



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Številka: 478-680/2021-1
Datum: 18. 11. 2021

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 in UL RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) izdajam naslednji

S K L E P

I.

Na portalu www.koper.si se objavi javni razpis z naslednjo vsebino:

»Mestna občina Koper na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba) in Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2021, objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Koper

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Mestna občina Koper, matična številka 5874424000, Verdijeva ulica 10, Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA

1. Nepremičnina s parc. št. 2678/21, k.o. Bertoki (ID znak: parcela 2604 2678/21), v izmeri 703 m²

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano, v naselju Pobegi in se ureja po določilih in se ureja po določilih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001, 24/2001, Uradni list RS, št. 49/2005, 95/2006, 124/2008, 22/2009, 65/2010, 29/2012, 50/2012, 47/2016 – v nadaljevanju PUP Koper).

Po severovzodnem delu parcele poteka vod - priključek stanovanjskega objekta s parc. št. 2676 k.o. Bertoki na javno fekalno kanalizacijo, za katerega služnost ni vpisana v zemljiški knjigi. Vod javne fekalne kanalizacije in javni vodovod potekata po parc. št. 2571/1 k.o. Bertoki.

Priključitev na obstoječo javno komunalno infrastrukturo bo možna pod pogoji in s soglasjem pristojnih služb.

Izključna cena: 94.775,00 € (z besedo: štiriindevetdesettisoč sedemstopetinsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 18.955,00 € (z besedo: osemnajsttisoč devetstopetinsedemdeset evrov 00/100)

2. Nepremičnina s parc. št. 2864/1, k.o. Dekani (ID znak: parcela 2603 2864/1), v izmeri 1.345 m² in nepremičnina s parc. št. 2864/2, k.o. Dekani (ID znak: parcela 2603 2864/2), v izmeri 1.500 m²

Predmetni nepremičnini se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata na ureditvenem območju za poselitev, območje za centralne dejavnosti, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičninah s parc. št. 2864/1 in 2864/2, k.o. Dekani je na podlagi pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice z dne 16.10.2006 ustanovljena stavbna pravica, za dobo 35 let.

Nepremičnina s parc. št. 2864/2, k.o. Dekani predstavlja parcelo na kateri se nahaja objekt, zaradi katerega je tudi ustanovljena stavbna pravica. Prav tako se del objekta nahaja na južnem delu nepremičnine s parc. št. 2864/1, k.o. Dekani.

Na nepremičnini s parc. št. 2864/1, k.o. Dekani je vknjižena služnostna pravica za izgradnjo, upravljanje in vzdrževanje elektroenergetskih naprav »EEN Toškan«

Na osrednjem delu prečno po nepremičnini s parc. št. 2864/2, k.o. Dekani poteka vodovod - ena izmed glavnih linij Rižanskega vodovoda, za kar se bo ob sklenitvi pogodbe vpisala trajna služnostna pravica uporabe zemljišča v korist Rižanskega vodovoda Koper.

Izklicna cena: 143.393,00 € (z besedo: stotriinštiridesettisoč tristotriindevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 28.678,60 € (z besedo: osemindvajsettisoč šestooseminsedemdeset evrov in 60/100).

3. Nepremičnina s parc. št. 2708, k.o. Hribi (ID znak: parcela 2590 2708), v izmeri 63 m2

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini se na JV delu parcele nahaja stanovanjski objekt, katerega površina v obeh etažah znaša 30,36 m2. Na SZ delu nepremičnine se nahaja dvoriščni prostor. Gre za objekt v katerem je en prostor, nad njim pa je podstrešni prostor, ki nima dostopa. V katastru je voden kot št. stavbe 1437, zemljišče pod stavbo 23 m2.

Izklicna cena: 32.762,00 € (z besedo: dvaintridesettisoč sedemstodvainšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 6.552,40 € (z besedo: šesttisoč petstodvainpetdeset evrov in 40/100)

4. Nepremičnina s parc. št. 417/13, k. o. Plavje (ID znak: parcela 2589 417/13), v izmeri 344 m2

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za promet in zveze, in se ureja po določilih PUP Koper. V zemljiški knjigi je na nepremičnini vknjižena neprava stvarna služnost ter stvarna služnost/nujna pot/ nepravo stvarno breme.

Izklicna cena: 33.162,00 € (z besedo: triintridesettisoč stodvainšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 6.632,40 € (z besedo: šesttisoč šeststodvaintrideset evrov in 40/100)

5. Nepremičnina s parc. št. 3379, k. o. Pomjan (ID znak: parcela 2609 3379), v celotni izmeri 36 m2, nepremičnina s parc. št. 3380, k. o. Pomjan (ID znak: parcela 2609 3380), v celotni izmeri 242 m2 in nepremičnina s parc. št. 653, k. o. Pomjan (ID znak: parcela 2609 653), v celotni izmeri 313 m2. Mestna občina Koper prodaja solastniški delež na vseh treh nepremičninah do ½-ice od celote.

Predmetne nepremičnine se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičninah s parc. št. 3379 in 3380, obe k.o. Pomjan, se nahaja dvoetažni objekt ter zemljišče pred in ob objektu. Objekt ni v uporabi. V osnovi gre za starejši objekt s kamnitim obodnim zidovjem. Del strešne konstrukcije je narušen. V katastru je voden kot št. stavbe 274 in 275, brez h. š., zemljišče pod stavbo 70 m2.

Izklicna cena solastniškega deleža do ½-ice: 27.085,00 € (z besedo: sedemindvajsettisoč petinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV in 2 % davka na promet nepremičnin, ki ju plača kupec.

Varščina: 5.417,00 € (z besedo: pettisoč štiristosedemnajst evrov in 00/100)

6. **Nepremičnina s parc. št. 3436, k. o. Pomjan (ID znak: parcela 2609 3436), v izmeri 237 m² in nepremičnina s parc. št. 3437, k. o. Pomjan (ID znak: parcela 2609 3437), v izmeri 172 m²**

Predmetni nepremičnini se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičninah se nahaja dotrajan stanovanjski objekt, z naslovom Fijeroga 7, pomožni kmetijski objekt ter zemljišče pred in ob objektih. Objekta nista v uporabi. V osnovi gre za starejša objekta s kamnitim obodnim zidovjem, ponekod zaraščena. V katastru sta vodena kot št. stavbe 229 in št. stavbe 220.

Izklicna cena: 76.710,00 € (z besedo: šestinsedemdesettisoč sedemstodeset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 15.342,00 € (z besedo: petnajsttisoč tristo dvainštirideset evrov 00/100)

7. **Nepremičnina s parc. št. 1461/56, k. o. Semedela (ID znak: parcela 2606 1461/56), v izmeri 120 m², do deleža 4/9-ine**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje za stanovanja, naselje Olmo, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini se nahaja dotrajana pritlična sredinska vrstna hiša z naslovom Koper, Dolinska cesta 52 ter zemljišče. Parcela obsega zemljišče pod stavbo v izmeri 72 m², na katerem stoji stavba označena z ID znakom 2606 5926-1 in zemljišče v izmeri 48 m². Prodaja se solastniški delež Mestne občine Koper do 4/9 -ine od celote.

Izklicna cena solastniškega deleža do 4/9-ice: 87.278,00€ (z besedo: sedeminosemdesettisoč dvestooseminsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 17.455,60 € (z besedo: sedemnajsttisoč štiristopetdeset evrov in 60/100)

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

Na podlagi 66. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) ima pri prodaji solastniškega deleža solastnik predkupno pravico.

Na podlagi 32. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) (Uradni list RS, št. 90/21) ima Stanovanjski sklad RS pri prodaji nepremičnin pod zap. št. 1 predkupno pravico.

Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predstavljajo stvarno premoženje v lasti Mestne občine Koper, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 5. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno služnostno pogodbo v korist upravljavca navedene infrastrukture.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- 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 neskljeni 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.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po petem odstavku te točke.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz sedmega odstavka te točke, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila po plačilu celotne kupnine.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v 15. dneh od izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da kupec ne poravnava kupnine na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto in prodajalec dražbe obdrži vplačano varščino.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila **v petek 17. 12. 2021** v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 10.00 uri**.

Kandidati se bodo morali pred začetkom draženja zainteresirane nepremičnine izkazati z dokazili navedenimi pod zap. št. 7 te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje spodaj navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

7. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom RS, postane lastnik nepremičnin, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži izpisek iz sodnega registra oz. AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik;
- predloži izvirnik veljavnega osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb;
- predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.

Vse listine, razen dokazil o plačilu varščine, je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

8. VARŠČINA

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 20 % od izklicne cene nepremičnin na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 478680201..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe oz. **najpozneje in vključno do 14. 12. 2021**. Varščina bo neuspehim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspelemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine.

V primeru, da se vplačnik varščine ne udeleži javne dražbe ali k dražbi ne pristopi, organizator javne dražbe obdrži varščino.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Če dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Mestna občina Koper, pridrži pravico, pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Dražbo vodi član Komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju komisija) ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za posamezno nepremičnino. Takrat komisija ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje delno ali v celoti ustavi, kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Mestna občina Koper si obdrži predkupno pravico pri nadaljnji prodaji nepremičnin in neodplačno ter časovno neomejeno služnost za potrebe izgradnje objektov in omrežja javne komunalne infrastrukture.

10. STROŠKI VEZANI NA POGODBO

Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter takso za vpis v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnin.

11. ZAKONSKA PODLAGA

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe 49. in 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ter določbe 13. in 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

12. DODATNA POJASNILA:

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko interesenti dobijo na Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper, Verdijevega ulica 10, Koper, med uradnimi urami (ponedeljek in petek: 8.00 - 12.00, sredo: 8.00 - 12.00 in 14.00 - 17.00) na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič.«

II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN
Aleš Bržan