



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 478-234/2024-2

Datum: 20. 6. 2024

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 in 78/23 - ZORR) 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 2024, 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:

##### **1. Nepremičnina s parc. št. 13, k. o. 2607 Gažon, v izmeri 140 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo in se ureja po določilih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/1988, 7/2001- obvezna razlaga, 24/2001- spremembe in dopolnitve, Uradni list RS, št. 49/2005- obvezna razlaga, 95/2006- spremembe in dopolnitve, 124/2008- obvezna razlaga, 22/2009- spremembe in dopolnitve, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 29/2012- obvezna razlaga, 50/2012- obvezna razlaga, 47/2016- spremembe in dopolnitve, 207/2021- obvezna razlaga – v nadaljevanju PUP Koper). Na nepremičnini se nahaja del stavbe št. 447. Gre za zahodni del dvoetažnega gospodarskega objekta, ki stoji na parc. št. 13, k.o. Gažon. Vzhodni del objekta se nahaja na nepremičnini, ki je v privatni lasti. Površina tlorisa zemljišča pod stavbo na parc. št. 13 k.o. Gažon znaša po katastrskih podatkih 27 m<sup>2</sup>. Nepremičnina nima dostopa z javnega dobra.

**Izklicna cena: 26.658,00 €** (z besedo: šestindvajsetisoč šeststooseminpetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 5.331,60 €** (z besedo: pettisoč tristoenaintrideset evrov 60/100).

2. **Nepremičnina s parc. št. 526/11, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 709 m<sup>2</sup> in solastniški delež do 1/2-ice na nepremičnini s parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 119 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 828 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-74/1) in se ureja po določilih PUP Koper). Nepremičnini se nahajata v naselju Premančan. Po parc. št. 526/11, k.o. 2590 Hribi poteka opuščen vod javnega vodovoda, po parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi pa nadzemni telekomunikacijski vod. Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 120.578,00 €** (z besedo: stodvajsettisoč petstoosemisedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 24.115,60 €** (z besedo: štiriindvajsettisoč stopetnajst evrov in 60/100).

3. **Nepremičnina s parc. št. 526/13, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 621 m<sup>2</sup> in solastniški delež do 1/2-ice na nepremičnini s parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 119 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 740 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-74/1) in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Premančan. Po parc. št. 526/13, k.o. 2590 Hribi poteka opuščen vod javnega vodovoda, po parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi pa nadzemni telekomunikacijski vod. Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 100.545,00 €** (z besedo: stotisoč petstopetinštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 20.109,00 €** (z besedo: dvajsettisoč stodevet evrov 00/100).

4. **Nepremičnina s parc. št. 1915/15, k.o. 2592 Jernej, v izmeri 371 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 1915/19, k.o. 2592 Jernej, v izmeri 94 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 465 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-4/2-V) in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Barižoni.

Po parc. št. 1915/15, k.o. Jernej poteka nadzemni elektro vod ter fiksno prizemno elekumunikacijsko omrežje, po parc. št. 1915/19, k.o. Jernej pa fiksno prizemno telekomunikacijsko omrežje.

Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 80.582,00 €** (z besedo: osemdesettisoč petstodvainosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 16.116,40 €** (z besedo: šestnajsttisoč stošestnajst evrov 40/100).

5. **Nepremičnina s parc. št. 3468, k.o. 2606 Smedela, v izmeri 310 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Paderna, in se ureja po določilih PUP Koper. Na meji osrednjega severnega dela se nahaja betonski steber na katerem je speljan nadzemni elektro vod. Iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture je razvidno, da po južnem delu parcele poteka komunalni vod/fekalna kanalizacija.

**Izklicna cena: 21.022,00 €** (z besedo: enaindvajsettisoč dvaindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.204,40 €** (z besedo: štiritisoč dvestoštiri evrov in 40/100).

- 6. Nepremičnina s parc. št. 638/2, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 730 m<sup>2</sup>, do deleža 2/3 od celote**  
Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Sv. Anton, in se ureja po določenih PUP Koper. Prodaja se solastniški delež 2/3 v izmeri 486,66 m<sup>2</sup> od celote.  
**Izklicna cena: 94.784,00 €** (z besedo: štiriindevetdesettisoč sedemstoštiriinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 18.956,80 €** (z besedo: osemnajsttisoč devetstošestinpetdeset evrov in 80/100).
- 7. Nepremičnina s parc. št. 1436/3, k. o. 2595 Škofije, v izmeri 721 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje za stanovanja in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnina nima urejenega dostopa. Dostop do nepremičnine je možen preko nepremičnin v zasebni lasti. Na nepremičnini je vknjižena stvarna služnost električnega in vodovodnega voda v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 1452/25, 1452/26, 1452/24, 1452/27, 1452/28, 1452/30, 1452/32, 1452/35, 1452/36 in 1452/37, vse k.o. 2595 Škofije.  
**Izklicna cena: 121.130,00 €** (z besedo: stoena dvajsettisoč stotrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 24.226,00 €** (z besedo: štiriindvajsettisoč dvestošestindvajset evrov 00/100).
- 8. Nepremičnini s parc. št. 1113/3, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 100 m<sup>2</sup> in parc. št. 1113/4, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 25 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 125 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Zg. Škofije – Tretja Škofija in se ureja po določenih PUP Koper. V naravi predstavljata dostopno pot. Na nepremičninah je zaznamovan pravnidni postopek zaradi ugotovitve obstoja stvarne služnostne pravice peš dostopa in dostopa z osebnimi in tovornimi vozili v širini tri in pol metre, ki poteka od javne poti ID znak: parcela 2595 1426 v breme nepremičnin ID znak: parcela 2595 1113/4 in parcela 2595 1113/3 in sicer po srednjem tlakovanem delu obeh služočih nepremičnin v skupni dolžini osemnajst metrov.  
**Izklicna cena: 16.230,00 €** (z besedo: šestnajsttisoč dvestotrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 3.246,00 €** (z besedo: tritisoč dvestošestštirideset evrov 00/100).
- 9. Nepremičnina s parc. št. 882, k.o. 2607 Šmarje, v izmeri 613 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, nepozidano 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 Šmarje in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnina nima povezave z javno potjo. Po zahodnem in po celotni dolžini severnejšega dela parcele poteka vkopano fekalno kanalizacijsko omrežje, za katerega se bo ob sklenitvi pogodbe sklepala tudi pogodba o stvarni služnosti v korist Mestne občine Koper. Po severozahodnem delu parcele poteka odprt vodotok – kanal meteornega odvodnjavanja.  
**Izklicna cena: 55.590,00 €** (z besedo: petinpetdesettisoč petstodevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 11.118,00 €** (z besedo: enajsttisoč stoosemnaest evrov 00/100).
- 10. Nepremičnina s parc. št. 2720, k.o. 2602 Rožar, v izmeri 107 m<sup>2</sup> in parc. št. \*3, k.o. 2602 Rožar, v izmeri 144 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 251 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnini, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo in se ureja po določenih PUP Koper. Na nepremičnini s parc. št. \*3 se nahajajo ostanki objekta, ki so povsem zaraščeni in porušeni. Po podatkih iz GURSa na parceli ni evidentirane stavbe. Na parc. št. 2720 se nahaja stavba št. 65 z zemljiščem in naslovom Rožar 2. Gre za dvoetažni stanovanjski objekt. Površina tlorisa zemljišča pod stavbo obsega 43 m<sup>2</sup>.

Nepremičnini nimata urejenega dostopa. Po dvorišču obeh nepremičnin poteka tudi dostop do parc. št. 934, k.o. 2602 Rožar, ki ravno tako ni urejen. Možno je urediti individualni priključek s širino poti 3m na skrajnem JV delu parc. št. \*3 k.o. 2602 Rožar. Izklicna cena nepremičnine s parc. št. 2720, k.o. 2602 Rožar znaša 39.397,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena nepremičnine s parc. št. \*3, k.o. Rožar pa znaša 21.780,00 EUR, brez 22% davka na dodano vrednost.

**Izklicna cena obeh nepremičnin znaša skupaj: 61.177,00 €** (z besedo: enainšestdesettisoč stosedeminsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 12.235,40 €** (z besedo: dvanajsttisoč dvestopetintrideset evrov in 40/100).

### 3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

### 4. POGOJI PRODAJE

Na podlagi Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) ima po 66. členu solastnik 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 nepremičnin pod zap. št. 2 in 7 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 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 zemljiškoknjžnega dovolila po plačilu celotne kupnine.

### 5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v 30. 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, 11. 7. 2024**, v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 10.00**.

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 v pisni obliki;
- 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.

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: SI56 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 4782342024..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper **najpozneje in vključno do 8. 7. 2024**. Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspešnim ponudnikom 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 vplačano varščino.

## 9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno kupljeno na dan javne dražbe, 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, pridržuje 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 uporabljajo 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 2 in 3, na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič,
- pod točko 1 in 4, na tel. št. 05/6646-317, kontaktna oseba je Hajdeja Lipolt Veljić in
- pod točko 5, 6, 7, 8, 9 in 10, na tel. št. 05/6646-315, kontaktna oseba je Barbara Božič.«

## II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN  
Aleš Bržan