



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Številka: 478-115/2021-1

Datum: 22. 3. 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 in 79/18), 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. 705/1, k.o. Gažon (ID znak: parcela 2607 705/1), v izmeri 466 m².

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Gažon, in se ureja po določenih 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).

Izklicna cena: 32.149,00 € (z besedo:dvaintridesettisoč stodevetinštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 6.429,80 € (z besedo: šesttisoč štiristodevetindvajset evrov 80/100)

2. Nepremičnine s parc. št. 1980/4, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 1980/4), v izmeri 201 m², s parc. št. 1980/5, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 1980/5), v izmeri 247 m² in s parc. št. 1980/6, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 1980/6), v izmeri 294 m², v skupni izmeri 742 m².

Nepremičnine, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajajo v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper.

Po skrajnem jugozahodnem delu parc. št. 1980/6, k.o. Hribi, osrednjem delu parc. št. 1980/4, k.o. Hribi ter po skrajnem severovzhodnem severnem delu parc. št. 1980/5, k.o. Hribi poteka

fekalna kanalizacija, po skrajnem severozahodnem delu pa prosto zračno omrežje, ki nista vpisana v zemljiško knjigo.

Kupec nepremičnin bo pri podpisu prodajne pogodbe dovolil vpis služnosti vzdrževanja in uporabe fekalne kanalizacije, ki poteka po nepremičninah, ki so predmet prodaje.

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

Izklicna cena: 77.302,00 € (z besedo: sedeminsedemdesettisoč tristodva evra 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 15.460,40 € (z besedo: petnajsttisoč štiristošestdeset evrov 40/100)

3. Nepremičnini s parc. št. 766/11, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 766/11), v izmeri 628 m² in s parc. št. 766/14, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 766/14), v izmeri 44 m².

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper.

Po severnem delu parc. št. 766/14 k.o. Hribi in južnem delu parc. št. 766/11 k.o. Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod, za katerega služnost ni vpisana v zemljiški knjigi.

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

Izklicna cena: 82.616,00 € (z besedo: dvainosemdesettisoč šeststošest evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 16.523,20 € (z besedo: šestnajsttisoč petstotriindvajset evrov 20/100)

4. Nepremičnina s parc. št. 767/2, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 767/2), v izmeri 352 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper.

Izklicna cena: 43.275,00 € (z besedo: triinštiridesettisoč dvestopetinsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 8.655,00 € (z besedo: osemtisoč šestopetinpetdeset evrov 00/100)

5. Nepremičnina s parc. št. 767/5, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 767/5), v izmeri 328 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper.

Na JV delu nepremičnine je postavljen steber javne razsvetljave, za katerega služnost ni vpisana v zemljiški knjigi.

Izklicna cena: 29.376,00 € (z besedo: devetindvajsettisoč tristošestinsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 5.875,20 € (z besedo: pettisoč osemstopeninsedemdeset evrov 20/100)

6. Nepremičnina s parc. št. *163, k.o. 2624 Koštabona (ID znak parcela 2624 *163), v izmeri 100 m². Prodaja se solastniški delež do 10/24-in od celote.

Nepremičnina, dotrajana stanovanjska stavba na naslovu Puče 59 A, Šmarje, s parc. št. *163, k.o. 2624 Koštabona, ki obsega zemljišče v izmeri 100 m² in se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v zaselku Planjave in se ureja po določenih PUP Koper. V naravi gre za dotrajano stanovanjsko stavbo in zemljišče. Stanovanjska stavba je potrebna prenove.

Izklicna cena: 12.837,00 € (z besedo: dvanajsttisoč osemstosedemintrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.
Varščina: 2.567,40 € (z besedo: dvatisoč petstosedeminšestdeset evrov 40/100)

7. Nepremičnina s parc. št. 1501/1, k.o. Krkavče (ID znak parcela 2625 1501/1), v izmeri 506 m².

Nepremičnina, dotrajana stanovanjska stavba na naslovu Krkavče 76, s parc. št. 1501/1 k.o. Krkavče, ki obsega zemljišče v izmeri 506 m² in se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Krkavče in se ureja po določilih PUP Koper. V naravi gre za dotrajano stanovanjsko stavbo in zemljišče. Stanovanjska stavba je potrebna prenove.

Izklicna cena: 78.189,00 € (z besedo: oseminsedemdesettisoč stodevetinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.
Varščina: 15.637,80 € (z besedo: petnajsttisoč šeststosedemintrideset evrov 80/100)

8. Nepremičnina s parc. št. 1537/1, k.o. Krkavče (ID znak parcela 2625 1537/1), v izmeri 55 m².

Nepremičnina, dotrajana stanovanjska stavba na naslovu Krkavče b.š., s parc. št. 1537/1 k.o. Krkavče, ki obsega zemljišče pod stavbo v izmeri 55 m² in se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Krkavče in se ureja po določilih PUP Koper. V naravi gre za dotrajano stanovanjsko stavbo v nizu stavb, ki je potrebna prenove.

Izklicna cena: 48.924,00 € (z besedo: oseminštiridesettisoč devetstoštiriindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.
Varščina: 9.784,80 € (z besedo: devettisoč sedemstoštiriinosemdeset evrov 80/100)

9. Nepremičnina s parc. št. 75/15, k.o. 2611 Marezige (ID znak: parcela 2611 75/15), v izmeri 370 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na območju poselitvenih površin, na območju razložene in razpršene poselitve, v zaselku Bržani, in se ureja po določilih PUP Koper.

Izklicna cena: 26.275,00 € (z besedo: šestindvajsettisoč dvestopetinsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.
Varščina: 5.255,00 € (z besedo: pettisoč dvestopetinpetdeset evrov 00/100)

10. Nepremičnina s parc. št. 1509, k.o. Plavje (ID znak parcela 2589 1509), v izmeri 399 m² in nepremičnina s parc. št. 1510, k.o. Plavje (ID znak 2589 1510), v izmeri 25 m². Prodaja se solastniški delež do 1/3-ine od celote.

Nepremičnina, dotrajana stanovanjska stavba na naslovu Spodnje Škofije 239, s parc. št. 1509, k.o. Plavje, obsega zemljišče v izmeri 399 m² ter nepozidano stavbno zemljišče s parc. št. 1510, k.o. Plavje v izmeri 25 m², m², se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju za promet in zveze, v naselju Spodnje Škofije, in se ureja po določilih PUP Koper. V naravi gre za dotrajano stanovanjsko stavbo in zemljišče. Stanovanjska stavba je v posesti solastnikov in potrebna prenove.

Izklicna cena: 49.471,00€ (z besedo: devetinštiridesettisoč štiristoenainsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin na pozidanem zemljišču in 22% DDV na nepozidanem zemljišču, ki ju plača kupec.
Varščina: 9.894,20 € (z besedo: devettisoč osemstoštiriindevetdeset evrov 20/100)

11. Nepremičnina s parc. št. 6350, k.o. 2606 Smedela (ID znak: parcela 2606 6350), v izmeri 548 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, v obrtni coni Šalara, in se ureja po določilih PUP Koper. Parcelo po sredini prečka visokonapetostni daljnovod. Na sredini je postavljen steber.

Izklicna cena: 38.360,00 € (z besedo: osemtridesettisoč trištošestdeset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 7.672,00 € (z besedo: sedemtisoč šeststodvainsedemdeset evrov 00/100)

12. Nepremičnina s parc. št. 679/4, k.o. 2612 Sv. Anton (ID znak: parcela 2612 679/4), v izmeri 1.633 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Sv. Anton - Turki, in se ureja po določilih PUP Koper. Parcelo na severni polovici, podolgovato prečkajo vodniki VN elektra. Parcela se nahaja na območju večjih nezazidanih zemljišč (ZU-87/2-P#).

Izklicna cena: 109.786,00 € (z besedo: stodevettisoč sedemstošestinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 21.957,20 € (z besedo: enaindvajsettisoč devetstosedeminpetdeset evrov 20/100).

13. Nepremičnina s parc. št. 1496/1, k.o. 2595 Škofije (ID znak: parcela 2595 1496/1), v izmeri 1.439 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Zgornje Škofije, in se ureja po določilih PUP Koper. Na parceli se nahaja enostaven pritlični objekt ter so posajene oljke, vse v zasebni lasti in niso predmet prodaje. Glede navedenega bo razmerje z lastnikom urejal kupec.

Izklicna cena: 106.918,00 € (z besedo: stošesttisoč devetstoosemnajst evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 21.383,60 € (z besedo: enaindvajsettisoč tristotriinosemdeset evrov 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.

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 (ZSPDSL-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 šestega odstavka, upravljavec zadrži njegovo varščino.

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

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

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.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila v **petek, 23. 4. 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 osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenec 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.

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 4781152021..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščino je potrebno vplačati na račun Mestne občine Koper najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe oz. **do vključno 20. 4. 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 ali 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.

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 (ZSPDLS-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 zainteresirani dobijo na Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, med uradnimi urami (ponedeljek in petek: 8.00 - 12.00, sreda: 8.00 - 12.00 in 14.00 - 17.00) na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič.«

Ta sklep velja takoj.

II.



Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Sandra Ivančič Katavič

Vodja urada:
Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.