

Koper, 5. februarja 1991

Št. 3

Občina Piran

- PRAVILNIK o pogojih in postopku prodaje stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov ter drugih stavb
- SKLEP o javni razgrnitvi osnutka prostorskih ureditvenih pogojev za del Pacuga nad Fieso
- SKLEP o javni razgrnitvi osnutka prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko turistično območje »TOMI« v Portorožu

OBČINA PIRAN

Na podlagi 9. člena zakona o prometu nepremičnin (Uradni list SRS, št. 19/76 in 42/86), 2. člena zakona o pogojih za prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 38/86) in 251. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) izdaja Izvršni svet Skupščine občine Piran.

PRAVILNIK

O POGOJIH IN POSTOPKU PRODAJE STANOVANJ, STANOVANJSKIH HIŠ, POSLOVNIH PROSTOROV TER DRUGIH STAVB

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se urejajo pogoji in postopek prodaje nepremičnin, ki so last občine Piran:

- stanovanj in stanovanjskih hiš ali delov,
- prostorov in stavb, ki se uporabljajo občasno za počitek in oddih,
- stavb in delov stavb (podstrešja, kleti, ipd.) in
- poslovnih prostorov.

2. člen

O prodaji nepremičnine odloča Izvršni svet Skupščine občine Piran.

Strokovna in administrativno tehnična dela v zvezi s prodajo nepremičnin opravlja Komunalno stanovanjsko podjetje "OKOLJE" Piran. Kupec nepremičnine je dolžan poravnati Komunalno stanovanjskemu podjetju "OKOLJE" Piran vse stroške postopka prodaje in realizacije pogodbe v zemljiški knjigi.

II. POGOJI ZA PRODAJO

3. člen

Nepremičnine se lahko prodajo v skladu z zakonskimi predpisi in s tem pravilnikom.

Če ni s tem pravilnikom drugače določeno se za prodajo nepremičnin uporabljajo predpisi z nepremičninami.

4. člen

Občani in pravne osebe lahko kupijo nepremičnine pod pogojem, da kupnina ni nižja od vrednosti nepremičnine na dan prodaje, izračunane na podlagi metodologije za izračun vrednosti nepremičnin.

5. člen

Imetniki stanovanjske pravice, z njegovo privolitvijo pa tudi drugi uporabniki stanovanja oziroma stanovanjske hiše, lahko kupijo nepremičnine pod naslednjimi plačilnimi pogoji:

- da poravna kupnino v enkratnem znesku v roku 30 dni od dneva potrditve pogodbe ali
- da poravna najmanj 35 % kupnine v roku 8 dni po potrditvi pogodbe, preostali del kupnine pa poravna v roku največ 10 let. Mesečni obrok ne sme biti nižji od tekoče stanarine, povečane za 20 %. Neporavnani del kupnine se valorizira z rastjo indeksa cen na drobno.

Kupec plača stroške administrativnih evidenc obročnega odplačevanja in zavarovanja plačil v višini 1 % od celotne revalorizirane kupnine z indeksom rasti cen na drobno za vsako začeto leto obročnega plačevanja.

Kupec prav tako plača davek na promet z nepremičninami in vse druge davke in prispevke v zvezi s prodajo ter stroške realizacije pogodbe v zemljiški knjigi.

6. člen

Nezasedena stanovanja oziroma stanovanjske hiše ter prostori in stavbe, ki se občasno uporabljajo za počitek in oddih, se lahko prodajo na javni dražbi.

7. člen

Poslovne prostore, garaže, ki niso sestavni del stanovanja in druge nepremičnine se lahko prodajo na javni dražbi. V primeru, da je poslovni prostor, garaža ali druga nepremičnina zasedena, ima najemnik predkupno pravico.

8. člen

Skupni stranski stanovanjski prostori (sušilnice, pralnice, kleti, podstrešja) se lahko prodajo kot posamezni deli stanovanjske hiše pod pogojem, da se ne poslabšajo pogoji bivanja v hiši. Predkupno pravico ima imetnik stanovanjske pravice, oziroma najemnik takega prostora.

III. POSTOPEK PRODAJE

9. člen

Pobudo za prodajo zasedenega stanovanja ali stanovanjske hiše lahko da Izvršnemu svetu:

- imetnik stanovanjske pravice,
- uporabnik stanovanja oziroma stanovanjske hiše s soglasjem imetnika stanovanjske pravice,
- Odbor Izvršnega sveta za prenovu in
- upravni organ.

10. člen

Pobudo za prodajo nezasedenega stanovanja, stanovanjske hiše oziroma prostorov in stavb, ki se občasno uporabljajo za počitek in oddih, lahko da Izvršnemu svetu:

- Komunalno stanovanjsko podjetje "OKOLJE" Piran,
- občan oziroma pravna oseba,
- Odbor Izvršnega sveta za prenovu in
- upravni organ.

11. člen

Pobudo za prodajo poslovnih prostorov, garaž in drugih nepremičnin da Izvršnemu svetu:

- najemnik oziroma uporabnik nepremičnin,
- Komisija Izvršnega sveta za oddajo poslovnih prostorov v najem in
- Odbor Izvršnega sveta za prenovu.

12. člen

Pobudo za prodajo skupnih stranskih stanovanjskih prostorov (kleti, podstrešja, pralnice, sušilnice ...) da uporabnik prostora po predhodno pridobljenem soglasju vseh imetnikov stanovanjske pravice (najemnikov) in solastnikov v hiši.

13. člen

Komunalno stanovanjsko podjetje "OKOLJE" Piran:

- pripravi elaborat o vrednosti nepremičnine,
- opravi ogled nepremičnine in določi, če je potrebno pred prodajo pridobiti ustrezno dokumentacijo, ki jo izdela Medobčinski zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran, katera obsega možne in zahtevane sanacijske posege v objekt,
- po potrebi naroči odmero funkcionalnega zemljišča,
- poskrbi za izdelavo delilnega načrta za etažne lastnike in
- predlaga sodišču izvedbo pogodbe v zemljiški knjigi.

IV. JAVNA DRAŽBA

14. člen

Javno dražbo izvede tričlanska komisija, ki jo imenuje Izvršni svet Skupščine občine Piran. Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana. Člana imata namestnika.

15. člen

Javno dražbo in dražbene pogoje objavi komisija na oglasni deski občine Piran, oglasni deski krajevne skupnosti na območju katere se nepremičnina nahaja in v časopisu.

Med objavo razpisa in javno dražbo mora preteči najmanj 15 dni.

16. člen

Razpis javne dražbe mora vsebovati:

- naziv in sedež prodajalca,
- označbo in opis stavbe oziroma posameznega dela stavbe, naravo in namen stavbe, oziroma dela stavbe,
- izklicno ceno,
- višino varščine, ki jo je treba položiti pred pričetkom javne dražbe in ki ne sme biti manjša od 10 % od izklicne cene ter način njenega pologa,
- način plačila kupnine in
- navedbo, kje se lahko interese pred dražbo seznanijo s podrobnejšimi pogoji.

Višina varščine za zasedene nepremičnine ne sme biti manjša od 20 % od izklicne cene.

17. člen

Javna dražba je ustna.

Komisija pred začetkom dražbe ugotovi podatke o dražiteljih in ugotovi, če so vplačali predpisano varščino in določi najmanjši znesek, za katerega lahko dražitelj dviga ceno.

18. člen

Predsednik komisije začne javno dražbo ob napovedanem času tako, da prisotne seznani s pogoji dražbe, predvsem pa:

- da lahko na javni dražbi sodeluje kot ponudnik samo tisti, ki je plačal varščino, kar dokaže komisiji s pisnim dokazilom o vplačilu,
- sporoči najmanjši znesek, za katerega lahko dražitelj dviga ceno,
- da na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno in
- da bo dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli, povrnjena vplačana varščina, kupcem pa bo del varščine, ki ostane po odbitku stroškov prodaje, vračunan v kupnino.

19. člen

Nato predsednik komisije prebere razpisne podatke ter ostale pogoje prodaje ter začne z dražbo tako, da član komisije - izklicatelj, javno izklicno začetno izklicno ceno in označbo nepremičnine, ki se prodaja na javni dražbi.

V primeru, da nepremičnino draži samo en dražitelj, ki nedvoumno izjavi, da se z izklicno ceno strinja, mora izklicatelj glasno ponoviti izklicno ceno, nato pa razglasiti dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno zdražene nepremičnine.

Če nepremičnino draži več dražiteljev, začne izklicatelj dražbo tako, da izklicno začetno ceno in vpraša dražitelje, kdo sprejema izklicno ceno. Nato izklicno ceno prvič ponovi in dražitelje vpraša "kdo da več". Če kdo od dražiteljev ponudi višjo ceno, nadaljuje izklicatelj dražbo tako, da prvič ponovi višjo ceno in vpraša ostale dražitelje "kdo da več". To se ponavlja, dokler noben od dražiteljev ne ponudi višje cene. Ponudnik je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podane višje ponudbe. Zadnjo najvišjo ponudbo izklicatelj trikrat ponovi. Uspeli ponudnik, ki odstopi od svoje ponudbe, izgubi pravico do povračila varščine. Po končani javni dražbi se razglasi zdražitelj, ki je uspel na dražbi in doseženo ceno zdražene nepremičnine.

V primeru, da je nepremičnina zasedena, mora prodajalec ponuditi najemniku nepremičnino v prednostni nakup po ceni, ki je dosežena na javni dražbi.

V kolikor prednostni upravičenec v roku 15 dni ne uveljavi prednostne pravice, se sklene pogodba z zdražiteljem, ki je uspel na dražbi.

V primeru, če uspeli ponudnik odstopi od nakupa se dražba ponovi.

20. člen

O poteku javne dražbe se vodi zapisnik, ki mora vsebovati:

- kraj in čas dražbe ter razpisne pogoje,
- podatke o komisiji, ki vodi dražbo,
- navedbe o seznanitvi prisotnih dražiteljev o razpisu dražbe in o postopku dražbe,
- poimensko navedbo priglasenih dražiteljev,
- ugotovitve o izpolnitvi razpisnih pogojev,
- izklicno ceno,
- ponudbe dražiteljev,
- najvišjo ponujeno ceno,
- razglasitev zdražitelja, ki je na dražbi uspel in zdraženo odkupno ceno nepremičnine (kupnino) in
- podatke o dražiteljih, ki na dražbi niso uspeli in o vračilu varščine.

Zapisnik o poteku javne dražbe podpišejo člani komisije, zdražitelj, ki je na dražbi uspel in ostali dražitelji.

V zapisnik se vpišejo tudi ostali podatki in pripombe, pomembne za potek dražbe.

21. člen

Po končani dražbi se objavi, kdo je zdražitelj.

Proti opravljenemu postopku je mogoče vložiti ugovor, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe.

Ugovor reši komisija takoj.

22. člen

Zapisnik o javni dražbi je podlaga za sklenitev prodajne pogodbe o nepremičninah.

Z uspelim ponudnikom občina sklene prodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni javni dražbi.

23. člen

Kupnina se plača v roku 15 dni po sklenitvi pogodbe. V kupnino se všteje tudi del varščine po odbitku stroškov prodaje. V kolikor kupnina ni plačana v tem roku, se šteje, da pogodba in kupec nima pravice do vračila vplačane varščine.

Neuspelim ponudnikom se varščina vrne v 15 dneh po končani javni dražbi.

24. člen

Nepremičnina se lahko proda neposredno samo, če javna dražba ni uspela in to v roku enega meseca po neuspeli javni dražbi in ne pod izklicno ceno.

25. člen

Če nepremičnina ni bila prodana na javni dražbi, je pa smotrno, da se proda, se lahko javna dražba ponovi brez nove sodne ceno, vendar ne pozneje kot v treh mesecih. V tem primeru se lahko izklicna cena sorazmerno zniža, vendar ne več kot za eno tretjino.

V. KONČNE DOLOČBE

26. člen

Pogoji prodaje po tem pravilniku veljajo tudi za nepremičnine, na katerih je občina solastnik s tem, da se solastniški del najprej ponudi v odkup drugemu solastniku.

27. člen

V primeru, da je v stanovanjski hiši več lastnikov mora kupec skleniti pogodbo o etažnih razmerjih.

28. člen

Pogodbo o prodaji nepremičnine je potrebno predložiti s cenilnim elaboratom v potrditev Javnemu pravobranilstvu v Kopru.

29. člen

Kupoprodajno pogodbo podpiše predsednik Izvršnega sveta Skupščine občine Piran.

30. člen

Občina Piran si izgovori predkupno pravico na prodanih nepremičninah za dobo 10 let in vknjižbo predkupne in zastavne pravice za revalorizirani del kupnine, ki se odplačuje obročno.

31. člen

Z dnem, ko začne veljati ta pravilnik, preneha veljati Pravilnik o pogojih in postopku prodaje stanovanjskih hiš in stanovanj družbene lastnine v uporabi občine Piran (Uradne objave št. 26/87) in sprememba pravilnika (Uradne objave št. 5/89).

32. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.
Št.: 466-2/91
Piran, 28. januarja

Predsednik IS
ANDREJ GRAHOR

Na podlagi 37. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/84, 37/85, 21/86 in 26/90) in 251. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) je Izvršni svet Skupščine občine Piran na seji dne 22. januarja 1991 sprejel naslednji

SKLEP

O JAVNI RAZGRNITVI

OSNUTKA PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA DEL PACUGA NAD FIESO (planska celota Z-2/1)

1.

Javno se razgrne osnutek prostorskih ureditvenih pogojev za del Pacuga nad Fieso (pl.c. Z-2/1), ki ga je izdelalo podjetje Projektiva Inženiring Piran avgusta 1990 pod št. projekta 49/90.

2.

Osnutek bo razgrnjen v avli Skupščine občine Piran in v prostorih Krajevne skupnosti Portorož. Ogled bo možen v delovnem času upravnih organov občine Piran in Krajevne skupnosti Portorož en mesec od dneva objave tega sklepa v Uradnih objavah.

3.

Med razgrnitvijo se mora osnutek prostorskih ureditvenih pogojev javno obravnavati. Javna obravnava in strokovna razlaga razgrnjenega osnutka bo v prostorih Krajevne skupnosti Portorož dne 20. februarja 1991 ob 17. uri.

4.

Podjetja, druge organizacije in občani lahko podajo pisne pripombe na gradivo v času javne razgrnitve na kraju razgrnitve ali pa jih posredujejo Zavodu za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora občine Piran.

Rok za pripombe k osnutku poteče zadnji dan razgrnitve.

5.

Ta sklep velja takoj in se objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352-4/89-91
Piran, 22. januarja 1991

Predsednik IS
ANDREJ GRAHOR, l.r.

Na podlagi 37. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/84, 37/85, 21/86 in 26/90) in 251. člena statuta občine Piran (Uradne objave, št. 12/78, 6/82, 4/86 in 21/86) je Izvršni svet Skupščine občine Piran na seji dne 22. januarja 1991 sprejel naslednji

SKLEP

O JAVNI RAZGRNITVI

OSNUTKA PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV ZA STANOVANJSKO TURISTIČNO OBMOČJE "TOMI" V PORTOROŽU

(planska celota ST-5/16)

1.

Javno se razgrne osnutek prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko turistično območje "TOMI" v Portorožu (pl.c. ST-5/16), ki ga je izdelalo podjetje Projektiva Inženiring Piran avgusta 1990 pod št. projekta 48/90.

2.

Osnutek bo razgrnjen v avli Skupščine občine Piran in v prostorih Krajevne skupnosti Portorož.

Ogled bo možen v delovnem času upravnih organov občine Piran in Krajevne skupnosti Portorož en mesec od dneva objave tega sklepa v Uradnih objavah.

3.

Med razgrnitvijo se mora osnutek prostorskih ureditvenih pogojev javno obravnavati. Javna obravnava in strokovna razlaga razgrnjenega osnutka bo v prostorih Krajevne skupnosti Portorož dne 20. februarja 1991 ob 17.00 uri.

4.

Podjetja, druge organizacije in občani lahko podajo pisne pripombe na gradivo, v času javne razgrnitve na kraju razgrnitve ali pa jih posredujejo Zavodu za urbanistično načrtovanje in urejanje prostora občine Piran.

Rok za pripombe k osnutku poteče zadnji dan razgrnitve.

5.

Ta sklep velja takoj in se objavi v Uradnih objavah.

Št.: 352-32/89-91
Piran, 22. januarja 1991

Predsednik IS
ANDREJ GRAHOR, l.r.