



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Številka: 478-190/2021-1
Datum: 23. 4. 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

Nepremičnine:

- s parc. št. 1822/11, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 1822/11), v izmeri 2098 m²,
 - s parc. št. 1823/19, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 1823/19), v izmeri 29 m²,
 - s parc. št. 1834/13, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 1834/13), v izmeri 739 m²,
 - s parc. št. 1834/14, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 1834/14), v izmeri 115 m²,
 - s parc. št. 1835/16, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 1835/16), v izmeri 31 m²,
 - s parc. št. 4590/4, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 4590/4), v izmeri 399 m² in
 - s parc. št. 6507/6, k.o. Smedela (ID znak parcela 2606 6507/6), v izmeri 1831 m²,
- v skupni izmeri 5242 m².

Nepremičnine se nahajajo v ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, z oznako KS-24, ki se ureja po določilih Odloka o zazidalnem načrtu nad Dolinsko cesto (Uradne objave, št. 4/94, 24/98, 40/03, Uradni list RS, št. 51/05, 45/06, 39/07, 22/08, 5/17- spremembe in dopolnitve, v nadaljevanju ZN nad Dolinsko). Prostorski akt na tem območju predvideva gradnjo večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori Ob Dolinski cesti, maksimalna etažnost in višinski gabariti novih stavb: – K + P + 3 za stanovanjske stavbe tipa B (večstanovanjske stavbe s poslovnimi prostori ob Dolinski cesti); pri čemer je klet v celoti vkopana etaža, etaža, vkopana s treh strani, pa se šteje za pritličje. Višinsko umeščanje stavb v prostor smiselno upošteva in se prilagaja višinskemu poteku cestne in ostale infrastrukturne mreže, da je možno priključevanje nanje.

Po skrajnem severnem delu parc. št. 6507/6, k.o. Smedela poteka meteorna kanalizacija, za katero služnost ni vpisana v zemljiški knjigi. Kupec nepremičnin bo pri podpisu prodajne pogodbe dovolil vpis služnosti vzdrževanja in uporabe meteorne kanalizacije, ki poteka po nepremičnini, ki je predmet prodaje.

V zemljiški knjigi je pri nepremičninah s parc. št. 1822/11, 1823/19 in 1834/13, k.o. Smedela, ki so nastale po parcelaciji parc. št. 1822/7, 1823/1 in 1834/3, k.o. Smedela, vknjiženih več stvarnih služnosti. Novo nastale nepremičnine v naravi niso obremenjene z vpisanimi služnostmi. Mestna občina Koper je pričela z izbrisom vseh vpisanih stvarnih služnosti, saj bo služnost vpisana le na nepremičninah, po katerih dejansko poteka in niso predmet prodaje.

Izključna cena: 753.426,00 € (z besedo: sedemstotriinpetdesettisoč štiristošestindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 150.685,20 € (z besedo: stopetdesettisoč šeststopetinosemdeset evrov 20/100)

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

4.1 Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

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

4.3 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.

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

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po točki 4.2.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz točke 4.4, upravljavec zadrži njegovo varščino.

4.5 Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila, ki ga kupec prejme 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, 28. 5. 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 osebnega 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: IBAN SI56 01250 0100005794, BIC koda: BSLJSI2X, obvezni sklic na številko 00 4781902021, z navedbo »plačilo varščine«.

Varščino je potrebno vplačati na račun Mestne občine Koper najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe oz. **do vključno 25. 5. 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 ali k dražbi ne pristopi, 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 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 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-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.«

II.

Ta sklep velja takoj.

 ŽUPAN
Aleš Bržan



Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine