



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-409/2025-2

Datum: 3. 11. 2025

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) 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 (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR - 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. 5067, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 465 m²

Nepremičnina, pozidano 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 Bonini in se ureja po določitih PUP Koper.

Na nepremičnini s parc. št. 5067, k.o. Bertoki, se nahaja stanovanjska stavba na naslovu Bonini 22, ki je v katastru vodena pod številko stavbe 3167 ter garaža, ki je v katastru vodena pod številko stavbe 3183. Stanje nepremičnine v naravi je znano. Po delu nepremičnine poteka nadzemni kabelski vod za električno energijo.

Izklicna cena: 221.234,00 € (z besedo: dvesto enaindvajset tisoč dvesto štiriintrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 44.246,80 € (z besedo: štiriinštirideset tisoč dvesto šestinštirideset evrov in 80/100).

2. Nepremičnina s parc. št. 5391/7, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 665 m²

Nepremičnina, nepozidano 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 Bonini in se ureja po določitih PUP Koper. Pogoje za priključitev na javno

komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

Izklicna cena: 170.363,00 € (z besedo: sto sedemdeset tisoč tristo triinšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 34.072,60 € (z besedo: štiriintrideset tisoč dvainsedemdeset evrov in 60/100).

3. Nepremičnina s parc. št. 1490, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 130 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Dekani in se ureja po določilih PUP Koper. Dostop do zemljišča ni urejen.

Izklicna cena: 24.570,00 € (z besedo: štiriindvajset tisoč petsto sedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 4.914,40 € (z besedo: štiri tisoč devetsto štirinajst evrov in 40/100).

4. 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 izven mestnih 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: tristo štiriinštirideset tisoč sto osem evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 68.821,60 € (z besedo: oseminšestdeset tisoč osemsto enaindvajset evrov in 60/100).

5. Nepremičnina s parc. št. 353/24, k.o. 2589 Plavje, v izmeri 243 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih delno nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za centralne dejavnosti in delno na območju za poselitev, območje za promet in zveze, v naselju Spodnje Škofije in se ureja po določilih PUP Koper.

Po delu nepremičnine poteka vodotok, nepremičnina se nahaja znotraj območja priobalnega pasu celinskih voda, zato za predmetno zemljišče veljajo posebne omejitve skladno s 37. in 38. členom Zakona o vodah (ZV-1) (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US).

Izklicna cena: 25.000,00 € (z besedo: petindvajset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 5.000,00 € (z besedo: pet tisoč evrov 00/100).

6. Nepremičnina s parc. št. 1605/2, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 1.238 m², do deleža 1/2-ice

Prodaja se solastniški delež do 1/2 od celote. 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.

Izklicna cena solastniškega deleža do 1/2-ice: 83.461,00 € (z besedo: osemintrideset tisoč štiristo enainšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 16.692,20 € (z besedo: šestnajst tisoč šeststo dvaindevetdeset evrov 20/100).

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

Na podlagi 66. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) (Uradni list RS, št. št. 87/02, 91/13 in 23/20 – v nadaljevanju SPZ) ima solastnik pri prodaji solastniškega deleža na nepremičnini pod zaporedno številko 6. predkupno pravico.

Na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Uradni list RS, št. št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) ima Stanovanjski sklad RS pri prodaji nepremičnin pod zaporedno številko 4. 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 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 poravnava 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 torek, 25. 11. 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 Republike Slovenije, postane lastnik nepremičnin, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, 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 osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenki 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 4784092025..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno do **21. 11. 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 kakršnih koli drugih napak; v primeru kakršnih koli 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 zainteresenti 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, 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,
- pod točko 6, 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