

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki ga zastopa direktor Zlatko Kuštra, matična številka 5839114000 davčna številka SI 30762553, (v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka)

in

OBČINA ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, ki jo zastopa župan Gregor Strmčnik, matična številka: 2482851000, davčna številka: SI71620176, (v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka)

ter

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan, matična št. 5874424000, davčna št. SI 40016803, (v nadaljevanju: tretja pogodbeni stranka) sklenejo naslednjo

POGODBA O BREZPLAČNEM PRENOSU NEPREMIČNIN ZA NAMEN IZVEDBE PROTIPOPLAVNIH UKREPOV NA DESNEM PRITOKU HUDOURNIKA ANKARAN

Uvodne določbe

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma kot nesporno ugotavljajo in soglašajo:

- da je prva pogodbeni stranka zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin s parc. št. 1364/1 in 1364/22, obe k.o. 2593– Oltra, do celote;
- da iz Lokacijske informacije Občine Ankaran št. 35010-0104/2026-2 z dne 17. 9. 2026, ki je priloga te pogodbe, izhaja, da se nepremičnini iz prve alineje tega odstavka po namenski rabi nahajata na območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: zelene površine (ZP) – parki, kot urejena območja odprtega prostora v naselju;
- da so na nepremičnini s parc. št. 1364/1, k.o. Oltra, že zgrajeni objekti vodne infrastrukture, in sicer vtok v kanaliziran del desnega pritoka hudournika Ankaran in betonska kineta za odvodnjavanje padavinskih voda;
- da je skladno s Hidrološko hidravlično študijo (PNZ d.o.o., november 2021, dopolnjeno november 2022, dopolnjeno april 2023) zaradi zmanjševanja obstoječih ogroženih območij v centru Ankarana in nadaljnjega razvoja naselja Ankaran (umeščanje centralnih dejavnosti in za potrebe izvedbe projekta rekonstrukcije in prizidave osnovne šole in vrtca Ankaran), na območju desnega pritoka hudournika Ankaran potrebno izvesti protipoplavne ukrepe, ki obsegajo predvsem ureditev zadrževanja visokih voda s suhim zadrževalnikom oziroma protipoplavnim nasipom, vzpostavitev razlivnih površin, preprečitev urbanizacije na razlivnih površinah in zagotavljanje dogovorjenega pretoka na mejnih profilih;
- da sta Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode in druga pogodbeni stranka dne 9. 3. 2026 sklenili Sporazum št. C2561-26-500002 o sofinanciranju »Protipoplavni ukrepi na desnem bregu pritoka hudournika Ankaran«, katerega predmet je izvedba zadrževalnika na desnem bregu hudournika Ankaran;
- da je druga pogodbeni stranka na podlagi javnega naročila št. JN003677/2026-SL1/01, objavljenega dne 14. 5. 2026, naročila izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) ter projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI);
- da druga pogodbeni stranka vodi investicijski projekt »Rekonstrukcija Poti na Brido«, ki deloma posega na nepremičnino s parc. št. 1364/22, k.o. 2593 – Oltra;

- da je pri nepremičnini s parc. št. 1364/22, k.o. 2593 – Oltra, v zemljiški knjigi vpisana hipoteka v korist Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, z zaznambo neposredne izvršljivosti;
- da je podan javni interes v skladu s 56. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), saj so nepremičnine namenjene izvedbi gospodarske javne infrastrukture lokalnega ali državnega pomena;
- da se sklepa ta pogodba z namenom brezplačne odsvojitve nepremičnin v korist druge pogodbene stranke na podlagi javnega interesa in 56. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1;
- da prva pogodbeni stranka na nepremičninah iz te pogodbe zaradi predvidene prostorsko namenske rabe, ne more realizirati javnih in ekonomskih ciljev, za katere je bila prva pogodbeni stranka ustanovljena;
- je na parceli 1364/1, k.o. Oltra, urejeno parkirišče na podlagi sklenjene Pogodbe o brezplačni uporabi dela nepremičnine št. 1364/1, k.o. Oltra, z dne 23. 7. 2024 med prvo in drugo pogodbeno stranko, ki z uveljavitvijo te pogodbe, zaradi prenosa lastninske pravice na uporabnika, preneha.

Predmet in podlaga pogodbe

2. člen

Prva pogodbeni stranka brezplačno odsvoji, prepusti in izroči, druga pogodbeni stranka pa brezplačno pridobi ter sprejme v last in posest nepremičnini:

- s parc. št. 1364/1, k.o. 2593 – Oltra v izmeri 4.036 m²,
- s parc. št. 1364/22, k.o. 2593 – Oltra v izmeri 1.048 m².

Nepremičnini iz prejšnjega odstavka se preneseta v last druge pogodbene stranke izključno za namene, določene v 3. členu te pogodbe.

Lastninska pravica na nepremičninah se v korist druge pogodbene stranke pridobi z vknjižbo v zemljiško knjigo na podlagi te pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila iz 8. člena te pogodbe.

3. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da sta nepremičnini iz prejšnjega člena namenjeni izključno za namen izgradnje gospodarske javne infrastrukture lokalnega ali državnega pomena.

Obstoj in veljavnost pogodbene podlage iz prvega odstavka tega člena ni časovno omejena, temveč predstavlja trajno pogodbeno obveznost drugo pogodbeni stranke.

Zemljiškoknjižno urejanje in stroški pogodbe

4. člen

Z dnem učinkovanja te pogodbe preidejo vsi stroški, davščine, javne dajatve in druga bremena, ki se nanašajo na predmet pogodbe, v breme drugo pogodbeni stranke.

5. člen

Pogodbene stranke soglašajo, da je prenos lastninske pravice na nepremičninah po tej pogodbi brezplačen, zato na podlagi prvega odstavka 3. člena Zakona 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, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24, v nadaljevanju ZDDV-1) navedena transakcija ni predmet davka na dodano vrednost (DDV) oziroma tudi če bi bila predmet obdavčitve z DDV, je na podlagi 7. in 8. točke 44. člena ZDDV-1 ta transakcija oproščena plačila DDV.

V skladu z 2. alinejo 10. člena Zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US) (ZDPN-2) se davek ne plačuje.

6. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da glede na naravo nepremičnin in zadnjo alinejo 1. člena te pogodbe, posebna formalna izročitev nepremičnin v posest ni potrebna.

Šteje se, da je posest nepremičnin drugo pogodbeni stranki izročena z dnem učinkovanja te pogodbe.

7. člen

Druga pogodbeni stranka s podpisom te pogodbe potrjuje, da sta ji predmetni nepremičnini v naravi poznani, tako po kvaliteti kot po legi in drugih posebnostih ter da ju sprejema v stanju, v kakršnem sta na dan sklenitve te pogodbe. Iz tega naslova pogodbene stranke ena proti drugi nimajo nobenih zahtevkov in obvez.

Stroške overitve podpisa na tej pogodbi in vse druge morebitne stroške ter obveznosti, povezane s prenosom lastninske pravice, vključno tudi z izbrisom hipoteke na predmetnih nepremičninah, nosi druga pogodbeni stranka.

Zemljiškoknjižno dovolilo

8. člen

Prva pogodbeni stranka izdaja naslednje **ZEMLJIŠKOKNJIŽNO DOVOLILO** za vknjižbo lastninske pravice v korist druge pogodbene stranke, kot sledi:

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki ga zastopa direktor Zlatko Kuštra, matična številka 5839114000 davčna številka SI 30762553, izrecno in brezpogojno dovoljuje, da se na podlagi te pogodbe pri nepremičninah:

- s parc. št. 1364/1, k.o. 2593 – Oltra,
 - s parc. št. 1364/22, k.o. 2593 – Oltra,
- vknjiži lastninska pravica v korist:

OBČINE ANKARAN, Jadranska cesta 66, 6280 Ankaran, matična številka: 2482851000 do celote (1/1).

Pogodbene stranke so sporazumne, da vsa zemljiškoknjižna urejanja predlaga druga pogodbeni stranka.

Kolikor bo to potrebno, ker ta pogodba in zemljiškoknjižno dovolilo, ne bi bila ustrezna podlaga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, se prvo oziroma drugo pogodbeni stranka zavezuje,

da bosta nemudoma podali ustrezno izjavo volje v zahtevani obliki oziroma izdali listino ali sklenili pogodbo, ki bo potrebna za doseg zemljiškoknjižne realizacije te pogodbe.

Protikorupcijska klavzula

9. člen

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da 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, je nična.

Prehodne in končne določbe

10. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo so pripravile in predlagale stranke skupno, sporazumno in dogovorno. Druga in tretja pogodbeni stranka, kot soustanoviteljici JSS MOK skladno Odlokom o ureditvi ustanoviteljskih in kapitalskih pravic (Uradni list RS, št. 77/2023) in Sklepom o ugotovitvi premoženja Občine Ankaran in o ureditvi premoženjsko pravnih razmerij z Mestno občino Koper ob ustanovitvi Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 112/2023), in skladno z odločitvijo Občinskih svetov iz 12. člena tudi pooblaščata direktorja prve pogodbene stranke, da pogodbo v imenu in za račun JSS MOK sklene.

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe ter druga vprašanja, ki se nanašajo na predmet te pogodbe, bodo pogodbene stranke urejale z aneksi k tej pogodbi.

Vsaka pogodbeni stranka je o spremembi okoliščin, ki so pomembne za izvršitev te pogodbe, dolžna obvestiti drugo pogodbeni stranko. Vsa obvestila morajo biti pisna in oddana priporočeno po pošti oziroma na drug dogovorjen način, ki omogoča dokazovanje njihovega prejema.

11. člen

Pogodbene stranke so sporazumne, da bodo vse morebitne medsebojne spore, ki bi nastali v zvezi s to pogodbo, reševale sporazumno, če pa to ne bo mogoče, bo spore reševalo stvarno pristojno sodišče v Kopru.

Skrbnik te pogodbe na strani prve pogodbene stranke je Zlatko Kuštra, skrbnik na strani druge pogodbene stranke pa je Iztok Mermolja, na strani tretje pogodbene stranke pa Irena Kocjančič.

12. člen

Ta pogodba je sklenjena pod odločnim pogojem, da jo potrdita Občinski svet Mestne občine Koper in Občinski svet Občina Ankaran ter da prva pogodbeni stranka drugi pogodbeni stranki izroči ustrezno overjeno izbriso dovoljenje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za izbris hipoteke, vpisane pri nepremičnini s parc. št. 1364/22, k. o. 2593 – Oltra, ter listino oziroma dovolilo, potrebno za izbris zaznambe neposredne izvršljivosti, povezane z navedeno hipoteko.

Pogodba začne učinkovati z dnem, ko je izpolnjen zadnji od pogojev iz prejšnjega odstavka.

Druga in tretja pogodbeni stranka se zavezuje, da na dan 1. 1. 2027 medsebojno uskladi višino premoženja, ki sta ga vložili v JSS MOK in skladno s to uskladitvijo uredita medsebojna ustanoviteljska razmerja.

13. člen

Pogodba je sklenjena v štirih (4) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka stranka po en (1) izvod, en izvod pa je namenjen izvedbi zemljiškoknjižnega postopka.

Prva pogodbeni stranka:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
KOPER**

Zlatko Kuštra
DIREKTOR

V Kopru, dne 05.10.2026



Druga pogodbeni stranka:

OBČINA ANKARAN,

Gregor Strmčnik
ŽUPAN

Št. 4780-0012/2026

V Ankaranu, dne 5.10.2026



Tretja pogodbeni stranka:

MESTNA OBČINA KOPER

Aleš Bržan
ŽUPAN

V Kopru, dne _____

