



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-610/2021-6

Datum: 15. 2. 2022

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 skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba), Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 38/01 in nadaljnje spremembe) in Sklepa o soglasju k pravnemu poslu ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper št. 478-610/2021, ki ga je Občinski svet Mestne občine Koper sprejel na svoji redni seji dne 27.1.2022 objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO

za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189, k.o. Koper

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Mestna občina Koper, matična številka 5874424000, Verdijeva ulica 10, Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan.

2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE:

Ustanovitev stavbne pravice **na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper**, ID znak parcela 2605 1570/189, v zmeri 33.349 m², za obdobje 40 (štirideset) let, in sicer za namen izgradnje, uporabe in vzdrževanja trgovskega objekta.

Nepremičnina se nahaja v primestnem delu Kopra, ob Ankaranski cesti. Trenutno je nepremičnina v uporabi družbe Luka Koper, d.d. za potrebe »kamionskega terminala«, na podlagi Koncesijske pogodbe št. 301-6/93 in Pogodbe o prenosu koncesije na kamionskem terminalu št. K4641-3/99. Koncesijsko razmerje se izteče konec leta 2023. Izgradnja novega terminala za tovornjake, namenjene v pristanišče je predvidena, v okviru realizacije Uredbe o državnem prostorskem načrtu za 1. fazo kamionskega terminala pred novim vhodom v Luko Koper (Uradni list RS št. 36/09) in bo tako nepremičnina s parc. št. 1570/189 k.o. Koper konec leta 2023 izpraznjena.

Nepremičnina bo imetniku stavbne pravice izročena v posest v roku 30 dni od poteka koncesijskega razmerja, ki poteče dne 31. 12. 2023.

Imetnik stavbne pravice bo moral za načrtovane posege pridobiti vsa ustrezna soglasja in dokumentacijo ter dela izvesti v skladu z veljavnimi predpisi.

Lastnik nepremičnine ob prenehanju stavbne pravice imetniku stavbne pravice ne bo plačal nadomestila za povečano tržno vrednost nepremičnine.

3. IZHODIŠČNO NADOMESTILO IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Izhodiščno nadomestilo za stavbno pravico znaša: **7.603.922,00 €** (z besedo: sedemmilijonov šestotritisoč devetstodvaindvajset evrov 00/100), za obdobje 40 let, brez 22 % davka na dodano vrednost.

Najnižji znesek višanja nadomestila znaša 10.000,00 €.

4. VARŠČINA

Varščina znaša: **1.520.784,40 €** (z besedo: milijon petstodvajsettisoč sedemstoštiriinosemdeset evrov in 40/100).

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi, morajo vplačati varščino v višini 20 % od neto izklicne višine nadomestila, kar znaša **1.520.784,40 €**, na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 4786102021, z navedbo »plačilo varščine za ustanovitev stavbne pravice«. Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe oz. **najpozneje do vključno 4. 4. 2022.**

Varščina bo neuspehim dražiteljem vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspelemu dražitelju pa bo upoštevana pri plačilu nadomestila.

V primeru, da se vplačnik varščine ne udeleži javne dražbe ali k dražbi ne pristopi, organizator javne dražbe obdrži varščino.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA NADOMESTILA

Imetnik stavbne pravice je dolžan plačati celoten znesek nadomestila najkasneje v 30. dneh od izdaje računa s strani lastnika nepremičnine. Plačilo nadomestila je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da imetnik stavbne pravice ne poravnava nadomestila na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se pogodba za ustanovitev stavbne šteje za razdrto in organizator javne dražbe obdrži vplačano varščino.

6. POGOJI JAVNE DRAŽBE

Nepremičnina, ki je predmet javne dražbe, predstavlja stvarno premoženje v lasti Mestne občine Koper, katerega slednja po zaključku koncesijskega razmerja z družbo Luka Koper, d.d., ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 5. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).

Na javni dražbi kot dražitelji ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju komisija) 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.

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

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

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka te točke, organizator dražbe zadrži njegovo varščino.

7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila v **četrtek, 7. 4. 2022**, v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijska ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 10. uri**.

8. 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, pridobijo stavbno pravico na nepremičnini, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži lastnoročno podpisano izjavo, da soglaša s predlagano vsebino pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in da jo bo podpisal v 15. dneh po končani dražbi (podpisana IZJAVA, ki je PRILOGA št. 4);
- 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.

Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

Kandidati se bodo morali pred začetkom draženja izkazati z dokazili, navedenimi pod zap. št. 8 te objave, ki jih pregleda komisija. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje zgoraj navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo ustna v slovenskem jeziku.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo višino nadomestila.

Če dražitelj, ki je ponudil najvišjo višino nadomestila, 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 najvišjo višino nadomestila.

Dražbo vodi Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine, imenovana s strani župana ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišje ponujeno nadomestilo. Ko je nadomestilo izklicano trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in za kakšno višino nadomestila bo ustanovljena stavbna pravica na nepremičnini, ki je predmet javne dražbe, ter najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

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

Organizator javne dražbe lahko začeti postopek ustanovitve stavbne pravice ustavi, kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

10. STROŠKI VEZANI NA POGODBO

Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost, stroške notarskih storitev ter takso za vpis v zemljiško knjigo plača imetnik stavbne pravice.

11. ZAKONSKA PODLAGA

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ter določbe Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

12. PRILOGE JAVNE DRAŽBE

Sestavni del javne dražbe so naslednje priloge:

Priloga št. 1: Grafični prikaz nepremičnine, ki je predmet javne dražbe.

Priloga št. 2: Lokacijska informacija.

Priloga št. 3: Osnutek pravnega posla (pogodbe).

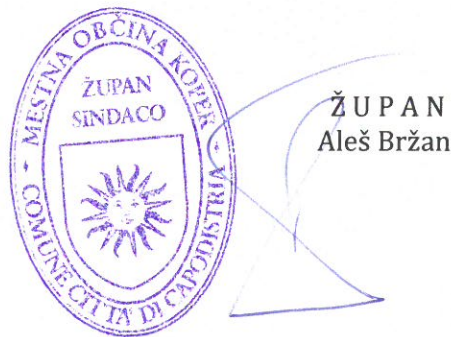
Priloga št. 4: Izjava dražitelja.

13. 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.



Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine