



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-421/2022-2

Datum: 30. 9. 2022

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) izdajam naslednji

## S K L E P

### I.

Na portalu [www.koper.si](http://www.koper.si) se objavi javni razpis z naslednjo vsebino:

»Mestna občina Koper na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba) ter Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2022, 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

Predmet javne dražbe so naslednje nepremičnine:

- Nepremičnina s parc. št. 3255/7, k. o. Bertoki (ID znak: parcela 2604 3255/7), v izmeri 168 m<sup>2</sup>, nepremičnina s parc. št. 3252/2, k. o. Bertoki (ID znak: parcela 2604 3252/2), v izmeri 198 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 3253/2, k. o. Bertoki (ID znak: parcela 2604 3253/2), v izmeri 27 m<sup>2</sup>**

Predmetne nepremičnine se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, območje za stanovanja, v naselju Prade in se urejajo po določilih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01, 24/01, Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16 – v nadaljevanju PUP Koper).

Parcele nimajo urejenega dostopa z javnega dobra.

**Izklicna cena: 60.729,00 €** (z besedo: šestdesettisoč sedemstodevetindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina: 12.145,80 €** (z besedo: dvanaesttisoč stopetinštirideset evrov 80/100)



**2. Nepremičnina s parc. št. 2727/1, k. o. Črni Kal (ID znak: parcela 2600 2727/1), v izmeri 643 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper v večjem delu nahaja na območju gozdnih zemljišč ter v manjšem delu na II. območju kmetijskih zemljišč in ureditvenem območju za poselitev, območje za promet in zveze, ki se ureja po določilih PUP Koper.

Prodajalec bo po izvedeni javni dražbi v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) podal ponudbo za prodajo zemljišča pristojni upravni enoti, ki jo bo objavila na oglasni deski.

**Izklicna cena:** 22.540,00 € (z besedo: dvaindvajsetisoč petstoštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** 4.508,00 € (z besedo: štiritisosč petstoosem evrov 00/100)

**3. Nepremičnina s parc. št. \*197, k. o. Kubed (ID znak: parcela 2614 \*197), v izmeri 40 m<sup>2</sup>**

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

Na nepremičnini se nahaja dotrajana dvoetažna krajna stavba brez hišne številke. Parcbla obsega zemljišče pod stavbo v izmeri 40 m<sup>2</sup>, stavba je v katastru vodena kot št. stavbe 222.

**Izklicna cena:** 37.421,00 € (z besedo: sedemintridesetisoč štiristoenaindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet z nepremičninami, ki ga plača kupec

**Varščina:** 7.484,20 € (z besedo: sedemtisoč štiristoštiriinosemdeset evrov in 20/100)

**4. Nepremičnina s parc. št. 2441/2, k. o. Osp (ID znak: parcela 2597 2441/2), v izmeri 450 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Osp in se ureja po določilih PUP Koper. Navedena nepremičnina se nahaja na območju manjših nezazidanih zemljišč z oznako ZU-60/1-P, ki se urejajo s predlogom parcelacije. Manjša nezazidana poselitvena območja je treba reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je treba izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve. Nepremičnina se nahaja tudi na območju varstva kulturne dediščine in na območju ohranjanja narave: posebno varstveno območje (območje Natura 2000). Nepremičnina ni komunalno opremljena, nima javne infrastrukture in nima urejenega dostopa.

**Izklicna cena:** 26.662,00 € (z besedo: šestindvajsetisoč šeststodvainsestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** 5.332,40 € (z besedo: pettisoč tristodvaintrideset evrov in 40/100).

**5. Nepremičnina s parc. št. 1461/56, k. o. Semedela (ID znak: parcela 2606 1461/56), v izmeri 120 m<sup>2</sup>, do celote**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje za stanovanja, naselje Olmo, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini se nahaja dotrajana pritlična sredinska vrstna hiša z naslovom Koper, Dolinska cesta 52 ter zemljišče. Parcbla obsega zemljišče pod stavbo v izmeri 72 m<sup>2</sup>, na katerem stoji stavba označena z ID znakom 2606 5926-1 in zemljišče v izmeri 48 m<sup>2</sup>.

Mestna občina Koper je solastnica nepremičnine, ki je predmet prodaje, do deleža 4/9-ine. Preostali lastniki nepremičnine do deleža 5/9-in s parc. št. 1461/56 k.o. Semedela so fizične

osebe, ki so pooblastili Mestno občino Koper za izvedbo postopka prodaje nepremičnine do celote. Pogodbo o prodaji nepremičnine z najugodnejšim dražiteljem bodo sklenili vsi solastniki nepremičnine s parc. št. 1461/56 k.o. Semedela s tem, da se pripadajoči del izlicitirane kupnine nakaže posameznim solastnikom glede na pripadajoči solastniški delež.  
**Izklicna cena:** **196.601,00€** (z besedo: stošestindevetdesettisočšestoen evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin.  
**Varščina:** **39.320,20 €** (z besedo: devetintridesettisočtristovajset evrov in 20/100)

**6. Nepremičnina s parc. št. 2002 k.o. Sv. Anton (ID znak: parc. 2612 2002), v izmeri 277 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Sv. Anton - Klanec, in se ureja po določilih PUP Koper. Parcela je v zakupu in nima dostopa. Na parceli so zasajene oljke.

**Izklicna cena:** **31.096,00 €** (z besedo: enaintridesettisoč in šestindevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **6.219,20 €** (z besedo: šesttisoč dvestodevetnajst evrov in 20/100)

**7. Nepremičnina s parc. št. 2435/2 k.o. Sv. Anton (ID znak: parc. 2612 2435/2), v izmeri 947 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Sv. Anton - Vrtine, in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina se nahaja na območju večjih nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/4 - P#, na delu, katerega Mestna občina Koper izvaja gradnjo komunalne infrastrukture, s čimer bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe.

Mestna občina Koper je po pridobitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo ceste in komunalne infrastrukture na parc. št. 2432/9, 2435/4 in 2434/5 k.o. Sv. Anton, pričela z gradbenimi deli. Zaključek del je predviden do konca tega leta. Priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni možna, zato je na tem območju predvidena izgradnja MKČN. Po zahodnjem delu parc. št. 2435/2 k.o. Sv. Anton poteka elektro omrežje.

**Izklicna cena:** **176.304,00 €** (z besedo: stošestinsedemdesettisoč tristoštiri evre 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **35.260,80 €** (z besedo: petintridesettisoč dvestošestdeset evrov in 80/100)

**8. Nepremičnina s parc. št. 2435/3 k.o. Sv. Anton (ID znak: parc. 2612 2435/3), v izmeri 957 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Sv. Anton - Vrtine, in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina se nahaja na območju večjih nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/4 - P#, na delu, katerega Mestna občina Koper izvaja gradnjo komunalne infrastrukture, s čimer bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe.

Mestna občina Koper je po pridobitvi gradbenega dovoljenja za gradnjo ceste in komunalne infrastrukture na parc. št. 2432/9, 2435/4 in 2434/5 k.o. Sv. Anton, pričela z gradbenimi deli. Zaključek del je predviden do konca tega leta. Priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni možna, zato je na tem območju predvidena izgradnja MKČN.

**Izklicna cena:** **177.969,00 €** (z besedo: stosedeminsemdesettisoč devetstodevetinšesdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **35.593,80 €** (z besedo: petintridesettisoč petstotriindevetdeset evrov in 80/100)

**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.

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 (ZSPDSL-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 upravljavca 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 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.

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, upravljavec 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 15. dneh od izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da kupec ne poravna 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 3. 11. 2022** v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 11.00 uri**.

Kandidati se bodo morali pred začetkom draženja 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 ter 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. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

## **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 4784212022..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper **najpozneje in vključno do 28. 10. 2022.** 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 kupljeni, 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 stavnim 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. SKLENITEV POGODBE IN PLAČILO KUPNINE PRI PRODAJI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA**

Dražitelj je v skladu z zahtevami Zakona o kmetijskih zemljiščih zaradi varovanja predkupne pravice predkupnih upravičencev iz 23. člena zakona dolžan podati pisno izjavo o sprejemu ponudbe na pristojni upravni enoti, kjer bo ta ponudba objavljena, v nasprotnem primeru se njegova varščina zadrži.

V primeru, da poda izjavo o sprejemu ponudbe na upravni enoti tudi kateri od predkupnih upravičencev oziroma predkupnih upravičencev, ki so po vrstnem redu predkupnih upravičencev iz 23. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih pred uspelim dražiteljem (močnejša predkupna pravica), bo prodajna pogodba sklenjena s predkupnim upravičencem, uspelemu dražitelju se povrne vplačana varščina.

Po pravnomočni odločbi o odobritvi pravnega posla pri prometu s kmetijskim zemljiščem, gozdom ali kmetijo, bo Mestna občina Koper, najkasneje v roku 15 dni sklenila pogodbo o prodaji nepremičnin.

## **11. STROŠKI VEZANI NA POGODBO ZA NEPREMIČNINE POD ZAP. ŠT. 1., 2., 3., 4., 6., 7., 8.**

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.

## **12. STROŠKI VEZANI NA POGODBO ZA NEPREMIČNINO POD ZAP. ŠT. 5.**

Stroške sklenitve pogodbe, davek na promet nepremičnine za pripadajočo kupnino Mestne občine Koper, stroške notarskih storitev overitev podpisa Mestne občine Koper ter takso za vpis v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnine. Davek na promet nepremičnine na pripadajočo kupnino fizičnih oseb ter stroške notarskih storitev, overitev podpisov fizičnih oseb, nosijo solastniki nepremičnine, fizične osebe.

### **13. ZAKONSKA PODLAGA**

Za izvedbo javne dražbe se uporablajo 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.

### **14. 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.



ŽUPAN  
Aleš Bržan