

BONIFIKA d.o.o. na podlagi 49. in 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18) ter 13. in 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja naslednjo

## **JAVNO DRAŽBO** **za prodajo poslovnega prostora v stavbi Bonifika**

### **1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

BONIFIKA d.o.o., Cesta Zore Perello-Godina 3, 6000 Koper, matična št. 5838312000, ki jo zastopa direktor Igor Hrvatini.

### **2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA**

Predmet javne dražbe je poslovni prostor ID znak 2605-1179-54, v izmeri 90,80 m<sup>2</sup>, na naslovu Cesta Zore Perello-Godina 3, v Kopru, ki se nahaja v stavbi št. 1179, k. o. 2605 Koper. Stavba ID znak 1179 se nahaja na parcelah št. 1398/8, 1423/3 in 1557/5, vse k. o. 2605 Koper.

Poslovni prostor ID znak 2605-1179-54 je označen s številko 54 in se nahaja na SV delu v prvem nadstropju poslovne stavbe ID znak 1179 ter je orientiran na Cesto Zore Perello Godina. Na severni strani sega prostor do fasade stavbe, na vzhodni strani do notranjega stopnišča, na južni strani do notranjega hodnika, na zahodni strani pa meji na sosednji poslovni prostor. Poslovni prostor je zasnovan in izveden za večnamensko dejavnost, je kompletno finaliziran, poleg osrednjega dela ima še ločene moške in ženske sanitarije ter shrambo. Poslovni prostor nima pripadajočih parkirnih mest.

**Izklicna cena: 157.280,00 €** (z besedo: stosedeminpetdesettisoč dvestoosemdeset evrov)

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

**Varščina: 31.456,00 €** (z besedo: enaintridesettisoč štiristošestinpetdeset evrov)

### **3. IZHODIŠČNO NADOMESTILO**

Izhodiščno nadomestilo je razvidno iz 2. točke te javne dražbe, najnižji znesek višanja je 1.000,00 €.

### **4. POGOJI PRODAJE**

Nepremičnina bo prodana po načelu »videno – kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Poslovni prostor, ki je predmet javne dražbe, je dan v najem Znanstvenemu-raziskovalnemu središču Koper, Garibaldijeva ulica 1, 6000 Koper, matična št. 7187416000, na podlagi Pogodbe o najemu prostora št. PN -129/19 z dne 30.10.2019, in sicer za čas do 30.06.2024.

Pogodba o najemu prostora št. PN -129/19 z dne 30.10.2019 je sestavni del tega razpisa kot priloga. Kupec poslovnega prostora bo prevzel najemno razmerje z najemnikom po določitih Pogodbe o najemu prostora št. PN -129/19 z dne 30.10.2019, kar pomeni, da bo prevzel vse pravice in obveznosti najemodajalca po navedeni pogodbi kot novi najemodajalec. To je skladno z 31. členom Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih<sup>1</sup>, ki določa, da najem ne preneha, če pridobi kdo drug z nakupom ali kako drugače od najemodajalca lastninsko pravico ali pravico uporabe na poslovni stavbi oziroma na poslovnem prostoru. V takem primeru stopi pridobitelj v pravice in obveznosti najemodajalca.

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 nesklenjeni 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 pravem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

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

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila po plačilu celotne kupnine in določenih stroškov iz 11. točke te javne dražbe.

## **5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE**

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino v roku 30 dni 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.

---

<sup>1</sup> Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A.

## **6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba se bo vršila dne 9.4.2021 v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom ob 12.00 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 izvornik 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 izvorniku ali pa overjeno kopijo listine.

## **8. VARŠČINA**

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi, morajo vplačati varščino v višini 20 % od izklicne cene poslovnega prostora na račun gospodarske družbe Bonifika d. o. o., št. SI56 1010 0003 4720 078, odprt pri Banki Intesa Sanpaolo d.d., z navedbo »plačilo varščine«.

Varščino je potrebno vplačati najkasneje do vključno 7.4.2021. Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspešemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine.

V primeru, da se vplačnik varščine ne udeleži javne dražbe oz. ne draži nepremičnine ali uspešni dražitelj ne sklene pogodbe oz. ne plača kupnine po sklenitvi pogodbe, organizator javne dražbe obdrži varščino.

## **9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba bo ustna. Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

V kolikor dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Bonifika d.o.o. pridrži pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Dražbo vodi komisija ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za poslovni prostor. Takrat komisija ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Če izklicna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

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

Bonifika d.o.o. lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti kadarkoli prekine oz. ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedla razloge, dolžna pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

#### **10. DODATNA POJASNILA:**

Za ogled poslovnega prostora in pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirane osebe kontaktirajo na telefonsko številko 05/6146010 oziroma na elektronski naslov [info@bonifika-ustanova.si](mailto:info@bonifika-ustanova.si)

#### **11. 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 poslovnega prostora.

**BONIFIKA d.o.o.**  
direktor Igor Hrvatin

Koper, 25.3.2021

**BONIFIKA d.o.o.**

Priloge:

- Poročilo o tržni vrednosti nepremičnine ID znak 2605-1179-54 z dne 09.03.2021
- Pogodba o najemu prostora št. PN -129/19 z dne 30.10.2019