

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran-Ancarano, matična številka 2482851000, davčna številka SI 71620176, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, (v nadaljevanju: prvopogodbena stranka)

in

SHP - ISTRA društvo s omejenom odgovornostjo za trgovino i putnička agencija, Veliki trg 4, 52466 Novigrad, Hrvaška, matična številka v Hrvaški Republiki (matični broj subjekta – MBS) 040154513, osebna identifikacijska številka (OIB): 73090165592, EUID HRSR.040154513, matična številka 2568586000, davčna številka v Sloveniji 86074687, ki jo zastopa direktor Jože Sircelj, (v nadaljevanju: drugopogodbena stranka)

sklepata

POGODBO O ODKUPU NEPREMIČNINE ZA DOSEGO JAVNE KORISTI

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata, da:

- je drugopogodbena stranka zemljiškoknjžna lastnica nepremičnin
 - s parc. št. 1067, k.o. 2593 OLTRA (ID 3209926), v izmeri 1.855 m² in
 - s parc. št. 1069, k.o. 2593 OLTRA (ID 2033273), v izmeri 2.763 m²,v skupni izmeri obeh nepremičnin 4.618 m²;
- je drugopogodbena stranka tuja pravna oseba, registrirana v Republiki Hrvaški, ki je skladno Zakonom o zemljiški knjigi, zaradi pridobitve enolične identifikacijske številke (matične številke) potrebne za vpis lastninske pravice na nepremičninah iz prejšnje alineje, vpisana v Poslovni register Slovenije z matično št. 2568586000,
- je prvopogodbena stranka dne 27.10.2020 sprejela Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 161/2020, z dne 10.11.2020) (v nadaljevanju OPN OA),
- iz potrdila o namenski rabi Občine Ankaran za nepremičnine iz prve alineje, št. 3505-0001/2019, z dne 4.6.2020, izhaja, da sta se pred sprejemom OPN OA nepremičnini nahajali na območju osnovne namenske rabe območja za poselitve (KC-10), s podrobno namensko rabo centralne dejavnosti ter občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN) Turistično apartmajsko naselje Oltra,
- skladno z OPN OA nepremičnine ležita v enoti urejanja prostora AO-09 ter je za obe nepremičnine določena namenska raba zelene površine in predvidene ureditve lokalnega pomena (kolesarska pot, peš pot, park, manjši objekti kot podpora kulturni in turistični dejavnosti), ki jih bo podrobneje določil občinski podrobni prostorski načrt,
- je Občina Ankaran za namen pridobitve lastninske pravice na nepremičninah iz prve alineje in utemeljitve javne koristi za pridobitev dne 30.11.2020 pripravila razlastitveni elaborat oziroma izhodišča za načrtovanje javnih parkovnih površin za potrebe družbenih dejavnosti načrtovanih v centru Ankarana (enota urejanja prostora AO-07) št. 350-0004/2016(194),
- Občinski svet Občine Ankaran je dne 22.12.2020, za nepremičnini iz prve alineje, sprejel sklep št. 3505-0001/2019/32 o ugotovitvi javne koristi in razlastitvi ter obremenitvi v javno korist (Uradni list RS, št. 200/2020, z dne 29.12.2020) (v nadaljevanju sklep občinskega sveta),
- zaradi posebne (edinstvene) lege (nad naravno vrednoto - obrežno močvirje Sv. Nikolaja, pod kulturno dediščino - park spomina ter ob območju namenjenemu za centralne dejavnosti z objekti družbene infrastrukture) nepremičnin prvopogodbena stranka ureditev lokalnega pomena ne more umestiti in urediti na drugih nepremičninah,
- na nepremičninah iz prve alineje stojijo objekti gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije) kar je razvidno tudi iz javno dostopnega katastra gospodarske javne infrastrukture,

- je skladno z ugotovitvami in dejstvi iz prejšnjih alinej javna korist za odvzem lastninske pravice oziroma odkup za dosego javne koristi, namesto razlastitve, podan,
- sta cenjeno vrednost nepremičnin iz prve alineje tega člena, v skladu z veljavno zakonodajo in strokovnimi podlagami, po naročilu drugopogodbene stranke, izvedla:
 - sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo Franc Plazar, oktober 2020,
 - pooblaščen ocenjevalec vrednosti mag.Tomaž Simrajh, dne 10.11.2020,
- je cenjeno vrednost nepremičnin in drugih nadomestil za škodo za odkup namesto razlastitve oziroma odškodnino za razlastitev za nepremičnine iz prve alineje tega člena, v skladu z veljavno zakonodajo in strokovnimi podlagami, po naročilu prvopogodbene stranke, izvedel cenilec za gradbeništvo, za področje nepremičnin, Sebastjan Rozman, dne 18.12.2020,
- je med pogodbenima strankama, upoštevajoč cenilna poročila iz prejšnjih alinej, dosežen sporazum o višini nadomestila za odkup nepremičnin v javno korist namesto razlastitve,
- sta predmetni nepremičnini potrebni za dosego javne koristi občine in je občina v skladu z:
 - Odlokom o določitvi predkupne pravice Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17/2003) v zvezi s 143. členom Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/2015) predkupna upravičenka,
 - Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) razlastitvena upravičenka,
- sta nepremičnini iz prve alineje tega člena, na dan sklenitve pogodbe, prosti vseh bremen,
- sta nepremičnini vključeni v Načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Občine Ankaran za leto 2021, št. 0070-0008/2020 z dne 22.10.2020, kot sestavnim Odloka o proračuna Občine Ankaran za leto 2021 (Uradni list RS, št. 200/2020, z dne 29.12.2020);
- da je Občinski svet Občine Ankaran s sklepom št. z dne podal soglasje k osnutku besedila pravnega posla.

II. Predmet pogodbe

2. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da drugopogodbena stranka, namesto razlastitve (odvzema lastninske pravice v javno korist) proda, prepusti in izroči, prvopogodbena stranka pa za dosego javne koristi kupi ter sprejme v last in posest nepremičnini:

- s parc. št. 1067, k.o. 2593 OLTRA (ID 3209926), do celote in
 - s parc. št. 1069, k.o. 2593 OLTRA (ID 2033273), do celote
- z dnem sklenitve te pogodbe.

Prvopogodbena stranka izjavlja, da nepremičnine iz prejšnje alineje odkupuje za dosego javne koristi, ki je v ureditvi javnih zelenih površin (javnega parka), gospodarske in družbene javne infrastrukture (kolesarska pot, peš pot, park, manjši objekti kot podpora kulturni in turistični dejavnosti in drugih kot bodo umeščeni v prostor z občinskim podrobnim prostorskim načrtom), skladno z namensko rabo nepremičnin (zelenih površin), OPN OA, razlastitvenim elaboratom in sklepom občinskega sveta.

III. Nadomestilo (vrednost odkupa), davek, stroški pogodbe in izročitev

3. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da nadomestilo za odkup nepremičnin za dosego javne koristi, namesto razlastitve, zajema vrednost nepremičnin in drugih nadomestil za škodo za odkup namesto razlastitve ter je dogovorjena na podlagi vrednosti ugotovljenih v cenilnih poročilih iz 1. člena te pogodbe.

Nadomestilo iz prvega odstavka oziroma vrednost odkupa za nepremičnini iz 2. člena te pogodbe znaša

952.000,00 EUR

(z besedo: devetsto dvainpetdeset tisoč 00/100).

Višina dogovorjenega nadomestila iz prejšnjega odstavka je dokončna in nespremenljiva in obsega, v skladu z veljavnimi predpisi in strokovnimi podlagami, celotno nadomestilo (odškodnino), ki pripada drugopogodbeni stranki v zvezi s prenosom lastninskih pravic na nepremičninah, ki so predmet te

pogodbe oziroma njihov odkup za doseg javne koristi, namesto razlastitve. Nadomestilo obsega vrednost celotnih nepremičnin (razlaščenih nepremičnin), vseh nadomestil za škodo, obresti in drugih stroškov, povezanih z odkupom (namesto razlastitve) nepremičnin iz 2. člena te pogodbe.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da nadomestilo ne vsebuje morebitnih davkov na predmetno transakcijo.

4. člen

Pogodba je sklenjena zaradi prenosa nepremičnin za doseg javne koristi, namesto razlastitve. V skladu z 2. alinejo 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US)(v nadaljevanju ZDPN-2) se davek na promet nepremičnin ne plačuje.

Na oziroma pod delom nepremičnin, ki so predmet te pogodbe, ležijo objekti gospodarske javne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, telekomunikacije), ki so v uporabi več kot 2 leti, zato je, v skladu s 7. točko 44. člena Zakonu o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19 in 72/19) (v nadaljevanju ZDDV-1), predmetna transakcija oproščena plačila davka na dodano vrednost.

Podrejeno, v kolikor pristojni finančni organ ustrezno ne potrdi navedb iz prejšnjih odstavkov tega člena, drugopogodbena stranka izjavlja, da navedena transakcija v njenem poslovnem prometu predstavlja postransko (priložnostno) transakcijo z nepremičninami ter ne sodi v redno poslovno dejavnost davčnega zavezanca, zato je zanjo oproščen obračuna DDV, na podlagi 94. člena ZDDV-1. Navedeno okoliščino se drugopogodbena stranka zaveže ustrezno dokazati pred pristojnim davčnim organom.

Pogodbeni stranki se dogovorita, da v kolikor pristojni finančni urad, navkljub prej navedenemu, odloči, da predmetni posel zapade v obdavčitev po ZDPN-2 ali ZDDV-1, je plačilo takega davka obveznost prvopogodbene stranke.

5. člen

Nadomestilo za odkup (namesto razlastitve) iz 3. člena te pogodbe prvopogodbena stranka poravna (plača) na transakcijski račun drugopogodbene stranke, naveden na računu, najkasneje dne 05.03.2021, če bo do tega datuma prvopogodbeni stranki vročena ta notarsko overjena prodajna pogodba, potrjena s strani pristojnega davčnega urada, in notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo. Kot izpolnitev navedenega pogoja za nakazilo nadomestila se šteje tudi, če bo do 05.03.2021 pri izbranemu notarju deponirana ta notarsko overjena pogodba, potrjena s strani pristojnega davčnega urada, in notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, vse z nalogom, da se pogodba z zemljiškoknjižnim dovolilom izroči kupcu ob predložitvi potrdila o plačilu kupnine. Če bo pogodba prvopogodbeni stranki vročena ali pri notarju ustrezno deponirana po 05.03.2021, bo prvopogodbena stranka kupnino plačala v roku 3 delovnih dni od prejema obvestila in potrdila, da je bila pogodba ustrezno deponirana.

Drugopogodbena stranka mora račun izdati izključno v elektronski obliki (e-račun) prek bank vključenih v medbančno izmenjavo eRačunov, prek ponudnikov elektronske poti, s katerimi ima UJP sklenjene pogodbe ali prek spletnega portala UJP namenjenega izdajateljem, ki v javni sektor letno pošljejo manjše število računov. Pri izdaji e-računa se uporabi podatke: prejemnik in plačnik e-računa je Občina Ankaran, IBAN številka SI56014130100021378, BIC koda BSLJSI2X, davčni identifikator SI71620176, matična številka 2482851000.

S plačilom kupnine na navedeni račun se šteje, da je prvopogodbena stranka izpolnila svojo obveznost po tej pogodbi glede odkupa za doseg javne koristi (namesto razlastitve) oziroma pridobitve lastninske pravice na nepremičninah iz 2. člena te pogodbe ter v zvezi s tem stranki druga do druge nimata več nobenih obveznosti.

6. člen

Drugopogodbena stranka jamči, da sta nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe bremen prosti in nista omejeni (obremenjeni) z drugimi stvarnimi in obligacijskimi pravicami tretjih, ki bi utegnile omejevati ali izključevati pravice prvopogodbene stranke pri izvrševanju njene lastninske pravice na predmetnih nepremičninah.

7. člen

Stranki sta sporazumni, da glede na naravo nepremičnin posebna formalna izročitev nepremičnin v posest ni potrebna. Stranki soglašata, da se šteje, da je izročitev predmeta pogodbe (primopredaja) opravljena z dnem plačilom dogovorjenega nadomestila iz 3. člena te pogodbe.

S podpisom te kupoprodajne pogodbe in plačilom celotnega nadomestila na račun drugopogodbene stranke, prvopogodbena stranka prevzema plačilo vseh stroškov, davščin, javnih dajatev in drugih bremen, ki se nanašajo na predmet pogodbe. Do tega trenutka pa vse stroške in davščine krije drugopogodbena stranka.

Drugopogodbena stranka potrjuje, da je poravnala vse javnopravne obveznosti in stroške za nepremičnini, ki sta predmet te pogodbe in ki so nastali do današnjega dne ter se zavezuje poravnati morebitne stroške, ki se bodo pojavili po prenosu lastništva in izhajajo iz dejanj drugopogodbene stranke do prenosa posesti, najkasneje v roku 15 dni od pisnega poziva.

8. člen

Stroške notarske overitve podpisa na tej pogodbi krije drugopogodbena stranka.

Stroške vknjižbe lastninske pravice v korist prvopogodbene stranke nosi v celoti prvopogodbena stranka.

Pogodbeni stranki krijeta vsaka svoje stroške povezane s pripravo te pogodbe.

IV. Zemljiškoknjižno dovolilo in urejanje

9. člen

Drugopogodbena stranka izdaja naslednje **ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO** za vknjižbo lastninske pravice v korist prvopogodbene stranke, kot sledi:

SHP - ISTRA društvo s omejenom odgovornostjo za trgovino i putnička agencija, Veliki trg 4, 52466 Novigrad, Hrvaška, matična številka v Republiki Hrvaški (MBS) 040154513, osebna identifikacijska številka v Republiki Hrvaški (OIB): 73090165592, EUID HRSR.040154513, matična številka v RS 2568586000, davčna številka v RS 86074687, ki jo zastopa direktor Jože Šircelj, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se pri nepremičninah:

- s parc. št. 1067, k.o. 2593 OLTRA (ID 3209926), do celote in
- s parc. št. 1069, k.o. 2593 OLTRA (ID 2033273), do celote

vknjiži lastninska pravica v korist:

Občina Ankaran, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran – Ancarano, matična številka 2482851000, davčna številka SI 71620176.

10. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da vsa zemljiškoknjižna urejanja lahko predlaga katerakoli stranka.

Kolikor bo to potrebno, ker ta pogodba ali izročeno zemljiškoknjižno dovolilo, ne bi bila ustrezna podlaga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, se drugopogodbena stranka zavezuje, da bo prvopogodbeni stranki podala ustrezno izjavo volje v zahtevani obliki oziroma izdala listino ali sklenila pogodbo, ki bo potrebna za dosego zemljiškoknjižne realizacije te pogodbe.

V. Protikorupcijska klavzula

11. člen

Pogodbeni stranki potrjujeta, da sta seznanjeni in se zavedata dejstva, da je predmetna pogodba nična, če je ali bo v katerikoli fazi sklepanja ali izvajanja te pogodbe kdo v imenu ali na račun prodajalcev predstavniku ali posredniku kupovalke obljubil, ponudil ali dal kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla po tej pogodbi, za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji, za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je ali bo kupovalki povzročena škoda ali pa je ali bo omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku ali posredniku kupovalke in/ali prodajalcev ali njegovemu predstavniku, zastopniku ali posredniku ter izjavljata, da pri sklepanju te pogodbe ni bilo storjeno nobeno od navedenih dejanj.

VI. Izjava o nepovezani osebi (ZSPDSLS) ter izjava o odsotnosti konflikta interesov in lastniški strukturi (ZIntPK)

12. člen

Zakoniti zastopnik drugopogodbene stranke, s podpisom te pogodbe, izjavlja, da on kot fizična oseba ter drugopogodbena stranka kot pravna oseba ni povezana oseba, v smislu sedmega odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) s cenilci iz 11. in 12. alineje 1. člena te pogodbe ter s pripravljavcem te pogodbe, skrbnikom te pogodbe ali drugimi osebami, ki so na strani prvopogodbene stranke sodelovale v postopku za sklenitev te pogodbe.

Zakoniti zastopnik drugopogodbene stranke, je pred podpisom te pogodbe podal izjavo, ki je priloga te pogodbe, da on kot fizična oseba ter drugopogodbena stranka kot pravna oseba ni posredno ali neposredno povezana z Občino Ankaran na način, da bi lahko sklenitev te pogodbe predstavljala konflikt interesov v smislu določil Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo in 158/20) ter izjavo o lastniški strukturi drugopogodbene stranke.

VII. Prehodne in končne določbe

13. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Vsaka pogodbena stranka je o spremembi okoliščin, ki so pomembne za izvršitev te pogodbe, dolžna obvestiti drugo pogodbeno stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti.

14. člen

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bosta vse morebitne medsebojne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, reševali sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Skrbnik te pogodbe na strani prvopogodbene stranke je g. Iztok Mermolja, direktor občinske uprave.

Skrbnik pogodbe s strani drugopogodbene stranke je g. Jože Šircelj, direktor.

15. člen

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Pogodba je sestavljena v 8 (osmih) enakih izvodih, od katerih prejme drugopogodbena stranka dva izvoda, dva izvoda sta namenjena vpisu v zemljiško knjigo, preostale izvode pa prejme prvopogodbena stranka.

Prvopogodbena stranka:

Občina Ankaran

Gregor STRMČNIK

ŽUPAN

Drugopogodbena stranka:

SHP - ISTRRA društvo s omejenom odgovornostjo za trgovino i putnička agencija

Jože Šircelj

direktor

V Ankaranu, dne _____

V _____, dne _____