



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-453/2023-5

Datum: 18. 9. 2024

6/1

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 osnutku besedila pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnin

**PRISTOJNA
DELOVNA TELESIA: Odbor za finance in gospodarstvo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper v predloženem besedilu



**ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.**

GRADIVO:

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa
- osnutek pravnega posla
- grafična priloga



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 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 in 33/18) in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR), je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel naslednji

S K L E P

O SOGLASJU K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA RAZPOLAGANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE KOPER

1. člen

Občinski svet Mestne občine Koper soglaša z osnutkom besedila pravnega posla - Pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², do celote in z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, v izmeri 27,80 m², do deleža 2/3-in.

Prodajna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

2. člen

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
Aleš Bržan

Številka: 478-453/2023-5

Datum:

OBRAZLOŽITEV
predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja
s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) v 29. členu določa, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje, sta uvrščeni v načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2024 (Obrazec št. 2B: Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb). Vrednost nepremičnin je ugotovljena na podlagi ocene vrednosti nepremičnin, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec za gradbeno stroko Zabukovec Igor, gr.ing, dipl.ekon., dne 31. 5. 2024 in za nepremičnino z ID znakom: del stavbe 2605-190-1 znaša 1.293.698,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin ter za solastniški delež do 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1 znaša 21.096,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, kar skupaj znaša 1.314.794,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin.

Mestna občina Koper je v zemljiški knjigi vpisana na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, do celote ter na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, do deleža 2/3-in. Nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², se nahaja v 1. in 2. nadstropju ter v delno pohodnem podstrešju stavbe št. 190, na naslovu Kettejeva ulica 1 oz. Kidričeva ulica 21, v Kopru. Stavba št. 190 stoji na parc. št. 780/1 k.o. Koper. Zasnova objekta je namenjena poslovnim rabam.

Nepremičnina z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, se nahaja v pritličju stavbe št. 184, na naslovu Kettejeva ulica 3, v Kopru in v naravi predstavlja kurilnico v izmeri 27,80 m². Stavba št. 184 stoji na parc. št. 779/3 k.o. Koper. Za predmetni nepremičnini je sklenjena najemna pogodba, ki poteče 31. 12. 2024.

Mestna občina Koper bo z najugodnejšim ponudnikom za nakup nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², do celote ter solastniškega deleža do 2/3- in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, sklenila Pogodbo o prodaji nepremičnin.

Osnutek pravnega posla in grafična priloga, iz katerih je razviden predmet prodaje, sta priloga predlogu sklepa.

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

Nepremičnini se bosta skupaj prodajali po metodi javne dražbe.

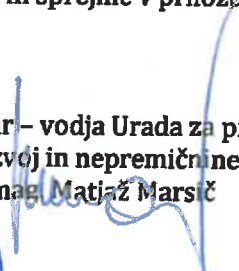
Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 18. 9. 2024

Pripravila:
Sandra Ivančič Katavič
Višji svetovalec – za razpolaganje
z nepremičninami



Podsekretar – vodja Urada za prostorski
razvoj in nepremičnine
mag. Matjaž Marsič



Grafična priloga



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

in

IME PRIIMEK, naslov/NAZIV, naslov,
ki jo/ga zastopa,
EMŠO/matična št.:,
Davčna št./ID št. za DDV.:,
(v nadaljevanju: kupec)

sklejata v Kopru naslednjo

P O G O D B O O PRODAJI NEPREMIČNIN

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Koper lastnica do celote na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², na naslovu Kettejeva ulica 1 oz. Kidričeva ulica 21, v Kopru, ki stoji na parc. št. 780/1 k.o. Koper ter solastnica do deleža 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, v izmeri 27,80 m², na naslovu Kettejeva ulica 3, v Kopru, ki stoji na parc. št. 779/3 k.o. Koper;
- se predmetni nepremičnini nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju za upravne, poslovne, kulturne, ipd dejavnosti, z oznako KC-44, na območju za centralne dejavnosti;
- sta nepremičnini vključeni v načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2024;
- je Urad za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper opravil pravni pregled stanja nepremičnega premoženja v skladu z 31. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR);
- je prodaja predmetnih nepremičnin v skladu s 50. členom ZSPDSLS-1;
- je za predmetni nepremičnini sklenjena najemna pogodba, ki poteče 31. 12. 2024;
- je Mestna občina Koper na svoji spletni strani dne objavila javno dražbo za prodajo nepremičnin iz prve alineje tega člena ter da je kupec navedeni nepremičnini izlicitiral;
- je kupec v skladu z razpisom vplačal varščino v višini €, za nakup navedenih nepremičnin v prvi alineji tega člena, katera se všteje v kupnino;
- prodajalec prodaja nepremičnini po načelu »videno – kupljeno«;
- so določbe javne dražbe, objavljene dne sestavni del te pogodbe.
- je Občinski svet Mestne občine Koper na svoji seji dne sprejel sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja z nepremičninama, ki sta predmet te pogodbe in je priloga tej pogodbi.

II. Predmet pogodbe

2. člen

Prodajalec proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnino z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², do celote ter solastniški delež do 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, v izmeri 27,80 m², proti plačilu vrednosti izlicitirane cene v višini €, brez 2% davka na promet nepremičnin.

Kupec sprejme v last in posest nepremičnino z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, v izmeri 665,50 m², do celote ter solastniški delež do 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, v izmeri 27,80 m², proti plačilu izlicitirane cene v višini €, brez 2% davka na promet nepremičnin.

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnin in da sta mu nepremičnini v naravi poznani, tako po kvaliteti, kot po legi in drugih posebnostih ter da ju prevzema v posest v stanju, v kakršnem se nahajata na dan sklenitve te pogodbe.

3. člen

Pogodbeni stranki nadaljnje ugotavljata, da za promet nepremičnin po tej pogodbi ni obveznosti plačila davka na dodano vrednost skladno, skladno z 8. točko 44. člena Zakona o davku na dodano (Uradni list RS, št. 13/11 - uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 - ZDOsk, 3/22, 29/22 - ZUOPDCE, 40/23 - ZDavPR-B in 122/23) in zapade plačilu 2% davka na promet nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2)(Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 - odl. US), ki ga je dolžan poravnati kupec.

Celotna pogodbena obveznost kupca za nakup nepremičnine z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, do celote ter solastniškega deleža do 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, znižana za vrednost vplačane varščine v višini €, pa skupaj znaša €.

4. člen

Kupec je dolžan poravnati znesek v višini € na podračun Mestne občine Koper številka SI56-01250-0100005794 voden pri Upravi RS za javna plačila - urad Koper v roku 30 dni od izdaje računa s strani prodajalca.

V kolikor kupec ne poravna pogodbene obveznosti v roku, določenem v prejšnjem členu te pogodbe, se pogodba šteje za razdrto. Mestna občina Koper obdrži vplačano varščino.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se prodajalec izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti.

III. Zemljiškoknjižna urejanja in stroški pogodbe

5. člen

Mestna občina Koper bo izstavila ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-190-1, do celote ter na solastniškem deležu do 2/3-in na nepremičnini z ID znakom: del stavbe 2605-184-1, v korist, takoj po

plačilu preostale pogodbene obveznosti v višini € ter po plačilu 2% davka na promet nepremičnin, v roku deset delovnih dni.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni po overitvi te pogodbe pri notarju.

6. člen

Kupec se zaveže plačati vse stroške povezane s sklenitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe, plačilo davka na promet nepremičnin ter stroške notarskih storitev v zvezi s prodajo nepremičnin, ki sta predmet te pogodbe.

7. člen

Pogodbeni stranki bosta, po izpolnitvi vseh obveznosti kupca iz 5. člena te pogodbe, izvedli primopredajo in izročitev predmetnih nepremičnin v posest.

IV. Protikorupcijska klavzula

8. člen

Pogodbeni stranki izjavljata, da sta seznanjeni z določilom 14. člena Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (ZIntPK) (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – Zdeb in 16/23 - ZZPri) in se dogovorita, da je prodajna pogodba nična v primeru, če kdorkoli v imenu ali na račun katerekoli pogodbene stranke predstavniku ali posredniku nasprotne stranke obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist z namenom pridobitve posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za katerokoli drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je naročniku ali osebi, ki ravna za račun katerekoli pogodbene stranke, povzročena škoda ali je takšni osebi omogočena pridobitev nedovoljene koristi.

V. Končne določbe

9. člen

Omejitve lastninske pravice v javno korist z ustanovitvijo služnosti in začasne omejitve v javno korist, ki bi se izkazale za potrebne na nepremičninah, ki sta predmet prodaje, se urejajo v skladu z določbami 202., 203. in 204. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24).

10. člen

Pogodbeni stranki sta pogodbo prebrali in se z njeno vsebino v celoti strinjata.

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe, do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali strpno in sporazumno, v skladu z dobrimi poslovnimi običaji in običaji stroke.

Če pa stranki morebitnih neskladij v razumevanju vsebine te pogodbe ne bi rešile v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, je za sodno reševanje sporov v zvezi s to pogodbo krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

11. člen

Skrbnik te pogodbe je za Mestno občino Koper

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

12. člen

Ta pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih je en izvod za Mestno občino Koper, en izvod za kupca, en izvod za finančno upravo ter en izvod za vpis v zemljiško knjigo.

Številka:

Datum:

Prodajalec:
MESTNA OBČINA KOPER
župan
Aleš BRŽAN

Kupec:
.....

OSNUTEK