

Številka :
Numero : 478-263/2024

Piran :
Pirano : 24. 9. 2025

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, 42/25) 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>, 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 nepremičnine in stanovanjsko politiko Občine Piran, Tartinijev trg 2, 6330 Piran, v času uradnih ur občinske uprave (ponedeljek: 8:00–12:00, sredo: 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. 192/3, k. o. 2630-Piran** (ID znak: parcela 2630 192/3), v izmeri 665 m².

Nepremičnina se nahaja na območju Razgleda in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja naselja Piran, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - stanovanja. Po zemljiškoknjžnih 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: 406.000,00 EUR (z besedo: štiristo šest tisoč 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 40.600,00 EUR (z besedo: štirideset tisoč šesto evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.2

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1290/2, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 1290/2), v izmeri 718 m².

Nepremičnina se nahaja na območju zaselka Gorgo in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja zaselka Gorgo, v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - »stanovanja«.

Po zemljiškoknjžnih 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: 183.400,00 EUR (z besedo: sto triinosemdeset tisoč štiristo 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 18.340,00 EUR (z besedo: osemnajst tisoč tristo štirideset evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.3

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1290/3, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 1290/3), v izmeri 720 m².

Nepremičnina se nahaja na območju zaselka Gorgo in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja zaselka Gorg, 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: 183.400,00 EUR (z besedo: sto triinosemdeset tisoč štiristo 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 18.340,00 EUR (z besedo: osemnajst tisoč tristo štirideset evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.4

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1290/4, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 1290/4), v izmeri 744 m².

Nepremičnina se nahaja na območju zaselka Gorgo in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja zaselka Gorg, 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: 205.100,00 EUR (z besedo: dvesto pet tisoč sto 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 20.510,00 EUR (z besedo: dvajset tisoč petsto deset evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.5

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1290/5, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 1290/5), v izmeri 743 m².

Nepremičnina se nahaja na območju zaselka Gorgo in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja zaselka Gorg, 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: 205.100,00 EUR (z besedo: dvesto pet tisoč sto 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 20.510,00 EUR (z besedo: dvajset tisoč petsto deset evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.6

Predmet javne dražbe je **parc. št. 1140, k. o. 2632-Sečovlje** (ID znak: parcela 2632 1140), v izmeri 756 m².

Nepremičnina se nahaja na območju Parecaga in je s prostorskimi akti Občine Piran opredeljena kot stavbno zemljišče, znotraj ureditvenega območja spodnjega Parecaga, v območju pobarvanem z rumeno barvo.

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: 179.000,00 EUR (z besedo: sto devetinsedemdeset tisoč 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 17.900,00 EUR (z besedo: sedemnajst tisoč devetsto deset evrov 00/100).

Zaporedna št. 3.7

Predmet javne dražbe sta **parc. št. 7695/11, k. o. 2631-Portorož** (ID znak: parcela 2631 7695/11), v izmeri 3984 m² in še ne veljavna nova **parc. št. 1666/22, k. o. 2631-Portorož** (ki bo imela ID znak: parcela 2631 1666/22), v izmeri 6257m² (sedaj še del parc. št. 1666/7 in 1666/11, obe k.o. 2631-Portorož). Skupaj 10.241 m².

Nepremičnine se nahajajo na območju mesta Portorož in so s prostorskimi akti Občine Piran opredeljene kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja mesta Portorož, delno v območju pobarvanem z rumeno barvo in označenem s črko »s« - »stanovanja«, delno v območju pobarvanem z rdečo barvo in označenem s črko »c« - turizem, oskrbne in storitvene dejavnosti, ter delno v območju pobarvanem z zeleno barvo in označenem s črko »z« - ostala nezazidljiva stavbna zemljišča oziroma nadomestne zelene površine. Nepremičnine ležijo na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta Valeta (OPPN Valeta), ki predvideva izgradnjo garažne hiše s približno 500 parkirnimi mesti in 63 stanovanji. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Valeta (Uradni list RS, št. 51/2012) je dostopen na povezavi <https://www.piran.si/objava/710184>

Po zemljiškoknjižnih podatkih so nepremičnine v celoti (1/1) last Občine Piran. Pri nepremičnini s parc. št. 7695/11 k.o. 2631-Portorož je vknjižena zaznamba javnega dobra, ki je v postopku izbrisa, ter neprava stvarna služnost izgradnje, upravljanja in vzdrževanja kabske kanalizacije z elektroenergetskimi vodi v korist imetnika Elektro Primorska d.d. Pri današnjih parc. št. 1666/7 in 1666/11, obe k.o. 2631-Portorož, je vknjižena neprava stvarna služnost za potrebe graditve, postavitve, obratovanja, vzdrževanja, popravil in nadzora kabske kanalizacije v prenosnih in distribucijskih komunikacijskih omrežjih in pripadajoče infrastrukture v korist imetnika T-2 d.o.o. Navedena neprava stvarna služnost v korist imetnika T-2 d.o.o. se bo prenesla na novo parcelo št. 1666/22 k.o. 2631-Portorož.

Izključna vrednost: 6.782.205,00 EUR (z besedo: šest milijonov sedemsto dvainosemdeset tisoč dvestopet 00/100). Navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 678.220,50 EUR (z besedo: šeststo osemindeset tisoč dvesto dvajset evrov 50/100).

*Dodatne informacije glede prodaje tega predmeta javne dražbe se nahajajo v točki 9. 'Sklenitev prodajne pogodbe' tega razpisa.

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.

Prijava šteje za pravočasno, če na vložišče oziroma naslov organizatorja javne dražbe prispe najpozneje do **srede, 15. oktobra 2025, 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 (velja za fizične osebe, 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).

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.

Dražitelja lahko na podlagi pisnega pooblastila na javni dražbi zastopa pooblaščenec. Pooblaščenec pisno pooblastilo pred začetkom javne dražbe predloži komisiji in se izkaže z osebnim dokumentom.

Vse listine, razen dokazila o vplačilu varščine in izpiska iz sodnega registra oziroma Poslovnega registra Slovenije, je treba predložiti v izvirniku 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.

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

- pravočasno in v celotnem znesku vplačajo varščino in predložijo dokazilo o njenem vplačilu,
- pravočasno predložijo popolno prijavo,
- predložijo osebni dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma pooblaščenca (pooblaščenec mora priložiti tudi pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe).

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. oktobra 2025, 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. oktobra 2025, 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, razen za predmet prodaje pod zaporedno št. 3.7, pri katerem najnižji znesek višanja izklicne vrednosti znaša 50.000,00 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
- Tina Opara Simčič, članica in
- Andreja Mihec, članica.

Poročilo o oceni vrednosti predmetnih nepremičnin sta pripravila cenilca Igor Zabukovec in Peter Gorjanc.

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 neskljenjeni 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.

V kolikor dosežena najvišja cena na sami javni dražbi preseže vrednost 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. Prodajna pogodba se v tem primeru sklene v petnajstih (15) dneh po potrditvi osnutka pravnega posla s strani občinskega sveta.

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.

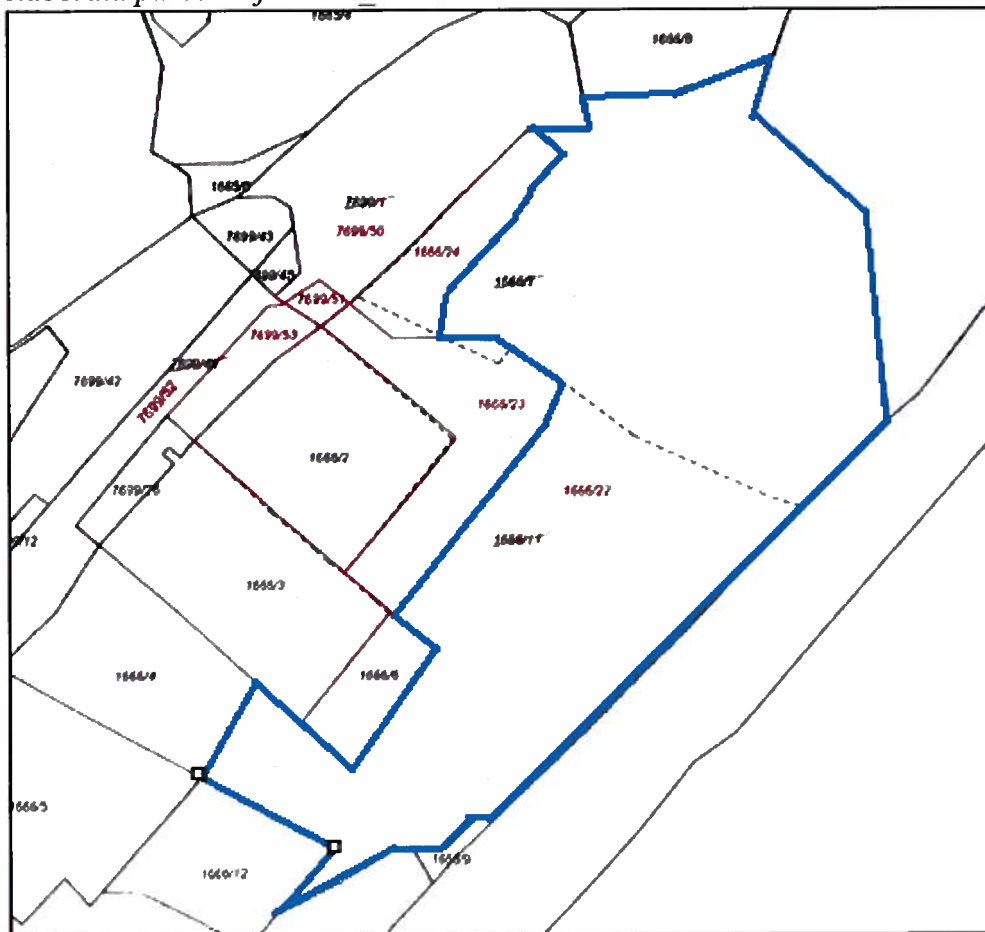
Vknjižba lastninske pravice na nepremičninah bo mogoča na podlagi izdanega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga bo organizator izdal kupcu po plačilu celotne kupnine, davka na dodano vrednost oz. davka na promet nepremičnin in drugih stroškov.

Dodatne informacije glede prodaje predmeta št. 3.7:

Predmet prodaje je tudi še ne veljavna nova parc. št. 1666/22, k. o. 2631-Portorož (ki bo imela ID znak: parcela 2631 1666/22), v izmeri 6257m². Nova parcelna številka bo nastala iz sedaj obstoječih parc. št. 1666/11 in 1666/7, obe k.o. Portorož, ki se v geodetskem postopku parcelacije združita in delita v nove parcelne številke. Elaborat parcelacije št. 46_2025/VBS je bil oddan na Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS) dne 25.6.2025, vendar zaradi predhodnih postopkov, vezanih na predmetne parcele, odločba GURS na podlagi te zahteve še ni bila izdana. Pričakuje se izdaja odločbe GURS v roku 1 meseca. **Prodajna pogodba z najuspešnejšim dražiteljem bo sklenjena po pravnomočnosti izdane odločbe GURS o parcelaciji, s katero bo nastala nova parcela št. 1666/22 k.o. Portorož, ki je predmet te javne dražbe.**

V primeru, da odločba GURS iz kateregakoli razloga ne bi bila izdana oziroma ne bi postala pravnomočna in bi bilo to dejstvo dokončno, se bo štela javna dražba za ta predmet prodaje neuspešna, dražitelju pa bo varščina brez obresti vrnjena v osmih (8) dneh od ugotovitve dokončnosti tega dejstva na njegov transakcijski račun, naveden v prijavi na javno dražbo. Dražitelj lahko po preteku 3 mesecev od dneva javne dražbe v primeru neizdane odločbe GURS, odstopi od nakupa in zahteva vračilo varščine, ki mu bo brez obresti vrnjena v osmih (8) dneh od prejema odstopne izjave in zahteve za vračilo na njegov transakcijski račun, naveden v prijavi na javno dražbo.

Grafika nove parcele št. 1666/22 k.o. 2631-Portorož (odebeljena modra črta) – izsek iz elaborata parcelacije št. 46_2025/VBS



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 vsestranskega podpisa pogodbe 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 nepremičnine in stanovanjsko politiko 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).

Kontaktni osebi sta Tjaša Radetič (e-naslov: tjasa.radetic@piran.si) in Tina Opara Simčič (e-naslov: 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**



1.

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 in 42/25), 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 kupca predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju prodajalca 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 prodajalcu povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku, zastopniku ali posredniku oziroma javnemu uslužbencu ali funkcionarju prodajalca, kupcu 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:

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 in naziv banke)

izjavljam, da:

– se prijavljam na Javno dražbo za prodajo nepremičnin v lasti Občine Piran, ki jo organizira Občina Piran, in se bo vršila v četrtek, 16. oktobra 2025, ob 10.00 uri v prostorih Občine Piran, na naslovu Tartinijev trg 2, 6330 Piran, dvorana Domenica Tintoretta v 2. nadstropju občinske palače,

in sicer za nepremičnine _____
(navesti št. parcel-e)

- 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 nepremičnini oziroma nepremičninah (navesti št. parcel-e) _____ 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 vloga pooblaščenec, se navedejo kontaktni podatki pooblaščenca.**

Št.: 478-263/2024.

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)

Prijavite se na e-obvestila o javnih dražbah Občine Piran

Ime in priimek: _____

Elektronski naslov: _____

Strinjam se, da Občina Piran obdeluje moje osebne podatke za namen posredovanja e-obvestil o javnih dražbah. Odjava od e-novic je mogoča kadar koli s klikom na odjavno povezavo v prejetih e-novicah (varstvopodatkov@piran.si).*

V _____, dne _____

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>). 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.

* Obvestilo o obdelavi (13. člen GDPR): Upravljavec vaših osebnih podatkov je Občina Piran. Pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov (DPO) je dosegljiva preko kontakta varstvopodatkov.piran.si. Pravna podlaga za obdelavo podatkov je vaša privolitev. Podatki se obdelujejo le za namen posredovanja e-obvestil o javnih dražbah in sicer do vašega preklica oz. izpolnitve namena. Občina Piran podatkov ne deli z drugimi uporabniki. Posameznik ima pravico do vpogleda in popravka, pravica do blokiranja, pravic do izbrisa ali omejitev obdelave osebnih podatkov ter pravica do podaje ugovora zoper obdelavo vaših osebnih podatkov. Pravice se uveljavljajo tako, da se zahtevek pošlje na e-naslov varstvopodatkov@piran.si. V primeru, če posameznik meni, da pri obdelavi podatkov prihaja do kršitev lahko svojo pritožbo posreduje nadzornemu organu s področja varstva osebnih podatkov, ki je v Sloveniji Informacijski pooblaščenec (gp.ip@ip-rs.si).

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. oktobra 2025, 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.