

Na podlagi 47. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Uradni list RS, št. 44/97) in 27. člena statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 9/95 in 37/97) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 8. junija .2000 sprejel

## **PRAVILNIK**

### **O PRODAJI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem pravilnikom se določajo način, pogoji in postopek prodaje stavbnega zemljišča, ki je v lasti Mestne občine Koper (v nadaljevanju:občina).

##### **2. člen**

Odločitev o prodaji stavbnega zemljišča sprejme Občinski svet Mestne občine Koper.

Prodaja stavbnega zemljišča se izvaja skladno s prostorskimi akti in razvojnimi programi občine in letnim programom dela gospodarske javne službe Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

##### **3. člen**

Prodaja stavbnega zemljišča pomeni prenos lastninske pravice in posesti nad stavbnim zemljiščem od občine na izbranega ponudnika.

#### **II. NAČIN, POGOJI IN POSTOPEK PRODAJE STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

##### **4. člen**

Občina proda zemljišče na podlagi predhodno izvedenega javnega razpisa ali javne dražbe, če zakon ali statut občine ne določata drugače.

Sklep o odločitvi za izvedbo javnega razpisa ali o neposredni prodaji sprejme župan na podlagi predhodnega mnenja Sveta za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

##### **5. člen**

Občina lahko stavbna zemljišča proda brez javnega razpisa:

- za gradnjo objektov za potrebe obrambe;

- za gradnjo objektov javne infrastrukture;
- za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave;
- za gradnjo socialnih in neprofitnih ter združnih stanovanj in stanovanjskih hiš;
- za gradnjo nadomestnih objektov;
- za gradnjo na zemljišču, ki je s prostorskim izvedbenim načrtom predviden za določenega investitorja;
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev stavbnega zemljišča;
- za zemljišča, za katera je bil javni razpis ali javna dražba dvakrat neuspešen;
- za gradnjo objektov za potrebe pravosodja.

Občina lahko zamenja nepremičnino za drugo enakovredno nepremičnino brez javnega razpisa.

## 6. člen

Javni razpis se izvede z zbiranjem pisnih ponudb.

Javni razpis vodi komisija za izvedbo javnega razpisa za prodajo zemljišča.

Objava javnega razpisa mora vsebovati:

- lokacijo, velikost in namembnost stavbnega zemljišča,
- stopnjo komunalne opremljenosti stavbnega zemljišča,
- izhodiščno ceno stavbnega zemljišča in način revalorizacije vrednosti stavbnega zemljišča,
- rok zbiranja ponudb, ki ne sme biti krajši od 15 dni in navedbo naslova, kamor se pošljejo pisne ponudbe z zahtevanimi listinami, ki jih je potrebno priložiti,
- navedbo, da mora ponudba vsebovati program z opisom dejavnosti ter višino ponujene cene, ki ne sme biti nižja od izhodiščne,
- navedbo, da mora ponudba vsebovati rok začetka in dokončanja izgradnje na prodanem zemljišču in sankcije za neupoštevanje tega pogoja,
- navedbo, da mora ponudba vsebovati izjavo, da ponudnik sprejema razpisne pogoje,
- merila za izbiro najugodnejšega ponudnika,
- višino varščine, ki jo je treba položiti kot garancijo za resnost ponudbe in ki ne sme biti nižja od 10% od izklicne cene stavbnega zemljišča ter navedbo računa, kamor se varščino vplača; po sklenjenem pravnem poslu za posamezno stavbno zemljišče se varščina vrne tistim ponudnikom, ki na javnem razpisu niso uspeli, uspelemu ponudniku se položena varščina všteje v ceno,
- navedbo, kdaj in kje se lahko ponudniki seznanijo s podrobnejšimi lastnostmi ponujenih zemljišč in morebiti ogledajo predmet javnega razpisa,
- način in rok plačila kupnine ter dokazila o finančnem stanju ponudnika,
- navedbo, da mora izbrani ponudnik skleniti pogodbo najkasneje v roku 30 dni od dneva sprejema sklepa o izbiri, v primeru pritožbe pa v roku 15 dni po obravnavi pritožbe in da se v primeru, da pogodbe ne sklene, garancija za resnost ponudbe ne vrne,
- navedbo, da ponudnik lahko ponudbo za nakup stavbnega zemljišča umakne ali jo dopolni do roka za sprejem ponudbe, ki je določen v javnem razpisu; v primeru umika ponudbe se plačana garancija za resnost ponudbe ne vrne,
- čas in kraj javnega odpiranja ponudb.

Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji zemljišča.

Javni razpis se objavi v Uradnem listu, lahko pa tudi v dnevnem časopisu.

#### 7. člen

Sklep o prodaji stavbnega zemljišča na prvi stopnji, po postopku, ki je določen s tem pravilnikom, izda pristojni urad občinske uprave, na drugi stopnji pa župan.

#### 8. člen

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednja merila:

- program dejavnosti z opisom, usklajen s konceptom razvoja občine,
- rok izgradnje in začetek obratovanja objekta,
- ponujena višina kupnine ter rok in način plačila,
- druga merila, katera določi župan pred objavo razpisa.

Župan v primeru več pravilno in pravočasno prispelih enakovrednih ponudb, ki so bolj ugodne od ostalih vlog, odloči da se izvede javna dražba, na katero se povabi vse ponudnike, ki so predložili enakovredno vlogo za isto zemljišče.

V primeru javne dražbe se v objavi navede tudi znesek višanja.

#### 9. člen

Komisija za izvedbo javnega razpisa za prodajo zemljišča na javnem odpiranju ponudb odpre in pregleda prispele ponudbe in ugotovi, če izpolnjujejo razpisne pogoje.

Komisija za izvedbo javnega razpisa za prodajo zemljišča tiste ponudbe, ki pogojev javnega razpisa ne izpolnjujejo izloči, ostale ponudbe pa obravnava na podlagi meril iz 8. člena tega pravilnika ter svoje ugotovitve in predlog o izbiri pošlje pristojnemu uradu občinske uprave.

Pristojni urad občinske uprave na podlagi predloga o izbiri sprejme sklep o prodaji stavbnega zemljišča.

#### 10. člen

O izbiri se obvesti vse ponudnike, ki so sodelovali na javnem razpisu, v roku petnajst dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Zoper sklep občinske uprave lahko vsak ponudnik, ki se je udeležil javnega razpisa, vložiti pritožbo v petnajstih dneh od dneva, ko je prejel sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika, na župana.

Župan mora pritožbo čimprej obravnavati, najkasneje v roku 30 dni od dneva, ko je bila pritožba vložena.

#### 11. člen

Izbrani ponudnik je dolžan skleniti pogodbo najkasneje v roku 30 dni od dneva sprejema sklepa o izbiri, v primeru pritožbe pa v roku 15 dni po obravnavi pritožbe

V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se šteje, da je odstopil od pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe ne vrne.

#### 12. člen

Če ponudbe ponudnikov ne ustrezajo pogojem iz javnega razpisa in se ne sprejme sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika, se javni razpis ponovi pod enakimi ali drugačnimi pogoji.

Javni razpis se ponovi pod enakimi ali drugačnimi pogoji tudi v primeru iz drugega odstavka 11. člena tega pravilnika.

Če tudi po ponovljenem javnem razpisu ni mogoče izbrati najugodnejšega ponudnika, se v roku šestih mesecev stavbno zemljišče lahko proda neposredno s pogodbo pod pogoji iz javnega razpisa.

#### 13. člen

Komisijo za izvedbo javnega razpisa za prodajo zemljišča imenuje župan.

Komisijo sestavljajo predsednik in štiri člani. Komisija je sklepčna, če so na seji navzoči najmanj trije člani. Komisija odloča z večino glasov navzočih članov.

#### 14. člen

O javnem odpiranju ponudb in o obravnavi ponudb komisija vodi zapisnik.

Zapisnik o javnem odpiranju ponudb mora vsebovati: kraj in čas javnega odpiranja, imena prisotnih članov komisije in ostalih prisotnih, navedbo o pogojih javnega razpisa, poimensko navedbo ponudnikov, ugotovitve o izpolnitvi razpisnih pogojev.

Zapisnik o odpiranju ponudb komisija posreduje vsem ponudnikom.

Zapisnik podpišejo navzoči člani komisije in navzoči ponudniki.

Zapisnik o obravnavi ponudb mora vsebovati:

- čas in kraj seje komisije, imena prisotnih članov komisije in ostalih prisotnih, število in poimensko navedbo ponudnikov, ponujene cene, ugotovitve o izpolnjevanju meril, predlog za

izbiri najugodnejšega ponudnika. V zapisnik se vpišejo tudi ostali podatki pomembni za sprejem predloga o izbiri najugodnejšega ponudnika.

Zapisnik se posreduje pristojnemu občinskemu uradu.

### III. KONČNA DOLOČBA

#### 15. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: K465-29/00  
Koper, 8. junija 2000

ŽUPAN  
**Dino Pucer, univ. dipl. ekon.**