

Na podlagi 180. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in 30/01)

RAZGLAŠAM

P R A V I L N I K

O NAČINU, POGOJIH IN POSTOPKIH PRODAJE POSLOVNIH PROSTOROV, STAVB IN DRUGIH DELOV STAVB

Št.: K3601-206/01
Koper, 1. februarja 2002

ŽUPAN
Dino Pucer, univ.dipl.ekon.

Na podlagi 27. člena in v skladu s 127. členom Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00 in 30/01) in Uredbe o postopkih prodaje in drugih oblikah razpolaganja z državnim premoženjem (Uradni list RS, št. 47/01) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 31. januarja 2002 sprejel naslednji

P R A V I L N I K

O NAČINU, POGOJIH IN POSTOPKIH PRODAJE POSLOVNIH PROSTOROV, STAVB IN DRUGIH DELOV STAVB

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določajo način, pogoji in postopki za prodajo poslovnih prostorov, stavb in drugih delov stavb (skupni deli, katerih delež stavbe pripada poslovnemu prostoru) ter garaž (v nadaljnjem besedilu : nepremičnine), ki so v lasti Mestne občine Koper in se uporabljajo ali so namenjeni za poslovno dejavnost.

2. člen

Odločitev o prodaji nepremičnin sprejme Občinski svet Mestne občine Koper na podlagi letnega programa prodaje, katerega predlaga Župan.

3. člen

Prodaja nepremičnine pomeni prenos lastninske pravice in posesti nad nepremičnino od občine na izbranega kupca.

II. NAČIN, POGOJI IN POSTOPKI PRODAJE NEPREMIČNIN

4. člen

Po potrditvi programa prodaje nepremičnin se opravi pravni in finančni pregled stanja nepremičnin. Pristojni občinski upravni organ za vsako nepremičnino predvideno za prodajo pridobi :

- dokazilo o lastništvu
- urbanistično mnenje
- potrdilo, da nepremičnina ni predmet denacionalizacije
- mnenje pristojne institucije za varstvo kulturne dediščine
- druga mnenja in soglasja po potrebi.

Občinski upravni organ pridobi tudi cenitev nepremičnine, katero v skladu z veljavnimi republiškimi in občinskimi predpisi izdelata izbrani pooblaščenec cenilec.

5. člen

Mestna občina Koper (v nadaljevanju : občina) proda nepremičnino praviloma na podlagi predhodno izvedenega javnega razpisa z zbiranjem pisnih ponudb.

Izjemoma se za prodajo nepremičnine lahko izvede javna dražba, če zakon ali statut občine ne določata drugače.

Nepremičnina se lahko proda neposredno, brez javnega razpisa v naslednjih primerih :

- če se prodaja solastniški delež poslovnega prostora solastniku, katerega delež je večji od ene tretjine
- če se prodajajo solastniški deleži na skupnih delih in prostorih nepremičnin in prodaja takih deležev ne predstavlja zmanjšanja koristne površine posameznega poslovnega prostora
- če se prodaja del poslovnega prostora, ki ne predstavlja samostojne celote
- če se prodaja poslovni prostor, za katerega je bil javni razpis dvakrat neuspešen in sicer je neposredna prodaja možna v roku šestih mesecev od zadnjega neuspelega javnega razpisa.

6. člen

V primeru prodaje zasedenega poslovnega prostora, za katerega je sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas ima najemnik predkupno pravico do nakupa nepremičnine in sicer po pogojih najugodnejšega ponudnika.

Za uveljavitev predkupne pravice mora predkupni upravičenec oddati ponudbo na javni razpis in svojo odločitev ali sprejema pogoje najugodnejšega ponudnika pisno sporočiti v roku osmih dni od sprejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

7. člen

Občina lahko zamenja nepremičnino za drugo enakovredno nepremičnino brez javnega razpisa, če je zamenjava v interesu občine ter se vrednost premoženja z zamenjavo ne zmanjša.

Če je za zamenjavo zainteresiranih več ponudnikov, se opravi javno zbiranje ponudb.

8. člen

V primeru, da je bil javni razpis za prodajo nepremičnine dvakrat neuspešen, lahko župan sprejme odločitev, da se izklicna cena zniža največ za 30 % od izklicne cene.

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

9. člen

Javni razpis vodi Komisija za poslovne prostore (v nadaljevanju: komisija).

Objava javnega razpisa mora vsebovati:

- lokacijo, velikost in namembnost nepremičnine,
- izklicno ceno nepremičnine in način revalorizacije vrednosti nepremičnine,
- 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 izklicne,
- navedbo, da mora ponudba vsebovati rok za prenovo poslovnega prostora ali spremembo dejavnosti in sankcije za neupoštevanje tega pogoja,
- navedbo, da mora ponudba vsebovati izjavo, da ponudnik sprejema razpisne pogoje,
- merila za izbiro najugodnejšega ponudnika,
- navedbo ali najemnik nepremičnine lahko uveljavlja predkupno pravico z rokom v katerem se mora upravičenca pisno pozvati ali sprejema pogoje najugodnejšega ponudnika ter rokom v katerem mora upravičenec pisno sporočiti odločitev,
- višino varščine, ki jo je treba položiti kot garancijo za resnost ponudbe in ki ne sme biti nižja od 10% od izklicne cene nepremičnine ter navedbo računa, kamor se varščino vplača,
- navedbo, kdaj in kje se lahko ponudniki seznanijo s podrobnejšimi lastnostmi ponujenih nepremičnin,
- 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, varščina ne vrne oz. se iz položene varščine plačajo stroški postopka izvedbe javnega razpisa, katere je zavezan plačati uspeli ponudnik, preostali del varščine pa se prenese v last Mestne občine Koper.
- navedbo, da ponudnik lahko ponudbo za nakup nepremičnine umakne ali jo dopolni do roka za sprejem ponudbe, ki je določen v javnem razpisu; v primeru umika ponudbe se plačana varščina ne vrne, temveč zapade v korist Mestne občine Koper,
- čas in kraj javnega odpiranja ponudb.

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

Javni razpis se objavi v Uradnem listu ter v časopisih Delo in Primorske novice.

10. člen

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednja merila po spodaj navedenem vrstnem redu :

1. ponujena višina kupnine ter rok in način plačila,
2. rok prenove in začetek obratovanja nepremičnine, če gre za nezasedeno nepremičnino,
3. predlagani program dejavnosti,
4. druga merila iz razpisa.

11. člen

Komisija na javnem odpiranju ponudb odpre in pregleda prispele ponudbe in ugotovi ali izpolnjujejo razpisne pogoje.

Komisija tiste ponudbe, ki pogojev javnega razpisa ne izpolnjujejo izloči, ostale ponudbe pa obravnava na podlagi meril iz 10. člena tega pravilnika ter sprejme predlog o izbiri najugodnejšega ponudnika.

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

Zapisnik o obravnavi ponudb mora vsebovati:

- čas in kraj odpiranja ponudb, imena prisotnih članov komisije in ostalih prisotnih,
- število in poimensko navedbo ponudnikov,
- ponujene cene,
- ugotovitve o izpolnjevanju meril,
- predlog za izbiro najugodnejšega ponudnika.

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

Zapisnik podpišejo navzoči člani komisije in navzoči ponudniki.

Zapisnik o odpiranju ponudb se pošlje vsem ponudnikom in pristojnemu občinskemu uradu v nadaljnji postopek.

12. člen

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

Javno dražbo izvede komisija, skladno z določbami 33., 34., 35., 36. in 37. člena Uredbe o postopkih prodaje in drugih oblikah razpolaganja z državnim premoženjem (Uradni list RS št. 47/01).

13. člen

Sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika na podlagi razpisnega postopka in predloga komisije izda pristojni urad občinske uprave.

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

V primeru, da je na razpisu sodeloval predkupni upravičenec, je dolžan v roku osmih dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika pisno izjaviti ali sprejme ponudbeno ceno.

14. člen

Zoper sklep lahko vsak ponudnik, ki se je udeležil javnega razpisa ali javne dražbe, vloži pritožbo na Župana Mestne občine Koper in sicer v roku petnajstih dni od dneva sprejetja sklepa.

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

15. 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 varščina za resnost ponudbe ne vrne.

Uspelemu ponudniku se položena varščina všteje v ceno, vsem ostalim ponudnikom, ki na javnem razpisu niso uspeli pa se varščina vrne v roku osmih dni od dneva odpiranja ponudb.

III. KONČNI DOLOČBI

16. člen

Z dnem, ko začne veljati ta pravilnik, preneha veljati Pravilnik o pogojih, načinu in postopku za prodajo stanovanjskih hiš, stanovanj, poslovnih prostorov, stavb in drugih delov stavb (Uradne objave št. 11/93 in 18/93).

17. člen

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

Št.: K3601-206/01
Koper, 31. januarja 2002

ŽUPAN
Dino Pucer, univ.dipl.ekon.