



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-218/2023-2

Datum: 15. 5. 2023

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 (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), 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 2023, 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 - posamezni del stavbe z ID znakom: del stavbe 2604-331-11, na naslovu Ob spomeniku 16, 6000 Koper, ki stoji na nepremičnini s parc. št. 912/2, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 42,33 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina, stanovanje s kletjo v pritličju stavbe št. 331, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano v naselju Bertoki in se ureja po določilih veljavnega Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (v nadaljevanju PUP Koper).

**Izklicna cena: 129.000,00 €** (z besedo: stodevetindvajsetisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 25.800,00 €** (z besedo: petindvajsetisoč osemsto evrov 00/100)

- Nepremičnina s parc. št. 53/8 k.o. Hribi (ID znak: parcela 2590 53/8), v izmeri 304 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano v naselju Elerji in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina nima stika z javnim dobrim.

**Izklicna cena: 37.390,00 €** (z besedo: sedemintridesetisoč tristodevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.



**Varščina: 7.478,00 €** (z besedo: sedemtisoč štiristo oseminsedemdeset evrov 00/100)

3. **Nepremičnina s parc. št. 810/5, k.o. Hribi (ID znak: parcela 2590 810/5), v izmeri 107 m<sup>2</sup>, do deleža 4/6-ine in nepremičnina s parc. št. 810/2, k.o. Hribi (ID znak: parcela 2590 810/2), v izmeri 90 m<sup>2</sup>, do celote**

Predmetni nepremičnini se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatiški in se urejata po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini s parc. št. 810/5, k.o. Hribi stoji starejši dvoetažni objekt, ki je v katastru voden pod številko stavbe 356. Nepremičnina s parc. št. 810/2, k.o. Hribi predstavlja dostop do nepremičnine s parc. št. 810/5, k.o. Hribi, kakor tudi dostop do sosednjega stanovanjskega objekta, ki stoji na parc. št. \*188/1, k.o. Hribi in je v zasebni lasti.

Izklicna cena objekta, s parc. št. 810/5, k.o. Hribi znaša 40.229,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena zemljišča s parc. št. 810/2, k.o. Hribi pa znaša 12.920,00 EUR, brez 22% davka na dodano vrednost.

**Izklicna cena obeh nepremičnin skupaj znaša 53.149,00 €** (z besedo: triinpetdesettisoč stodevetinštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost oziroma 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 10.629,80 €** (z besedo: desettisoč šeststodevetindvajset evrov in 80/100).

4. **Nepremičnina s parc. št. 3764/1 k.o. Jernej (ID znak: parcela 2592 3764/1), v izmeri 601 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Kolomban in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičnini se nahaja del stanovanjske stavbe v zasebni lasti.

**Izklicna cena:** 72.720,00 € (z besedo: dvainsedemdesettisoč sedemstodovajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 14.544,00€** (z besedo: štirinajstisoč petstoštiriinštirideset evrov in 00/100)

5. **Nepremičnina s parc. št. 3475 k. o. Marezige (ID znak: parcela 2611 3475), v izmeri 111 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Montinjan, in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina obsega zemljišče pod stavbo – dotrajanim pomožnim kmetijskim objektom, v izmeri 46,20 m<sup>2</sup>, dvorišče in del nekategorizirane poti. Stavba je v katastru voden kot št. stavbe 1003, brez hišne številke. Po osrednjem delu nepremičnine s parc. št. 3475, k. o. Marezige, poteka nekategorizirana povezovalna pot po naselju Montinjan, ki mora ostati v enaki rabi kot doslej. Stanje nepremičnine v naravi je znano.

**Izklicna cena:** 34.425,00 € (z besedo: štiriintridesettisoč štiristopetindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 6.885,00 €** (z besedo: šesttisoč osemstooseminpetdeset evrov in 00/100)

6. **Nepremičnina s parc. št. 2434/4 k.o. Sv. Anton (ID znak: parcela 2612 2434/4), v izmeri 573 m<sup>2</sup>**

Predmetna nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, 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 nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/4 -P#, na delu, katerega je Mestna občina Koper konec leta 2022 zgradila komunalno infrastrukturo (cesto, vodovod, delno javno razsvetljavo in delno meteorno kanalizacijo), po parc. št. 2432/9, 2435/4 in 2434/5, k.o. Sv. Anton, s čimer je zagotovljena minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe. Mestna občina Koper je pričela s postopkom ustanovitve javnega dobra na parc. št. 2432/9, 2435/4 in 2434/5, k.o.

Sv. Anton. Priključitev na javno kanalizacijsko omrežje ni možna, zato je na tem območju predvidena izgradnja MKČN.

**Izklicna cena:** **106.676,00 €** (z besedo: stošesttisoč šeststošestinsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **21.335,20 €** (z besedo: enaindvajsetisoč tristopetintrideset evrov in 20/100)

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

Predmetna nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, 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 nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/4 -P#, na delu, katerega je Mestna občina Koper konec leta 2022 zgradila komunalno infrastrukturo (cesto, vodovod, delno javno razsvetljavo in delno meteorno kanalizacijo), po parc. št. 2432/9, 2435/4 in 2434/5 k.o. Sv. Anton, s čimer je zagotovljena minimalna komunalna oskrba za stanovanjske stavbe.

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 nadzemno elektro omrežje.

**Izklicna cena:** **176.304,00 €** (z besedo: stošestinsedemdesettisoč tristoštiri evre 00/100).

Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

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

**8. Nepremičnine s parc. št. 1859/2 (ID znak: parcela 2595 1859/2), s parc. št. 1859/3 (ID znak: parcela 2595 1859/3), s parc. št. 1859/6 (ID znak: parcela 2595 1859/6), s parc. št. 1859/7 (ID znak: parcela 2595 1859/7), s parc. št. 1859/8 (ID znak: parcela 2595 1859/8), s parc. št. 1859/9 (ID znak: parcela 2595 1859/9), s parc. št. 384/16 (ID znak: parcela 2595 384/16) in s parc. št. 384/6 (ID znak: parcela 2595 384/6), vse k. o. Škofije, v skupni izmeri 1.907 m<sup>2</sup>**

Nepremičnine se po planskih aktih nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Sp. Škofije, in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičninah oz. delu s parc. št. 1859/7, 1859/6, 1859/2 in 1859/3, k.o. Škofije stoji stavba št. 145. Gre za kamniti enoetažni objekt z enokapno streho. Po podatkih GURSa gre za pomožni kmetijski del stavbe v površini 32m<sup>2</sup> in naslovom Spodnje Škofije 115. Na delu parc. št. 1859/2 in 1859/3 se nahaja kovinski oz. poenostavljen nadstrešek z enokapno valovito kritino, dotrajan, s kovinskimi vrati. Po podatkih GURSa gre za pomožni kmetijski del stavbe v uporabni površini 18m<sup>2</sup> in kot št. stavbe 889. Preko parc. št. 1859/9, 1859/3 in 1859/8, k.o. Škofije poteka služnostna pot do gospodrujoče parc. št. 384/5 in 384/15, k.o. Škofije. Stanje nepremičnin v naravi je znano.

Izklicna cena nepremičnin s stavbo, s parc. št. 1859/2, 1859/3, 1859/6 in 1859/7, vse k.o. Škofije, znaša 81.374,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena zemljišča s parc. št. 1859/8, 1859/9, 384/16 in 384/6, vse k.o. Škofije, pa znaša 127.213,00 EUR, brez 22% davka na dodano vrednost.

**Izklicna cena vseh nepremičnin skupaj znaša 208.587,00 €** (z besedo: dvestoosemtisoč petstosedeminosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin oz. 22% DDV, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **41.717,40 €** (z besedo: enainštiridesettisoč sedemstosedemnajst evrov in 40/100)

**9. Nepremičnina s parc. št. 2442 k. o. Tinjan (ID znak: parc. 2596 2442), v izmeri 37 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Tinjan, in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina obsega zemljišče pod stavbo z dotrajanim pomožnim kmetijskim delom stavbe s številko stavbe 71. Prva etaža predstavlja kamnit objekt, druga etaža je bila naknadno pozidana z opečnim materialom, neobičajne enokapne strehe.

**Izklicna cena:** **32.798,00 €** (z besedo: dvaintridesettisoč sedemstoosemindevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina:** **6.559,60 €** (z besedo: šesttisoč petstodevetinpetdeset evrov in 60/100)

### **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 zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb 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 (ZSPDSLS-1).

Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezzo 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 15. 6. 2023** 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 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 prijaví, 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 4782182023..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«. Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper **najpozneje in vključno do 12. 6. 2023**. 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**

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 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.

**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) in sicer za prodajo nepremičnin:

- pod točko 1, 3 in 4, na tel. št. 05/6646-317, kontaktna oseba je Hajdeja Lipolt Veljič,
- pod točko 2, 6 in 7, na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič,
- pod točko 5, na tel. št. 05/6646-284, kontaktna oseba je Andreja Knez Babič in
- pod točko 8 in 9, na tel. št. 05/6646-315, kontaktna oseba je Barbara Božič.«

Ta sklep velja takoj.



Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine