



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

3

Številka: 478-610/2021
Datum: 14. 6. 2022

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog sklepa o soglasju k sklenitvi dodatka k pravnemu poslu o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper

**GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

IZDELOVALEC GRADIVA: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine - po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne 13.5.2022

PRISTOJNA DELOVNA TELES: Odbor za finance in gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Koper sprejme sklep o soglasju k sklenitvi dodatka k pravnemu poslu o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper, v predloženem besedilu.

GRADIVO:

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa
- osnutek pravnega posla



ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.





MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE), 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18) ter petega odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE in 175/20) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

o soglasju k sklenitvi dodatka k pravnemu poslu o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper

1. člen

Občinski svet Mestne občine Koper soglaša s sklenitvijo dodatka k pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper, s katerim se spremenijo določbe Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice št. 478-610/2020, ki se nanašajo na čas ustanovitve stavbne pravice, izstavitev overjenega zemljiškoknjižnega dovolila in na obveznosti imetnika stavbne pravice glede plačila stroškov do dneva izročitve nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest slednjemu ter stroškov upravnega postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo načrtovanega objekta.

2. člen

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
Aleš Bržan

Številka: 478-610/2021

Datum: _____



Verdijeva ulica 10 – Via Giuseppe Verdi 10, 6000 Koper – Capodistria, Slovenija, Tel. +386 (0)5 6646 228

OBRAZLOŽITEV
predloga Sklepa o soglasju k sklenitvi dodatka k pravnemu poslu o ustanovitvi stavbne
pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper

V skladu s sklepom o soglasju k pravnemu poslu ustanovitve stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper z dne 27. 1. 2022, je Mestna občina Koper izpeljala postopek javne dražbe za ustanovitev stavbne pravice na predmetni nepremičnini.

Mestna občina Koper je stavbno pravico podelila najugodnejšemu ponudniku na podlagi javne dražbe, po zaključku katere je bila dne 21. 4. 2022 sklenjena Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice št. 478-610/2021 (v nadaljevanju: Pogodba). Na podlagi sklenjene Pogodbe je imetnik stavbne pravice znesek nadomestila za stavbno pravico v višini 7.625.000,00 €, s pripadajočim ddv v višini 1.677.500,00 €, kar skupaj znaša 9.302.500,00 €, v celoti in v roku poravnal.

V skladu z določili sklenjene Pogodbe stavbna pravica nastane z izročitvijo nepremičnine v posest in vknjižbo v zemljiško knjigo, s čimer začne teči 40 letna doba trajanja stavbne pravice. Overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice pa se deponira pri notarju v roku 8 dni od dneva prejema plačila nadomestila. Slednje ni bilo izvedeno zaradi pobude imetnika stavbne pravice k sklenitvi dodatka k Pogodbi.

Imetnik stavbne pravice je dne 16. 5. 2022 na Mestno občino Koper podal vlogo, ki jo je dopolnil dne 14. 6. 2022, s prošnjo, da se k predmetni Pogodbi sklene dodatek z namenom, da stavbna pravica nastane z vknjižbo v zemljiško knjigo in pred izročitvijo nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest imetniku stavbne pravice, z namenom pričetka upravnega postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo načrtovanega objekta.

Nepremičnina s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper je 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. 36/2009) in bo tako nepremičnina s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper konec leta 2023 izpraznjena.

Z dodatkom k Pogodbi se z imetnikom stavbne pravice dogovorimo, da stavbna pravica nastane z vknjižbo v zemljiško knjigo, s čimer začne teči obdobje 40 let trajanja stavbne pravice. V posest pa bo imetniku stavbne pravice nepremičnina s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper izročena v roku 30 dni od poteka koncesijskega razmerja, ki poteče dne 31. 12. 2023. Skladno z določili dodatka, bo imetnik stavbne pravice prevzel vse morebitne stroške, povezane z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica od dneva podpisa primopredajnega zapisnika o izročitvi nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest dalje. Prav tako bo prevzel vse stroške, ki izhajajo iz naslova upravnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo načrtovanega objekta in bodo nastali pred dnevom izročitve nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest imetniku stavbne pravice in sestave primopredajnega zapisnika. Z navedenimi spremembami se ne spreminjajo bistvena določila Pogodbe.

Osnutek dodatka k pogodbi je priloga predlogu sklepa.



Za sklenitev pravnega posla je treba v skladu s 5. točko 29. člena ZSPDSLS-1 pridobiti predhodno pisno soglasje Občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 14. 6. 2022



Podsekretar – Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

Mag. Matjaž Marsič

Po pooblastilu št. 100-11/2007

z dne 13. 5. 2022

OSNUTEK

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, Koper,
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,
matična številka: 5874424000,
ID št. za DDV: SI40016803
(v nadaljevanju: lastnik nepremičnine)

In

CAPRIS NEPREMIČNINE d.o.o., Kajuhova ulica 45, Ljubljana,
ki ga zastopata direktorja Baus Bernd Georg Burkhard in Greisinger Horst, na podlagi
overjenega posebnega pooblastila z dne _____ pa Samo Kupljen, stanujoč Oljčna pot 15A,
Piran, EMŠO 1205968500370,
matična številka družbe: 9068937000
ID št. za DDV: SI 32422512
(v nadaljevanju: imetnik stavbne pravice)

sklepata naslednji

DODATEK št. 1 K POGODBI O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE št. 478-610/2021

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- sta dne 21. 4. 2022 sklenili Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice št. 478-610/2021 (v nadaljevanju: Pogodba) na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper, ID znak parcela 2605 1570/189, v izmeri 33.349 m² za namen izgradnje, uporabe in vzdrževanja trgovskega objekta;
- je bilo s Pogodbo dogovorjeno, da stavbna pravica nastane z izročitvijo nepremičnine v posest in vknjižbo v zemljiško knjigo, s čimer začne teči doba trajanja stavbne pravice;
- je bilo s Pogodbo dogovorjeno, da bo Mestna občina Koper v roku 8 dni od prejemu plačila nadomestila za stavbno pravico deponirala overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis stavbne pravice pri notarju, z navodilom, da se slednje izroči imetniku stavbne pravice ob predložitvi primopredajnega zapisnika o izročitvi nepremičnine v posest;
- je imetnik stavbne pravice nadomestilo za stavbno pravico za obdobje 40 let v višini 9.302.500,00 EUR, z vključenim ddv, v celoti poravnal dne 12. 5. 2022;
- lastnik nepremičnine pri notarju še ni deponiral overjenega zemljiškoknjižnega dovolila;
- ima nepremičnino s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper na podlagi Koncesijske pogodbe št. 301-6/93 in Pogodbe o prenosu koncesije na kamionskem terminalu št. K4641-3/99 še vedno v uporabi družba Luka Koper d.d. za potrebe »kamionskega terminala«;
- se je s Pogodbo Mestna občina Koper zavezala nepremičnino s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper izročiti v posest imetniku stavbne pravice v roku 30 dni od poteka zgoraj navedenega koncesijskega razmerja;
- je bilo s Pogodbo dogovorjeno, da v času trajanja stavbne pravice imetnik slednje plačuje vse stroške povezane z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica;
- je imetnik stavbne pravice zaradi izvedbe upravnega postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo načrtovanega objekta zaprosil za sklenitev dodatka k Pogodbi zaradi takojšnje izstavitve overjenega zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbe stavbne pravice v zemljiško knjigo;

OSNUTEK

- je občinski svet Mestne občine Koper dne ____ sprejel sklep št. ____ o soglasju k pravnemu poslu ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper – sklenitev dodatka št. 1 k Pogodbi o ustanovitvi stavbne pravice na nepremičnini s parc. št. 1570/189 k.o. Koper;
- sklepata ta dodatek k Pogodbi zaradi smiselne spremembe določil Pogodbe, ki se nanašajo na čas nastanka stavbne pravice, izstavitev overjenega zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo stavbne pravice na nepremičnini s parc. 1570/189 k.o. 2605 Koper v zemljiško knjigo in na obveznosti imetnika stavbne pravice glede plačila stroškov do dneva izročitve nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest.

II. Predmet dodatka

2. člen

Pogodbeni stranki se sporazumno dogovorita, da stavbna pravica nastane z vknjižbo v zemljiško knjigo, s čimer začne teči obdobje 40 let trajanja stavbne pravice.

Pogodbeni stranki se nadalje dogovorita, da bo lastnik nepremičnine v roku 8 dni od dneva sklenitve tega Dodatka izročil imetniku stavbne pravice overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice v zemljiško knjigo.

3. člen

Pogodbeni stranki sporazumno ugotavljata, da ima nepremičnino s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper na podlagi zgoraj navedenega koncesijskega razmerja še vedno v posesti družba Luka Koper d.d. in se ponovno dogovorita, da bo lastnik nepremičnine le-to imetniku stavbne pravice izročil v posest v roku 30 dni od poteka koncesijskega razmerja, ki poteče dne 31. 12. 2023. O izročitvi nepremičnine v neposredno posest imetniku stavbne pravice bosta stranki sestavili in podpisali primopredajni zapisnik.

4. člen

Pogodbeni stranki se sporazumno dogovorita, da je imetnik stavbne pravice zavezan za plačilo vseh stroškov, povezanih z nepremičnino, na kateri je ustanovljena stavbna pravica od dneva podpisa primopredajnega zapisnika o izročitvi nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest dalje.

Vse stroški, davki, takse, ki izhajajo iz naslova upravnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo načrtovanega objekta in bodo nastali pred dnevom izročitve nepremičnine s parc. št. 1570/189 k.o. 2605 Koper v posest imetniku stavbne pravice, se zaveže plačati imetnik stavbne pravice.

5. člen

Ostala določila Pogodbe ostanejo nespremenjena in še naprej v veljavi.

6. člen

Ta dodatek je sestavljen v štirih enakih izvodih, od katerih prejme lastnik nepremičnine dva izvoda ter po en izvod imetnik stavbne pravice in zemljiška knjiga.

OSNUTEK

Številka: 478-610/2021
Datum:

LASTNIK NEPREMIČNINE

MESTNA OBČINA KOPER

Župan
Aleš Bržan

Številka:
Datum:

IMETNIK STAVBNE PRAVICE

CAPRIS NEPREMIČNINE d.o.o.

Direktorja
Baus Bernd Georg Burkhard in Greisinger
Horst, na podlagi posebnega pooblastila z
dne _____ Samo Kupljen

Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine
Valentina Popović
Pregledal: mag. Matjaž Marsič