



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-388/2022

Datum: 30. 11. 2023

Mestna občina Koper, Verdijeva 10, 6000 Koper, ki jo zastopa Aleš Bržan, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/2018, 79/2018, 61/20 – ZDLGPE in 175/20), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 31/2018) in Stvarnopravnim zakonikom (Ur.l. RS, št. 87/02 in nadaljnje spremembe), objavlja

JAVNI POZIV
za oddajo ponudb za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini
v lasti Mestne občine Koper

1. Ime in sedež lastnika:

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

2. Opis predmeta javnega razpisa za pridobitev (ustanovitev) stavbne pravice:

Z javnim pozivom se ponudnike vabi k oddaji ponudbe za pridobitev stavbne pravice na celotni nepremičnini parceli št. 1015 k.o. 2611 Marezige in na delu nepremičnine parcele št. 1016/2 k.o. 2611 Marezige, v skupni izmeri 154 m², ki sta v izključni lasti Mestne občine Koper, in sicer za namen postavitve enostavnega objekta maksimalne velikosti 5m x 5m in višine 2,20m za izvajanje dejavnosti popestritve turistične ponudbe s prodajo lokalnih proizvodov in promocije kraja, pri čemer bo moral imetnik stavbne pravice urediti tudi okolico objekta.

Imetnik stavbne pravice bo moral za načrtovane posege za postavitve enostavnega objekta in ureditev okolice pridobiti vsa ustrezna soglasja, dokumentacijo in dovoljenja ter dela izvesti v skladu z veljavnimi predpisi.

Izbrani ponudnik bo moral vsa dela, predvidena z ustanovitvijo stavbne pravice, izvesti z lastnimi sredstvi.

Rok postavitve enostavnega objekta je tri mesece od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja, vendar najkasneje dve leti od ustanovitve stavbne pravice.

3. Vrsta pravnega posla: Predmet javnega poziva je pridobitev (ustanovitev) 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. Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis v zemljiško knjigo plača izbrani ponudnik. V pogodbi bosta lastnik nepremičnin in imetnik stavbne pravice določila podrobnosti, ki niso zajete v javnem pozivu.

4. Izhodiščno nadomestilo

Izhodiščno nadomestilo za stavbno pravico (v nadaljevanju: nadomestilo) znaša 20.513,00 € za obdobje 40 (štirideset) let. Izhodišča vrednost nadomestila ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača imetnik stavbne pravice.

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

Imetnik stavbne pravice bo nadomestilo za stavbno pravico plačal v enkratnem znesku, na podlagi izstavljenega računa za nadomestilo, ki bo zapadel v plačilo v roku 8 dni od dneva sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice oz. od dneva izstavitve računa s strani Mestne občine Koper. Plačilo nadomestila predstavlja bistveno sestavino pogodbe. V primeru, da pridobitelj ne poravnava nadomestila na določen način, se pogodba šteje za razdrto.

5. Čas trajanja stavbne pravice ter prenehanje pogodbenega razmerja:

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

Nepremičnini, ki sta predmet tega poziva prevzame imetnik v posest po izpolnitvi vseh pogojev za začetek veljavnosti pogodbe, predvidoma v roku 15 dni od podpisa pogodbe in plačila nadomestila.

S prenehanjem stavbne pravice postane objekt sestavina nepremičnine ter last Mestne občine Koper. Mestna občina Koper imetniku stavbne pravice ne bo povrnila vlaganj in izplačala nadomestila zaradi povečanja tržne vrednosti nepremičnin.

6. Ogled nepremičnine, ki je predmet javnega poziva:

Nepremičnini, ki sta predmet javnega poziva si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru pri Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper, telefonska številka 05/ 66 46 275.

7. Vsebina ponudbe:

Popolna in pisna ponudba mora biti podana v slovenskem jeziku in mora vsebovati:

- naziv ponudnika, sedež in poslovni naslov oz. naslov stalnega prebivališča ponudnika, matično številko oziroma EMŠO in davčno številko;
- telefonsko številko, morebitni naslov elektronske pošte;
- ponujeno višino nadomestila za stavbno pravico, ki ne sme biti nižje od izhodiščnega nadomestila iz tega poziva;
- idejno zasnovo objekta z opisano ponudbo oz. programom za popestritev turistične ponudbe s prodajo lokalnih proizvodov in promocijo kraja.

Ponudbi je treba priložiti:

- izpis iz poslovnega registra, ki ni starejši od 30 dni od roka za odpiranje ponudb, iz katerega izhaja, da je ponudnik registriran za opravljanje gospodarske dejavnosti;
- potrdilo o plačanih davkih, prispevkih in drugih obveznih dajatvah, ki ga izda pristojni organ in ni starejše od 30 dni;
- morebitni pooblaščenici pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno pooblastilo za udeležbo na javnem zbiranju ponudb;
- lastno pisno izjavo ponudnika, da je seznanjen in, da sprejema pogoje in navedbe v tej objavi;
- dokazilo o plačilu varščine.

8. Kraj in čas zbiranja ponudb:

Ponudbo z vso zahtevano dokumentacijo mora ponudnik predložiti v zaprti ovojnici z oznako "NE ODPIRAJ-PONUDBA ZA STAVBNO PRAVICO", z obvezno navedbo št. 478-388/2022. Na ovojnici mora biti naveden naziv in naslov ponudnika.

Ponudbo mora ponudnik vložiti osebno na vložišču Mestne občine Koper ali poslati po pošti na naslov: Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper. Upoštevane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele na sedež Mestne občine Koper **do 20. 12. 2023 do 12.00 ure neglede na čas oddaje po pošti**. Ponudbe, ki bodo na sedež prispele po tem datumu, ne bodo obravnavane.

9. Varščina:

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javnem zbiranju ponudb morajo vplačati varščino v višini 10 % od izhodiščnega nadomestila za stavbno pravico brez DDV, na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 478-388-2022. Varščino je potrebno vplačati najkasneje do vključno dne 20. 12. 2023. Varščina bo neuspehim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljenem javnem odpiranju ponudb, uspelemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine.

10. Merila za izbiro najugodnejšega ponudnika

Merili za izbiro najugodnejšega ponudnika sta:

- ponudba oz. program dejavnosti za popestritev turistične ponudbe s prodajo lokalnih proizvodov in promocije kraja z idejno zasnovo objekta in
- 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 bo vse ponudbe, ki bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila in razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{N_p \times 100}{N_{\max}} = T$$

N_p = ponujeno neto nadomestilo
 $N_{\max}$ = najvišje ponujeno neto nadomestilo
 T = vse dobljene točke po višini ponudb

Komisija bo predloge za izvajanje dejavnosti s priloženo idejno zasnovo objekta točkovala (od 1 do 10 točk). Z najvišjim številom točk se točkuje predlog, ki s svojo dejavnostjo prispeva k večji popestitvi turistične ponudbe in promociji kraja. Dodeljene točke na račun predloga za izvajanje dejavnosti bo Komisija prištela k točkam iz formule.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnil vse razpisne pogoje in dosegel najvišje število točk.

V primeru, da dva ali več ponudnikov s popolnimi ponudbami ponudijo enako najvišjo višino nadomestila in/ali primerljiv program dejavnosti, se bodo z njimi, skladno z 8. točko 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti izvedla pogajanja.

11. 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 razpisu.

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 neskljeni 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.

12. Dovoljenja in soglasja pristojnih organov

Katerakoli dovoljenja in/ali soglasja in/ali drugo od pristojnih organov in institucij, potrebna v skladu z veljavnimi predpisi za postavitve enostavnega objekta in za izvedbo ureditve okolice, je dolžan pridobiti izključno imetnik stavbne pravice na svoje stroške in na svoje tveganje.

13. Postopek po odpiranju ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in bo na Mestni občini Koper, **dne 21. 12. 2023 ob 10.00 uri** v prostorih spodnje seje sobe na Verdijeve ulici 10 v Kopru.

V primeru, da bo komisija pri pregledu ponudb ugotovila, da ponudba ni popolna, bo ponudnik pozvan na dopolnitev. Rok za dopolnitev ponudbe bo 8 dni od prejema poziva za dopolnitev. V kolikor ponudnik v postavljenem roku ne bo dopolnil 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 razpisa, z vsemi posledicami v skladu z Javnim razpisom.

14. 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.

15. Negativna pogodbeni klavzula:

Mestna občina Koper lahko kadarkoli, brez navedbe razloga, ustavi postopek javnega poziva za oddajo ponudb za ustanovitev stavbne pravice in sklenitve pravnega posla, pri čemer ponudnikom povrneta dokazljive stroške v postopku javnega poziva.



Mestna občina Koper

Župan

Aleš Bržan