



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-261/2025-2

Datum: 3. 7. 2025

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00 in sl. ter Uradni list RS, št. 90/05 in sl.) izdajam naslednji

S K L E P

I.

Na portalu 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 (Uradni list RS, št. 11/18 in sl. - v nadaljevanju ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba), Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2025 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. 1059/1, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 1380 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Kolomban in se ureja po določilih PUP Koper. Po SZ delu parc. št. 1059/1 k.o. Hribi poteka nadzemni elektroenergetski vod. Nepremičnina nima povezave z javno potjo. **Izklicna cena: 344.108,00 €** (z besedo: tristoštiriinštiridesettisoč stoosem evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 68.821,60 € (z besedo: oseminšestdesettisoč osemstoena in dvajset evrov in 60/100).

2. Nepremičnina s parc. št. 1167/14, k. o. 2590 Hribi, v izmeri 226 m²

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Cerej in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičnini se nahaja stavbe št. 49, ki je v privatni lasti. Dostop do zemljišča ni urejen.

Izklicna cena: 35.000,00 € (z besedo: petintridesettisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 7.000,00 € (z besedo: sedemtisoč evrov 00/100).

3. Nepremičnina s parc. št. 1559 k. o. 2625 Krkavče, v izmeri 99 m2

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo, v naselju Krkavče, in se ureja po določilih PUP Koper.

Na nepremičnini je stavba v katastru vodena kot kmetijski prostor s št. stavbe 412, brez hišne številke. Površina tlorisa stavbe na predmetni nepremičnini znaša 34 m2. Stanje nepremičnine v naravi je znano.

Izklicna cena: 31.125,00 € (z besedo: enaintridesettisoč stopetindvajset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 6.225,00 € (z besedo: šesttisoč dvestopetindvajset evrov 00/100).

4. Nepremičnina - posamezni del stavbe z ID znakom: del stavbe 2614-295-2, v izmeri 40,5 m2 ter nepremičnina - posamezni del stavbe z ID znakom: del stavbe 2614-295-4, v izmeri 27,7 m2, obe nepremičnini se nahajata na naslovu Gračišče 3, 6272 Gračišče, na nepremičnini s parc. št. 4083/2, k. o. 2614 Kubed

Posamezni del z ID znakom: del stavbe 2614-295-2, v naravi predstavlja poslovni prostor, neto tlorisne površine 40,5 m2, v 2. etaži stavbe št. 295. Posamezni del z ID znakom: del stavbe 2614-295-4, v naravi predstavlja kletni prostor, neto tlorisne površine 27,7 m2, v 1. etaži stavbe št. 295. Nepremičnini se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev in se urejata po določilih PUP Koper. Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota.

Izklicna cena: 54.900,00 € (z besedo: štiriinpetdesettisoč devetsto evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 10.980,00 € (z besedo: desetisoč devetstoosemdeset evrov 00/100).

5. Nepremičnina s parc. št. 2442, k.o. Osp, v izmeri 831 m2

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, 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 povezave z javno potjo.

Izklicna cena: 60.931,00 € (z besedo: šestdesettisoč devetsto enaintrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 12.186,20 € (z besedo: dvanajsttisoč stošestinosmdeset evrov in 20/100).

6. Nepremičnina s parc. št. 2991/3, k.o. Semedela, v izmeri 340 m2

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahaja v ureditvenem območju za poselitev, na območju razložene in razpršene gradnje in se ureja po določilih PUP Koper.

Izklicna cena: 35.430,00 € (z besedo: petintridesettisoč štiristotrideset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 7.086,00 € (z besedo: sedemtisoč šestinosmdeset evrov 00/100)

7. Nepremičnina s parc. št. 1614/15, k.o. Škofije, v izmeri 185 m2

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Zgornje Škofije in se ureja po določilih PUP Koper. V zemljiški knjigi je vknjižena služnost prehoda in prevoza z prevoznimi sredstvi potrebnimi za kmetijsko obdelavo, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1614/2, k.o. Škofije ter služnostna pravica graditve, postavitve in

obratovanja kabelske kanalizacije in telekomunikacijskih vodov v distribucijskih komunikacijskih omrežjih in pripadajoče infrastrukture v korist družbe Gratel d.o.o..

Na delu nepremičnine se nahaja del stavbe št. 448, ki ni predmet prodaje in je v zasebni lasti. Nepremičnina nima povezave z javno potjo.

Izključna cena: 26.432,00 € (z besedo: šestindvajset tisoč štiristodvaintrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 5.286,40 € (z besedo: pet tisoč dvesto šestdeset evrov in 40/100).

8. Nepremičnina s parc. št. 1471/8, k.o. Škofije, v izmeri 224 m²

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju Zg. Škofije in se ureja po določilih PUP Koper. Ob vzhodni meji poteka vkopan vodovod.

Izključna cena: 25.625,00 € (z besedo: petindvajset tisoč šeststopenindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 5.125,00 € (z besedo: pet tisoč stopenindvajset evrov 00/100).

9. Nepremičnina s parc. št. 1649/7, k.o. Škofije, v izmeri 484 m²

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja, v naselju SP. Škofije in se ureja po določilih PUP Koper. Na delu nepremičnine se nahaja stavba št. 432, ki ni predmet prodaje in je v zasebni lasti. Nepremičnina nima povezave z javno potjo.

Izključna cena: 109.526,00 € (z besedo: sto devet tisoč petsto šestindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 21.905,20 € (z besedo: enaindvajset tisoč devetstopen evrov in 20/100).

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

Če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo v skladu s 124. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in sl.) pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki 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. 1 in 5 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 zemljiškoknjižnega 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 poravnava kupnine na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrta in prodajalec dražbe obdrži vplačano varščino.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila **v petek, 25. 7. 2025**, 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 pooblaščenici 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 4782612025..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno do **22. 7. 2025. 2025**. Varščina bo neuspehim 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 vplačano varščino. V primeru, da vplačnik varščine in dražitelj nista isti osebi, mora dražitelj na javni dražbi predložiti izjavo vplačnika varščine, da je varščino vplačal za dražitelja.

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.

Kupec bo s podpisom pogodbe potrdil, da je seznanjen z dejanskim stanjem, katastrskim stanjem in pravnim stanjem predmeta prodaje ter ga kupuje po načelu »videno-kupljeno«, prodajalec/organizator javne dražbe ne odgovarja za stvarne in pravne napake, kar pomeni, da se kupec odpoveduje vsem zahtevkom do prodajalca/organizatorja javne dražbe iz naslova stvarnih, pravnih napak ali kakršnihkoli drugih napak; v primeru kakršnihkoli naknadno ugotovljenih nepravilnosti, bo kupec le-te odpravil izključno na lastne stroške. Odstopanje med pogodbeno

ugotovljenim-dogovorjenim dejanskim stanjem in dejanskim stanjem predmeta pogodbe ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

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 uporabljajo določbe 49. in 50. člena ZSPDSLS-1 ter določbe 13. in 14. člena Uredbe.

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

II.

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
Aleš Bržan



Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine