



OBČINA PIRAN  
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Urad za nepremičnine in stanovanjsko politiko - Ufficio beni immobili e politiche abitative

Številka : 478-263/2024

Numero :

Piran : 20. 12. 2024

Pirano :

**OBČINSKI SVET  
OBČINE PIRAN**

**A. Predlog sklepa o potrditvi osnutka besedila pravnega posla v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti**

**1. Pravna podlaga:**

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Ur. list RS, št. 5/2014-UPB, 35/17, 43/18, 86/23 in 4/24) in 5. odstavka 29. 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) je Občinski svet Občine Piran pristojen za potrditev osnutka besedila pravnega posla za pravne posle ravnanja, pri katerih pogodbeni vrednost presega 500.000,00 EUR.

**2. Dejansko stanje:**

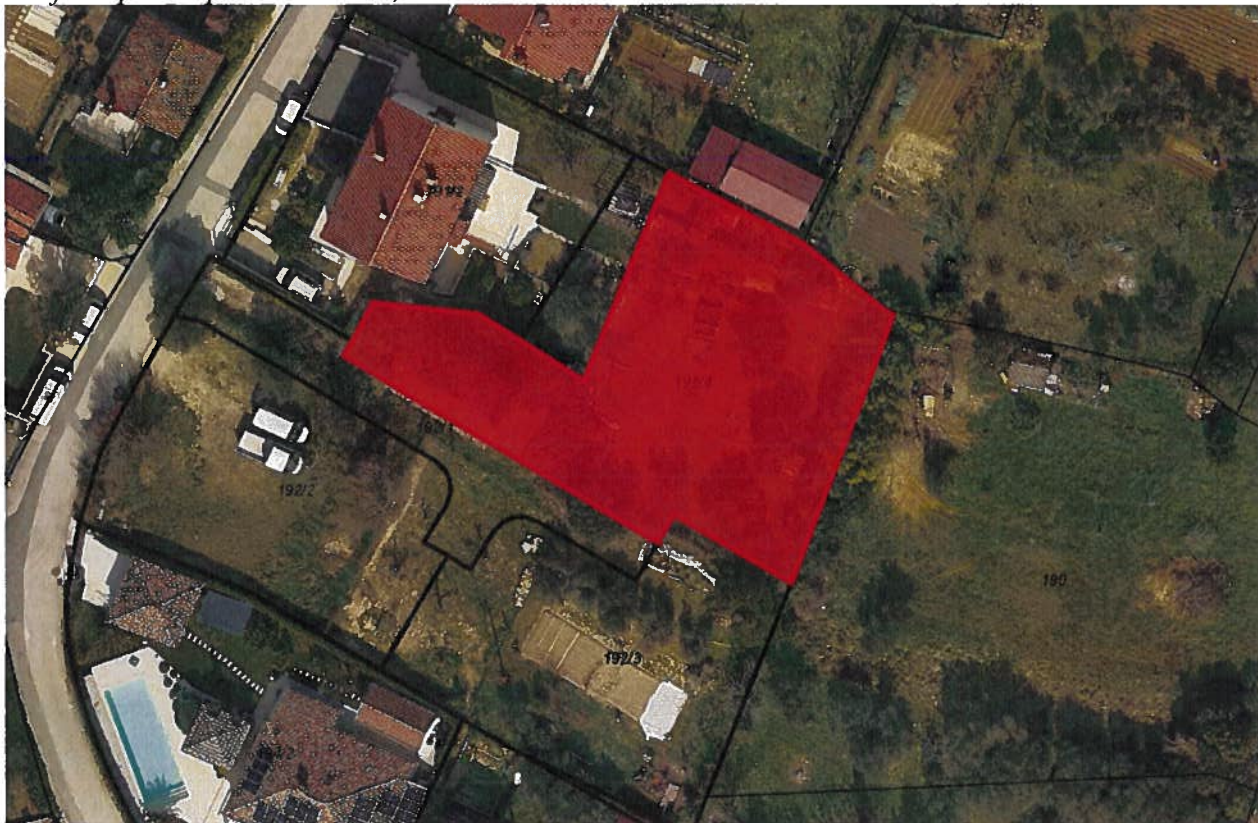
Občina Piran je lastnica nepremičnine parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran, izmere 902 m<sup>2</sup>. Parcela št. 192/4, k. o. 2630-Piran je po zemljiškoknjižnih podatkih prosta bremen.

Nepremičnina parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran je opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Piran, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - stanovanja, ki se prostorsko ureja s Prostorskimi ureditvenimi pogoji (PUP) za območja planskih celot 1,2,3,4,5,7,10,12, M SE/2 v občini Piran (Uradne objave Primorskih novic, št. 25/93, 17/97, 19/99, 23/00, 28/03, 14/05, 31/06, 40/07, 28/08, 5/09, Ur. list RS, št. 106/2023).

Parcela št. 192/4, k. o. 2630-Piran je v letnem načrtu razpolaganja z zemljišči v lasti Občine Piran za leto 2025 navedena pod zaporedno številko 34.

Vrednost nepremičnine parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran, je ocenil cenilec stvarnega premoženja in izvedenec gradbene stroke Peter Gorjanc, dne 30. 7. 2024 in sicer na 570,32 EUR/m<sup>2</sup>. Vrednost predmetne nepremičnine tako znaša 514.428,64 EUR. Ker bo pogodbeni vrednost presegla 500.000,00 EUR mora skladno s 5. odstavkom 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) Občinski svet Občine Piran podati predhodno pisno soglasje k osnutku pravnega posla. V nasprotnem primeru bi bil pravni posel ničen.

Grafični prikaz parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran:



### 3. Predlog:

Glede na navedeno predlagamo, da v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Občinski svet sprejme sklep o potrditvi osnutka besedila pravnega posla med najugodnejšim dražiteljem in Občino Piran glede prodaje in nakupa nepremičnine parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran. Prodajna pogodba bo podpisana po sprejemu sklepa in izvedeni prodaji na javni dražbi.

Skladno z 2. odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti lahko v primeru neuspešnega postopka prodaje po metodi javne dražbe, Občina Piran ponovi postopek javne dražbe, v katerem se lahko izklicna vrednost zniža za največ 30%.

Pripravila:  
Tina Opara Simčič, višja svetovalka

Priloga:  
- osnutek sklepa s prodajno pogodbo



Vodja urada  
Tjaša Radetič

## OSNUTEK SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Uradni list RS št. 5/14, 35/17, 43/18, 86/23 in 4/24) je Občinski svet občine Piran na seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

### S K L E P

#### 1. člen

Potrdi se osnutek besedila pravnega posla med Občino Piran in najugodnejšim dražiteljem, kupcem glede prodaje in nakupa nepremičnine parc. št. 192/4, k. o. 2630-Piran.

Osnutek prodajne pogodbe je sestavni del tega sklepa.

#### 2. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Št.: 478-263/2024.

Župan Občine Piran  
Andrej Korenika

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za nepremičnine in stanovanjsko politiko Občine Piran
- Urad za finance Občine Piran

## **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, 4/24), 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**

Dva (2) izvoda prodajne pogodbe, bo prodajalec kupcu izročil po vsestranskem podpisu prodajne pogodbe. Zemljiškoknjižno dovolilo bo prodajalec izdal kupcu po prejemu plačila celotne kupnine.

#### **5. 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.

#### **6. 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.

#### **7. člen**

V primeru, da je kdo v imenu ali na račun najemnika predstavnika, 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.

#### **8. 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.

#### **9. 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.

#### **10. 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.

#### **11. člen**

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

Št. 478-263/2024

Datum:

Datum:

**Prodajalec:**

Občina Piran

Župan Andrej Korenika

**Kupec:**