



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 478-415/2018  
Datum: 11.10.2018

13/1

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
**Občinski svet - Consiglio comunale**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

**NASLOV:** Predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper (neposredna pogodba o prodaji nepremičnin Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper)

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Občinska uprava Mestne občine Koper  
Urad za nepremičnine

**IZDELOVALEC** Urad za nepremičnine  
**GRADIVA:**

**POROČEVALEC:** Melita Osvaldič, vodja Urada za nepremičnine

**PRISTOJNA**  
**DELOVNA TELES:** Odbor za finance in gospodarstvo

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog sklepa o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper (neposredna pogodba o prodaji nepremičnin Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper) v predloženem besedilu**

ŽUPAN  
Boris Popovič, l.r.

**GRADIVO:**

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa
- osnutek pravnega posla
- grafična priloga



Verdijeva ulica - Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper - Capodistria, Slovenija  
Tel. +386 (0)5 6646 228 Fax +386 (0)5 6271 602



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Občinski svet - Consiglio comunale**

## **PREDLOG**

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 11.10.2018 sprejel naslednji

## **S K L E P**

### **1. člen**

Občinski svet Mestne občine Koper soglaša s sklenitvijo neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, v skupni izmeri 25.499 m<sup>2</sup>, za vrednost **1.179.000,00 €**, brez 22% davka na dodano vrednost, Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper za namen realizacije Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda.

### **2. člen**

Ta sklep velja takoj.

**ŽUPAN**  
Boris POPOVIČ, l.r.

Številka: 478-415/2018  
Datum: 11.10.2018



**OBRAZLOŽITEV**  
**predloga Sklepa o soglasju k pravnemu poslu razpolaganja**  
**s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper**  
**(neposredna pogodba o prodaji nepremičnin JSS MOK)**

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018) v 29. členu določa, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeni vrednost presega 500.000 €, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 €, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Občinski svet Mestne občine Koper je na svoji izredni seji dne 11.9.2017 sprejel sklep o dopolnitvi sklepa o letnem načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2017, št. 478-414/2016, s katerim se je v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja uvrstilo predmetne nepremičnine, za namene kasnejše prodaje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper za izgradnjo dodatnih stanovanj.

Mestna občina Koper je nepremičnine s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, ki se nahajajo v ureditvenem območje za poselitev na območju za centralne dejavnosti z oznako KC-62, pridobila z uveljavljanjem predkupne pravice. Nepremičnine se nahajajo na območju, kjer je v pripravi OPPN za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda.

Mestna občina Koper bo z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper sklenila neposredno pogodbo o prodaji nepremičnin navedenih v 1. členu tega sklepa, v izmeri 25.499 m<sup>2</sup>, za vrednost nezazidanega stavbnega zemljišča v višini **1.179.000,00 €**, brez 22% davka na dodano vrednost.

Kompleks zemljišč se prodaja za namene realizacije stanovanjske politike na lokalni ravni. Javni stanovanjski sklad mora tako v roku 5 let od sprejetja prostorskega akta zgraditi objekte, namenjene zadovoljevanju stanovanjskih potreb.

Za sklenitev pravnega posla je potrebno v skladu s 5. točko 29. člena ZSPDSLS-1 pridobiti predhodno pisno soglasje Občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Sklenitev neposredne pogodbe z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Koper je v skladu s 54. členom ZSPDSLS-1, ker je pridobitelj oz. kupec nepremičnin pravna oseba javnega prava.

Osnutek pravnega posla in grafična priloga iz katerih je razviden predmet prodaje sta priloga predlogu sklepa.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 11. oktober 2018

Pripravila:  
Sandra Ivančič Katavič



Vodja Urada za nepremičnine  
Melita Osvaldič



**MESTNA OBČINA KOPER**, s sedežem Verdijeva ulica 10, Koper,  
ki jo zastopa župan Boris Popovič,  
matična številka 5874424000,  
ID št. za DDV: SI40016803  
(v nadaljevanju: prva pogodbeni stranka)

in

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE KOPER**,  
s sedežem Verdijeva ulica 10, Koper,  
ki ga zastopa direktor Goran Malenič,  
matična številka: 5839114000,  
ID št. za DDV: SI30762553,  
(v nadaljevanju: druga pogodbeni stranka)

skleneta v Kopru naslednjo

## **P O G O D B O O PRODAJI NEPREMIČNIN**

### **I. Uvodne določbe**

#### **Prvi člen**

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prva pogodbeni stranka v stečajnem postopku družbe Merkur d.d. s kupoprodajno pogodbo z dne 15.9.2017 odkupila naslednje nepremičnine:
    - parc. št. 1836/7, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/7, v izmeri 137 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/8, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/8, v izmeri 137 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/9, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/9, v izmeri 1240 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/10, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/10, v izmeri 531 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/11, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/11, v izmeri 485 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/12, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/12, v izmeri 531 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/13, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/13, v izmeri 1240 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/14, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/14, v izmeri 137 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/15, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/15, v izmeri 137 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/16, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/16, v izmeri 1240 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/17, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/17, v izmeri 531 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/18, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/18, v izmeri 485 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/26, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/26, v izmeri 137 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/27, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/27, v izmeri 531 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/28, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/28, v izmeri 1240 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/33, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/33, v izmeri 531 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/34, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/34, v izmeri 1240 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/35, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/35, v izmeri 485 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/38, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/38, v izmeri 490 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/44, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/44, v izmeri 4511 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/51, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/51, v izmeri 556 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/55, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/55, v izmeri 750 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/56, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/56, v izmeri 1481 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/61, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/61, v izmeri 6 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/62, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/62, v izmeri 40 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/64, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/64, v izmeri 3873 m<sup>2</sup>,
    - parc. št. 1836/68, k.o. Semedela, ID znak parcela: 2606 1836/68, v izmeri 2797 m<sup>2</sup>,
- v skupni izmeri 25.499 m<sup>2</sup>;



- zemljiškoknjižni vpis lastninske pravice v korist Mestne občine Koper na nepremičninah iz prejšnje alineje še ni izveden;
- se predmetne nepremičnine nahajajo v ureditvenem območje za poselitev na območju za centralne dejavnosti z oznako KC-62, za katerega je v pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda;
- prodajalec prodaja nepremičnine po načelu videno – kupljeno;
- je Občinski svet Mestne občine Koper dne 10.11.2018 podal soglasje k osnutku besedila pravnega posla, v skladu s 5. točko 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018);
- je neposredna prodaja predmetnih nepremičnin v skladu s 54. členom ZSPDSLS-1, ker je pridobitelj oz. kupec nepremičnin pravna oseba javnega prava;
- je bila na spletni strani Mestne občine Koper, dne ....., objavljena namera o sklenitvi neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja na nepremičninah navedeni v prvi alineji tega člena;
- je Urad za nepremičnine Mestne občine Koper opravil pravni pregled stanja nepremičnega premoženja v skladu s 31. členom ZSPDSLS-1 in ugotovil, da se zaradi ugotovitve ničnosti pogodbe o prodaji nepremičnin med družbo MERKUR d.d., - v stečaju kot prodajalcem in Mestno občino Koper kot kupcem se glede predmetnih nepremičnin pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. št., I Pg 145/2018 vodi postopek, ki ga je sprožila tožeča stranka družba PARANA d.o.o. Ljubljana.

## **II. Predmet pogodbe**

### **Drugi člen**

Mestna občina Koper proda in izroči v last in posest Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Koper nepremičnine s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, v skupni izmeri 25.499 m<sup>2</sup>, proti plačilu vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča v višini **1.179.000,00 €**, brez 22% davka na dodano vrednost.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper sprejme v last in posest predmetne nepremičnine iz prvega odstavka tega člena proti plačilu vrednosti nezazidanega stavbnega zemljišča v višini **1.179.000,00 €**, brez 22% davka na dodano vrednost.

Kupec izjavlja, da mu je stanje nepremičnin, ki so predmet te pogodbe znano in da jih prevzema v posest v stanju, v kakršnem se nahajajo na dan sklenitve te pogodbe.

Pogodbeni stranki nadaljnje ugotavljata, da je za promet nepremičnin iz prvega odstavka tega člena potrebno obračunati davek na dodano vrednost skladno s 1. točko 1. 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 in 90/15), ki ni vštet v vrednost zemljišča in znaša 259.380,00 €.

Celotna pogodbeni obveznost kupca za nakup nepremičnin s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, z vključenim davkom na dodano vrednost znaša **1.438.380,00 €**.

### **Tretji člen**

Kupec je dolžan poravnati znesek v višini **1.438.380,00 €** v roku 30 dni od izdaje računa s strani prodajalca na podračun Mestne občine Koper številka 01250-0100005794 voden pri Upravi RS za javna plačila - urad Koper.

V kolikor kupec ne poravnava pogodbenih obveznosti v roku, določenem v prejšnjem členu te pogodbe, se pogodba šteje za razdrta.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se prodajalec izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti.

#### **Četrti člen**

Ta prodajna pogodba je sklenjena pod razveznim pogojem, ki se uresniči v kolikor se Pogodba o prodaji nepremičnin s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, med družbo MERKUR d.d. - v stečaju kot prodajalcem in Mestno občino Koper kot kupcem z dne 15. 9. 2017, izkaže za nično oz. je razveljavljena.

V primeru iz prejšnjega odstavka mora prva pogodbeni stranka drugi pogodbeni stranki vrniti celotno kupnino z vključenim DDV-jem najkasneje v roku 30 dni od pravomočnosti sodne odločbe. Za zamudo za vračilo kupnine, plača prva pogodbeni stranka drugi pogodbeni stranki zakonite zamudne obresti.

### **III. Zemljiškoknjižna urejanja in stroški pogodbe**

#### **Peti člen**

Mestna občina Koper bo izstavila ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, v korist Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, takoj po plačilu kupnine v višini 1.438.380,00 €, v roku deset delovnih dni.

Zemljiškoknjižna urejanja bo predlagal kupec.

#### **Šesti člen**

Omejitve lastninske pravice v javno korist z ustanovitvijo služnosti in začasne omejitve v javno korist, ki bi se izkazale za potrebne na nepremičninah, ki so predmet prodaje, se urejajo v skladu z določbami 210. in 211. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2).

#### **Sedmi člen**

Druga pogodbeni stranka se zaveže, kot lastnica nepremičnin s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela, podati Mestni občini Koper ustrezno razpolagalno pravico na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v kolikor bi se slednja izkazala za potrebno, v okviru investicij lokalne skupnosti, kar potrjuje s podpisom te pogodbe.

#### **Osmi člen**

Druga pogodbeni stranka se zaveže plačati vse stroške povezane s sklenitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe ter stroške notarskih storitev.

### **IV. Obveznosti kupca**

#### **Deveti člen**



Kupec se zaveže, da bo v roku 5 let od sprejetega Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjski kare med Dolinsko cesto in Ulico Istrskega odreda zgradil objekte za namen realizacije le-tega.

Če kupec v določenem roku objektov ne izgradi, lahko občina pogodbo razdre.

V kolikor pride do razveze pogodbe je kupec dolžan prodajalcu izročiti zemljišča z vsem, kar je na njih zgrajeno, prodajalec pa je dolžan kupcu vrniti izključno le prejeto kupnino, brez kakršnih koli drugih stroškov in nadomestil (obresti, stroški izgradnje, škoda, itd.).

## **V. Končne določbe**

### **Deseti člen**

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice zemljišča gredo od dneva uveljavitve te pogodbe v breme druge pogodbene stranke.

### **Enajsti člen**

Mestna občina Koper kot prodajalka izjavlja, da na nepremičnini s parc. št. 1836/7, 1836/8, 1836/9, 1836/10, 1836/11, 1836/12, 1836/13, 1836/14, 1836/15, 1836/16, 1836/17, 1836/18, 1836/26, 1836/27, 1836/28, 1836/33, 1836/34, 1836/35, 1836/38, 1836/44, 1836/51, 1836/55, 1836/56, 1836/61, 1836/62, 1836/64, 1836/68, vse k.o. Semedela ne uveljavlja predkupne pravice na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 – ZUreP-2) in Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17/2003).

### **Dvanajsti člen**

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

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe, do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali strpno in sporazumno, v skladu z dobrimi poslovnimi običaji in običaji stroke.

Če pa stranki morebitnih neskladij v razumevanju vsebine te pogodbe ne bi rešili v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, je za sodno reševanje sporov v zvezi s to pogodbo krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

### **Trinajsti člen**

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta zakonita zastopnika obeh pogodbenih strank.

### **Štirinajsti člen**

Pogodba je napisana v petih izvodih, od katerih sta dva izvoda za vsako pogodbeno stranko, in en izvod za vpis v zemljiško knjigo.

Številka: 478-415/2018

Datum:

Datum:

Prodajalec:

Kupec:

MESTNA OBČINA KOPER

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD



Župan  
Boris POPOVIČ

MESTNE OBČINE KOPER  
Direktor  
Goran Malenić

