



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Številka: 478-570/2021-1
Datum: 17.8.2021

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 (ZSPDSL-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. 1061, k.o. Dekani (ID znak parcela 2603 1061), v izmeri 644 m², s parc. št. 1067/10, k.o. Dekani (ID znak parcela 2603 1067/10), v izmeri 63 m² in s parc. št. 1067/11, k.o. Dekani (ID znak parcela 2603 1067/11), v izmeri 58 m², v skupni izmeri 765 m².**

Predmetne 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 Dekani – zaselek Miši in se ureja po določilih 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).

Za nepremičnino s parc. št. 1061 k.o. Dekani je sklenjena enoletna zakupna pogodba, ki poteče 31.12.2021.

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

Izklicna cena: 55.953,00 € (z besedo: petinpetdesetisoč devetstotriinpetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 11.190,60 € (z besedo: enajstisoč stodevetdeset evrov in 60/100)

- Nepremičnina s parc. št. 2779, k.o. Dekani (ID znak parcela 2603 2779), v izmeri 3757 m². Prodaja se solastniški delež do 1/6-ine od celote.**



Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, v naselju Dekani in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini je vknjižena služnostna pravica izgradnje, vzdrževanja in nadzora daljnovoda v skupni širini 3,5 m.

Izklicna cena: 69.806,00 € (z besedo: devetinšestdesettisoč osemstošest evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 13.961,20 € (z besedo: trinajsttisoč devetstoenainšestdeset evrov in 20/100)

3. Nepremičnina s parc. št. 594/61, k.o. Hribi (ID znak parcela 2590 594/61), v izmeri 936 m².

Predmetna nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, 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 določilih PUP Koper.

Po severnem delu parc. št. 594/61 k.o. Hribi poteka javni vodovod, za katerega služnost ni vpisana v zemljiški knjigi.

Pri predmetni nepremičnini je v zemljiški knjigi vpisana neprava stvarna služnost za postavitev, vzdrževanje in uporabo elektroenergetskega voda v korist ELEKTRO PRIMORSKA podjetje za distribucijo električne energije, d.d. za dobo 30 let.

Dostop do predmetne nepremičnine je predviden z zahodne strani, preko nekategorizirane poti s parc. št. 594/50 k.o. Hribi.

Za navedeno območje je izdelana idejna zasnova priključevanja na javno komunalno infrastrukturo s preliminarnimi soglasji komunalnih organizacij. Idejna zasnova ne prejudicira končne urbanistične in komunalne ureditve parcele, ki je predmet prodaje.

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

Izklicna cena: 216.552,00 € (z besedo: dvestošestnajsttisoč petstdvainpetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 43.310,40 € (z besedo: triinštiridesettisoč tristodeset evrov in 40/100)

4. Nepremičnina s parc. št. 2720, k.o. Rožar (ID znak: parcela 2602 2720), v izmeri 107 m² in nepremičnina s parc. št. *3, k.o. Rožar (ID znak: parcela 2602 *3), v izmeri 144 m².

Predmetni nepremičnini se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, in se ureja po določilih PUP Koper. Po JZ delu (smer SZ-JV) obeh parcel poteka dostopna pot do parc. št. 934, k.o. Rožar, ki je v zasebnih lasti. Stvarna služnost se bo urejala z novim lastnikom.

Na nepremičnini s parc. št. 2720, k.o. Rožar, se nahaja dvoetažni stanovanjski objekt ter zemljišče pred objektom. Objekt ni v uporabi. V osnovi gre za starejši objekt s kamnitim obodnim zidovjem, ki je bil v preteklosti obnovljen in delno nadvišan. Del strešne konstrukcije je narušen. Dostop ni urejen.

Na nepremičnini s parc. št. *3, k.o. Rožar so ostanki objekta, ki predstavljajo rob niza objektov. Ostanki objekta so povsem zaraščeni in porušeni. Po podatkih GURS-a na parceli ni objekta – nepozidano zemljišče.

Izklicna cena: 76.482,00 € (z besedo: šestinsedemdesettisoč štiristodvainosemdeset 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: 15.296,40 € (z besedo: petnajsttisoč dvestošestindevetdeset evrov in 40/100)

5. Nepremičnina s parc. št. 1393/3, k.o. Semedela (ID znak: parcela 2606 1393/3), v izmeri 333 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, razpršena gradnja, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na parceli se nahaja dotrajan objekt. Gre za dvoetažno starejšo kamnito hišo, ki se je v preteklosti prenavljala, a nikoli z aktivno rabo. Skrajni JV vogal je narušen. V katastru je voden kot št. stavbe 1450, enoetažni objekt, zemljišče pod stavbo 25 m². Nepremičnina nima

urejenega dostopa. Po nepremičnini se bo vpisala služnost dostopa v širini 3,5 m za dostop do parc. št. 1393/4 in 1392, k.o. Semedela z vsemi prevoznimi sredstvi.

Izklicna cena: **33.712,00 €** (z besedo: triintridesettisoč sedemstodvanajst evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.
Varščina: **6.742,40 €** (z besedo: šesttisoč sedemstodvainštirideset evrov in 40/100)

6. Nepremičnina s parc. št. 100/85, k.o. 2606 Semedela (ID znak: parcela 2606 100/85), v izmeri 280 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Žusterne, in se ureja po določilih PUP Žusterna. Parcbla nima urejenega dostopa. Nepremičnina ni namenjena gradnji novega objekta.

Izklicna cena: **30.800,00 €** (z besedo: tridesettisoč osemsto evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.
Varščina: **6.160,00 €** (z besedo: šesttisoč stošestdeset evrov 00/100)

7. Nepremičnini s parc. št. 1099/3, k.o. Škofije (ID znak parcela 2595 1099/3), v izmeri 283 m² in s parc. št. 1100/2, k.o. Škofije (ID znak parcela 2595 1100/2), v izmeri 162 m², do celote, v skupni izmeri 445 m².

Predmetni nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, z oznako KS-17-P5 (območje manjših nezazidanih zemljišč oz. območju z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ki se urejajo s predlogom parcelacije (oznaka P) in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata na meji poselitve, s pogledom na koprski zaliv.

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

Izklicna cena: **55.283,00 €** (z besedo: petinpetdesettisoč dvestotriinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.
Varščina: **11.056,60 €** (z besedo: enajsttisoč šestinpetdeset evrov in 60/100)

8. Nepremičnine s parc. št. 1103/5, k.o. Škofije (ID znak parcela 2595 1103/5), v izmeri 446 m² in s parc. št. 1103/6, k.o. Škofije (ID znak parcela 2595 1103/6), v izmeri 283 m², do celote ter nepremičnina s parc. št. 1103/3, k.o. Škofije (ID znak parcela 2595 1103/3, v izmeri 56 m², do ½-ice, v skupni izmeri 757 m².

Predmetne nepremičnine, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajajo v ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, z oznako KS-17-P5 (območje manjših nezazidanih zemljišč oz. območju z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ki se urejajo s predlogom parcelacije (oznaka P) in se ureja po določilih PUP Koper.

Mestna občina Koper prodaja nepremičnini s parc. št. 1103/5 in 1103/6, k.o. Škofije do celote ter nepremičnino s parc. št. 1103/3, k.o. Škofije, ki predstavlja del dostopa, do deleža ½-ce. Dostop do predmetnih nepremičnin je na podlagi idejne rešitve predviden po jugovzhodnem delu nepremičnine s parc. št. 1103/2, k.o. Škofije.

Za navedeno območje je izdelana idejna zasnova priključevanja na javno komunalno infrastrukturo s preliminarnimi soglasji komunalnih organizacij. Idejna zasnova ne prejudicira končne urbanistične in komunalne ureditve parcel, ki so predmet prodaje.

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

Izklicna cena: **88.165,00 €** (z besedo: osemnosemdesettisoč stopetinšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.
Varščina: **17.633,00 €** (z besedo: sedemnajsttisoč šeststotriintrideset evrov 00/100)

9. Nepremičnina s parc. št. 342/2 k.o. Vanganel (ID znak: parcela 2610 342/2) v izmeri 221 m².

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, v naselju Vanganel, in se ureja po določilih PUP Koper.

Izklicna cena: 16.202,00 € (z besedo: šestnajstisoč dvestodva evra 00/100).

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

Varščina: 3.240,40 € (z besedo: tritisoč dvestoštirideset evrov in 40/100)

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.

Na podlagi 32. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) (Uradni list RS, št. 90/21) ima Stanovanjski sklad RS pri prodaji nepremičnin pod zap. št. 1., 3. in 8. 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 (ZSPDLS-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 upravljalca 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 neskljenjeni 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 sedmega odstavka te točke, upravljačec zadrži njegovo varščino.

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

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v 30. dneh 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 in prodajalec dražbe obdrži vplačano varščino.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila v četrtek, **16.9.2021** 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 pooblaščenci 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 4785702021..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe oz. **najpozneje in vključno do 13.9.2021**. Varščina bo neuspelim 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, organizator javne dražbe obdrži varščino.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane po načelu video 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 (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 interesenti 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.

