



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Krajevna skupnost Pobegi -Čežarji

Številka: 478-487/2021-14

Datum: 24.12.2021

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, Koper, ki jo zastopa Aleš Bržan, in Krajevna skupnost Pobegi-Čežarji, Cesta I. Istrske brigade 59, Pobegi, ki jo zastopa predsednica Sveta Orjana Ugrin, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/2018 in nadaljnje spremembe), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 31/2018) in Obligacijskim zakonikom (Ur.l. RS, št. 97/07 - uradno prečiščeno besedilo in nadaljnje spremembe), objavljata

JAVNI POZIV

za oddajo ponudb za ustanovitev stavbne pravice za izgradnjo objekta podružnične lekarne v Pobegih

1. Ime in sedež lastnika:

- Lastnik nepremičnine s parcelno številko 2543 k.o. Bertoki je Krajevna skupnost Pobegi – Čežarji, Cesta I. istrske brigade 59, Pobegi, ki jo zastopa predsednica sveta Krajevne skupnosti Orjana Ugrin;
- Lastnik nepremičnin s parcelnimi številkami 2522 in 2521/4 k.o. Bertoki je Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan.

2. Opis predmeta javnega razpisa za pridobitev stavbne pravice:

Predmet stavbne pravice je površina na nepremičninah s parc. št. parc. št. 2521/4, k.o. Bertoki, ID znak parcela 2604 2521/4, v izmeri 75,80 m², s parc. št. 2522, k.o. Bertoki, ID znak 2604 2522, v izmeri 299,20 m², s parc. št. 2543 k.o. Bertoki, v izmeri 93,80 m², in sicer za namen izgradnje objekta podružnične lekarne. Prikaz območja in površine ustanovitve stavbne pravice je priloga javnega poziva.

Imetnik stavbne pravice bo moral za načrtovane posege za izgradnjo objekta podružnične lekarne pridobiti vsa ustrezna soglasja in dokumentacijo ter dela izvesti v skladu z veljavnimi predpisi. Izbrani ponudnik bo moral vsa dela, predvidena z ustanovitvijo stavbne pravice, izvesti z lastnimi sredstvi.

Projektna dokumentacija za izgradnjo objekta bo morala biti pripravljena na način, ki bo omogočal nadzidavo objekta.

3. Vrsta pravnega posla: Predmet javnega poziva je pridobitev stavbne pravice



Podlaga za nastanek stavbne pravice je Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, pri čemer stavbna pravica nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice.

Predmet pogodbe bo tudi izjava imetnika stavbne pravice, da bo soglašal z nadzidavo objekta.

Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis v zemljiško knjigo plača izbrani ponudnik. V pogodbi bosta lastnik in imetnik stavbne pravice določila podrobnosti, ki niso zajete v javnem pozivu.

4. Izhodiščno nadomestilo

Izhodiščno nadomestilo za stavbno pravico (v nadaljevanju : nadomestilo) znaša 54.660,00 € za obdobje 40 (štirideset) let, brez 22% davka na dodano vrednost.

Izklicna višina nadomestila je določena na podlagi cenitve sodnega cenilca gradbene stroke.

Imetnik stavbne pravice bo nadomestilo za stavbno pravico plačal v enkratnem znesku, na podlagi izstavljenih računov za nadomestilo, ki bosta zapadla v plačilo 8. dan od sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oz. od izstavitve računa s strani Mestne občine Koper in Krajevne skupnosti Pobegi - Čežarji. Računa bosta izstavljena skladno z lastniškim deležem vsakega od lastnikov na nepremičninah, ki bodo predmet ustanovitve stavbne pravice. Plačilo celotnega zneska nadomestila predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravna nadomestila na določen način, se pogodba šteje za razdrto.

Ponudniki morajo v ponudbi kot merilo za izbor ponuditi čim višje nadomestilo, vendar najmanj v višini izhodiščnega nadomestila.

V primeru, da dva ponudnika s popolnimi ponudbami ponudita enako najvišjo višino nadomestila, se z njima, skladno z 8. točko 51. člena ZSPDSLS-1, izvedejo pogajanja.

5. Čas trajanja stavbne pravice ter prenehanje pogodbenega razmerja:

Stavbna pravica se po tem javnem pozivu dodeli za 40 (štirideset) let.

Po izteku stavbne pravice bosta imetnik stavbne pravice in lastnik nepremičnine ustrezno dogovorila premoženjskopravna razmerja glede lastništva zemljišč in objekta.

Mestna občina Koper in Krajevna skupnost Pobegi - Čežarji se zavežeta po izteku stavbne pravice zagotoviti nemoteno izvajanje lekarniške dejavnosti v objektu, ki je predmet ustanovitve stavbne pravice s sklenitvijo ustreznega pravnega posla.

6. Ogled nepremičnin, ki so predmet javnega poziva:

Nepremičnine, ki so predmet javnega poziva, si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru pri Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper.

7. Kraj in čas zbiranja ponudb:

Ponudbe se predložijo v zaprti ovojnici z obvezno oznako "NE ODPIRAJ-PONUDBA ZA STAVBNO PRAVICO- PODRUŽNIČNA LEKARNA POBEGI«, najpozneje do 17.01.2022 na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, Koper. Na hrbtni strani ovojnice mora biti naveden naslov ponudnika.

Ponudbe je do navedenega datuma mogoče oddati tudi osebno na vložišču oz. glavni pisarni Mestne občine Koper, na naslovu, Verdijeva ulica 10, upošteva poslovni čas Mestne občine Koper.

8. Varščina

Ponudbi mora biti priloženo dokazilo o plačani varščini za resnost ponudbe v višini 5.466,00 €, kar znaša 10% izhodiščnega nadomestila za stavbno pravico, na podračun Mestne občine Koper št. 01250-0100005794, z obvezno navedbo sklicne številke SI00 2016000 pri Upravi RS za javna plačila (UJP).

Varščina, ki jo vplačajo ponudniki za izkazovanje resnosti svoje ponudbe se:

- izbranemu ponudniku ne vrača, temveč se vračuna v ponujeno nadomestilo za stavbno pravico;
- neizbranim ponudnikom, ki so sicer imeli popolne in pravilne ter pravočasno oddane ponudbe, se varščina neobrestovana vrne na njihove poslovne račune v roku 30. dni od poteka roka za oddajo ponudb,
- izbranemu najugodnejšemu ponudniku, ki iz neopravičljivih razlogov ne bi sklenil pogodbe o stavbni pravici v roku v skladu z Javnim pozivom, ne vrača. Varščino Mestna občina Koper zadrži.

9. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je ponujena neto višina nadomestila za stavbno pravico - t.j. nadomestilo brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper (Komisija) bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenega merila za izbiro najugodnejšega ponudnika.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in ponudil najvišje nadomestilo za stavbno pravico- t.j. nadomestilo brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi.

V primeru, če bi dva ali več ponudnikov ponudila enako višino nadomestila za stavbno pravico, bo Komisija z njima oz. z njimi izvedla neposredna pogajanja in bo po teh izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišje nadomestilo.

10. Drugi pogoji:

Na javni poziv se lahko prijavijo fizične in pravne osebe. Stavbno pravico lahko pridobi pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji ali fizična oseba, državljan RS. Poleg teh oseb lahko pridobijo stavbno pravico tudi pravne osebe s sedežem na področju evropskega gospodarskega prostora (EU, EFTA), pravne osebe, ustanovljene po pravu teh držav, fizične osebe, državljani teh držav ter vsaka druga pravna ali fizična oseba ob pogoju vzajemnosti.

Ponudbe morajo biti veljavne do vključno 3 mesece od dneva zaključka razpisnega roka. Ponudniki morajo izpolniti vse pogoje določene v javnem pozivu.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudnik 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 pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Izbrani ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po petem odstavku te točke.

11. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katera koli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za izvedbo parkirnih prostorov in zunanje ureditve, je dolžan pridobiti izključno imetnik stavbne pravice na svoje stroške in na svoje tveganje.

12. Postopek po odpiranju ponudb

Odpiranje ponudb je javno in bo potekalo na sedežu Mestne občine Koper, dne **18.1.2022** ob **11.00** uri, v prostorih spodnje sejne sobe na Verdijevi ulici 10 v Kopru.

Odpiranje ponudb vodi Komisija. Nepravočasnih, formalno nepopolnih in nepravilnih ponudb Komisija ne bo upoštevala.

V primeru, če bi Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ne vsebuje ponujenega nadomestila v višini najmanj izhodiščne vrednosti nadomestila za stavbno pravico iz Javnega poziva in/ali dokazila o vplačani varščini v višini 10 % izhodiščnega nadomestila, se šteje, da je ponudba nepopolna in nepravilna ter kot takšna izločena iz nadaljnjega obravnavanja, saj je Komisija v nadaljevanju postopka ne bo upoštevala.

V primeru, da bo Komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna v delu, ki bistveno ne odstopa od pogojev Javnega poziva, bo ponudnik pozvan na dopolnitev. Rok za dopolnitev ponudbe bo 5 dni od prejema poziva za dopolnitev. V kolikor ponudnik v postavljenem roku ne dopolni ponudbe, se ponudba takega ponudnika zavrže.

Na podlagi sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika bo dolžan izbrani ponudnik v roku 15 dni od dneva poziva skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil v nasprotju s pogoji Javnega poziva, z vsemi posledicami v skladu z Javnim pozivom.

13. Pristojni organi:

Pristojni organ za vodenje postopka javnega poziva je Urad za prostorski razvoj in nepremičnine.

Na podlagi izvedenega javnega poziva župan sprejme sklep o izbiri imetnika stavbne pravice.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni v roku 30 dni od dneva zaključka razpisnega roka.

14. Negativna pogodbeni klavzula:

Mestna občina Koper in Krajevna skupnost Pobegi - Čezarji lahko kadarkoli ustavita postopek oddaje stavbne pravice in sklenitve pravnega posla, pri čemer ponudnikom povrne dokazljive stroške v postopku javnega poziva.

Mestna občina Koper

Župan

Aleš Bržan



Krajevna skupnost Pobegi - Čezarji

Predsednica sveta Krajevne skupnosti

Orjana Ugrin



LEGENDA

———— ZEMLJIŠKE PARCELE, KI SO PREDMET OBDELAVE

parcela št. 2521/4	k.o. 2604 BERTOKI, površine	443,00m ²
parcela št. 2522	k.o. 2604 BERTOKI, površine	1.720,00m ²
parcela št. 2543	k.o. 2604 BERTOKI, površine	1.041,00m ²
parcela št. 2544/9	k.o. 2604 BERTOKI, površine	23,00m ²



OBMOČJE STAVBNE PRAVICE

del parcele št. 2521/4	k.o. 2604 BERTOKI, površine	75,8 m ²
del parcele št. 2522	k.o. 2604 BERTOKI, površine	299,2 m ²
del parcele št. 2543	k.o. 2604 BERTOKI, površine	93,8 m ²
		468,8 m ²

