsebina bodočih zemljiškoknjižnih dovolil)**

OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000 se zavezuje, da bo v roku 30 delovnih dni po plačilu kupnine in ob izpolnitvi drugih pogojev za izstavitev ZK dovolila iz 3. člena te pogodbe, skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolila, da se pri nepremičninah z ID znaki:

- parcela 2631 1745/2,
- parcela 2631 1747/2,
- parcela 2631 1748,
- parcela 2631 1749/25,
- parcela 2631 7728/1,

vknjiži **lastninska pravica** v korist: \_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, do celote (1/1).

\*\*\*

OBČINA PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000 se zavezuje, da bo v roku 30 delovnih dni po plačilu kupnine in ob izpolnitvi drugih pogojev za izstavitev ZK dovolila iz 3. člena te pogodbe, skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe, izstavila zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolila, da se pri nepremičninah:

- ID znak: parcela 2631 1747/4,
- ID znak: 2631 7703/14,
- ID znak: parcela 2631 1686/1,

vknjiži časovno neomejena **neprava stvarna služnost za gradnjo, uporabo in vzdrževanje dela Objekta 1, kot je predviden z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Kaštel, objavljen v Ur.l. RS, št. 97/2012** in **grafično prilogo k tej pogodbi**, v korist: \_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, do celote (1/1).

\*\*\*

\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, se zavezuje, da bo v roku 3 delovnih dni po overitvi zemljiškoknjižnega dovolila, s katerim bo Občina nanj prenesla lastninsko pravico, izvedla vsa dejanja potrebna za izstavitev za vpis pravic sposobno zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga bo brez posebnega plačila nadomestila skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe Občini tudi izročila, z njim pa bo dovolila, da se pri nepremičninah z ID znaki:

- parcela 2631 1745/2,
- parcela 2631 1747/2,
- parcela 2631 1748,
- parcela 2631 1749/25,
- parcela 2631 7728/1,

vknjiži časovno neomejena **odkupna pravica**, da po ceni \_\_\_\_\_ EUR (iz tretjega člena te pogodbe) pridobi nazaj v last vse nepremičnine, pri katerih je vknjižena ta odkupna pravica, če kupec:

- v roku \_\_\_\_ let ne zagotovi izgradnje in pridobitve uporabnega dovoljenja za vsaj 469 parkirnih mest v okviru Objekta 1 v prostorski enoti P1, kot določeno z OPPN in/ali če

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

- brez predhodnega pisnega soglasja Občine odtuji ali obremeni katerokoli od nepremičnin, pridobljenih s to pogodbo, ali iz njih nastalih nepremičnin, ali etažnih delov, v katerih etažno lastnino je vključena katera od nepremičnin, ki so predmet te pogodbe (če je izgubila pravno samostojnost zaradi vzpostavitve etažne lastnine na njej), na način, da ne more v celoti izpolniti obveznosti iz te pogodbe zaradi pravic drugih subjektov na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, pri čemer izjava o ne-uveljavljanju predkupne pravice Občine po dogovoru strank izrecno ne pomeni soglasja za odtujitev in obremenitev po tej pogodbi, ki ga mora kupec od Občine pridobiti posebej in preden s tretjo osebo dogovori pravni posel za prenos lastninske pravice ali obremenitev nepremičnin, pridobljenih s to pogodbo, ali iz njih nastalih nepremičnin, ali etažnih delov, v katerih etažno lastnino je vključena katera od nepremičnin, ki so predmet te pogodbe (če je izgubila pravno samostojnost zaradi vzpostavitve etažne lastnine na njej).

v korist OBČINE PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000, do celote (1/1).

\*\*\*

\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, se zavezuje, da bo v roku 3 delovnih dni po overitvi zemljiškoknjižnega dovolila, s katerim bo Občina nanj prenesla lastninsko pravico, skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe izstavila za vpis v zemljiško knjigo sposobno zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolila, da se pri nepremičninah z ID znaki:

- parcela 2631 1745/2,
- parcela 2631 1747/2,
- parcela 2631 1748,
- parcela 2631 1749/25,
- parcela 2631 7728/1

vknjiži časovno neomejena **stavbna pravica, prostorsko omejena na zemeljsko površino in nadzemni del teh nepremičnin**, v korist OBČINE PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000, do celote (1/1).

\*\*\*

\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, se zavezuje, da bo v roku 3 delovnih dni po overitvi zemljiškoknjižnega dovolila, s katerim bo Občina nanj prenesla lastninsko pravico, skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe izstavila za vpis v zemljiško knjigo sposobno zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolila, da se pri nepremičnini z ID znakom: parcela 2631 7728/1, vknjiži **brezplačna služnost v javno korist za potrebe hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil** v korist OBČINE PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000, do celote (1/1) in v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin ID znak parcele 2631 7728/2 nepremičnine ID znak parcele 2631 1686/2.

\*\*\*\*

\_\_\_\_\_, matična številka \_\_\_\_\_, se zavezuje, da bo v roku 3 delovnih dni po overitvi zemljiškoknjižnega dovolila, s katerim bo Občina nanj prenesla lastninsko pravico, skladno z določbami iz 3. člena te pogodbe izstavila za vpis v zemljiško knjigo sposobno zemljiškoknjižno dovolilo, s katerim bo dovolila, da se pri nepremičninah z ID znaki:

- parcela 2631 1745/2,
- parcela 2631 1747/2,



- parcela 2631 1748,
- parcela 2631 1749/25,
- parcela 2631 7728/1,

vknjiži časovno neomejena **brezplačna služnost v javno korist za zagotovitev javne rabe javnih površin** na teh nepremičninah v korist OBČINE PIRAN, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, matična številka: 5883873000, do celote (1/1).

\*\*\*

Za pravočasno izpolnitev obveznosti izdaje zemljiškoknjižnega dovolila se šteje datum deponiranja zemljiškoknjižnega dovolila pri notarki MOJCI PASAR TAVČAR in obvestilo nasprotni stranki o deponiranju zemljiškoknjižnega dovolila ter nepreklicno pooblastilo notarki MOJCI PASAR TAVČAR, da po prejemu in overitvi vseh zemljiških dovolil iz te pogodbe v ustreznem zaporedju hkrati enega za drugim na isti dan vloži zemljiškoknjižne predloge za vpis pravic, ki se po tej pogodbi prenašajo in ustanavljajo.

#### **12. člen** **(prenos lastninske pravice in prenos pravic na vsakokratnega lastnika nepremičnin)**

Kupec se zavezuje, da nepremičnin iz 2. člena te pogodbe ne bo prenesel na tretjo osebo, ne da bi pred tem pridobil soglasje Občine k prenosu. Občina se zavezuje soglasje podati pod pogojem, da bo pridobitelj nepremičnine prevzel vse obveznosti iz te prodajne pogodbe s podpisom pogodbe o prevzemu obveznosti in pravic po tej pogodbi.

Ta pogodba zavezuje v svoji celoti vsakokratnega lastnika nepremičnin, ki so predmet te pogodbe. V ta namen se kupec zavezuje pred kakršnimkoli pravnim poslom, ki bi vodil do prenosa lastninske pravice na nepremičninah ali njenih delih, pridobitelja seznanimi z določili te pogodbe in o tem pisno obvestiti prodajalca.

V primeru kršitve tega člena je dolžen kupec plačati, poleg možnosti uveljavljanja odkupne pravice s strani občine, tudi pogodbeno kazen v višini 10% kupnine iz 3. člena te pogodbe v roku 30 dni od poziva Občine k njenemu plačilu. Plačilo pogodbene kazni ne pomeni izgube pravice Občine, da uveljavlja odkupno pravico oziroma izpodbija pravne posle, ki so bili sklenjeni brez njene odobritve.

#### **13. člen** **(obveščanje med strankama)**

Vsa obvestila, za katera je po tej pogodbi predvideno pisno obveščanje, se posredujejo na naslov pogodbene stranke, kot izhaja iz te pogodbe. Posamezna stranka mora o spremembi naslova obvestiti nasprotno stranko, sicer sama nosi tveganje, da ne bo prejela ustreznega pisanja in bo nastopila fikcija vročitve.

V primeru spremembe naslova posamezne stranke tako, da je sedež ali stalno prebivališče stranke v tujini, je dolžna stranka imenovati pooblaščenca za vročanje v Sloveniji in o njegovem naslovu obvestiti nasprotno stranko. V kolikor tega ne stori in je Objekt že zgrajen, je možno obveščanje stranke s tem, da se pusti obvestilo na vratih Objekta 1.

Vsa pisanja se štejejo za pravilno vročena, v kolikor so posredovana s priporočeno pošiljko na naslov pogodbene stranke, skladno s prvi odstavkom. Razen v primerih, ko ta pogodba izrecno določa drugače

(oddajna teorija), sešteje, da je pisanje vročeno, v kolikor je pisanje puščeno v hišnem predalčniku, na vratih stanovanja ali poslovnega prostora z obvestilom, kje se dokument nahaja in da ga mora naslovnik prevzeti v 15 dneh. Če ga prevzemnik v roku 15 dni ne prevzame, se šteje pisanje za vročeno z dnem preteka tega roka.

#### **14. člen (stroški in davki)**

Vse davke in stroške v zvezi s to pogodbo, nosi kupec.

#### **15. člen (protikorupcijska klavzula)**

Ta pogodba je nična, če je pri njeni sklenitvi kdo v imenu ali na račun pogodbene stranke, zastopniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

Pogodbeni stranki bosta na podlagi svojih ugotovitev o domnevnem obstoju dejanskega stanja iz prvega odstavka tega člena ali obvestila Komisije za preprečevanje korupcije ali drugih organov, glede njegovega domnevnega nastanka, pričeli z ugotavljanjem pogojev ničnosti te pogodbe, oziroma z drugimi ukrepi v skladu s predpisi Republike Slovenije.

#### **16. člen (delna ničnost)**

Če bi bila ali postala katera od določb te pogodbe v celoti ali deloma neveljavna ali neizvedljiva ali če bi bila v tej pogodbi pravna praznina, to ne vpliva na preostala pogodbena določila. Pogodbeni stranki sta izrecno sporazumni, da se namesto neveljavne ali neizvedljive ali neobstoječe določbe uporablja določba, ki je najbližje namenu in cilju te pogodbe.

#### **17. člen (veljavnost in spremembe pogodbe)**

Pogodba zavezuje pogodbeni stranki s podpisom obeh pogodbenih strank.

Pogodba je podpisana v štirih (4) izvodih od katerih vsaka od strank prejme dve (2) izvoda.

Vse morebitne spremembe in dopolnitev te pogodbe stranki dogovorita in uredita z aneksi k tej pogodbi.

Vsaka pogodbena stranka se zavezuje o vseh spremenjenih ali novih okoliščinah, ki so pomembne za izpolnitev te pogodbe, nemudoma obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

**18. člen**  
**(sporazumno reševanje sporov)**

Pogodbeni stranki si bosta prizadevali morebitne nesporazume reševati z medsebojnim dogovarjanjem. V primeru spora je pristojno stvarno in krajevno pristojnemu sodišču.

**19. člen**  
**(skrbniki pogodbe)**

Skrbnik te pogodbe na strani kupca je .....

Skrbnik te pogodbe na strani Občine je .....

Priloge:

1. grafična priloga,
2. Sklep in soglasje Občinskega sveta Občine Piran k osnutku besedila te pogodbe (29. člen ZSPDSLS-1) št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_

Številka: .....

Datum: .....

Občina Piran

župan:

ANDREJ KORENIKA

.....

Številka: .....

Datum: .....

\_\_\_\_\_  
direktor:

.....

PRILOGA 3: čistopis kupoprodajne pogodbe in  
pogodbe o ustanovitvi drugih stvarnih pravic z grafično prilogo

1. GRAFIČNA PRILOGA K  
KUPOPRODAJNI POGODBI IN  
POGODBI O USTANOVITVI  
DRUGIH STVARNIH PRAVIC

