



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-443/2025

Datum: 5. 12. 2025

Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan in Javno podjetje MARJETICA KOPER, d.o.o., Ulica 15. maja 4, 6000 Koper, ki ga zastopa direktor Aleš Buležan, ki ga na podlagi Pooblastila z dne 2. 12. 2025 zastopa Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 31/18) in Obligacijskim zakonikom (Ur.l. RS, št. 97/07, 64/16 in 20/18), objavlja

JAVNI POZIV

**za oddajo ponudb za ustanovitev stavbne pravice in služnostne pravice na nepremičninah
v lasti Mestne občine Koper
in Javnega podjetja Marjetica Koper, d.o.o.
za namen postavitve naprav za proizvodnjo energije iz obnovljivih virov (fotovoltaika)**

1. Ime in sedež lastnika:

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

2. Opis predmeta javnega razpisa za ustanovitev stavbne pravice in služnostne pravice:

Z javnim pozivom se ponudnike vabi k oddaji skupne ponudbe za pridobitev:

- **stavbne pravice** na sledečih nepremičninah:
 - a) Parkirišče P+R ob Badaševici, ki leži na nepremičninah parcelah št. 1520/23, 1517/3 in 1520/9, vse k.o. 2605 KOPER, skupne okvirne površine 2.672 m² (kot je razvidno iz grafične priloge);
 - b) Odlagališče komunalnih odpadkov v Dvorih pri Svetem Antonu - v zapiranju, ki leži na nepremičninah parcelah št. 2124/24, 2124/25, 2124/26, 2124/27, 2124/28, 2124/29, 2124/30, 2124/31, 2143/1, 2144, 2145/5, 2145/6 in 2145/7, vse k.o. 2614 KUBED in na nepremičninah parcelah št. 276/1, 276/2, 276/3, 276/4, 276/5 in 276/9, vse k.o. 2612 SVETI ANTON, skupne okvirne površine 31.386 m² (del območja deponije, kot je razvidno iz grafične priloge). Mestna občina Koper je izključna lastnica nepremičnin parcel št. 2124/24, 2124/25, 2124/26, 2124/27, 2124/28, 2124/29, 2124/30, 2124/31, 2144, vse k.o. 2614 KUBED in nepremičnin parcel št. 276/1, 276/2, 276/9, vse k.o. 2612 SVETI ANTON ter solastnica parcel št. 2145/5 in 2145/6, obe k.o. 2614 KUBED (Mestna občina Koper z zemljiškoknjižnimi solastniki nepremičnin parcel št. 2145/5, 2145/6 in 245/7, vse k.o. 2614 KUBED že vodi premoženjskopravne postopke za pridobitev lastninske pravice do celote), Marjetica Koper, d.o.o. je izključna lastnica nepremičnine parcele št. 2143/1, k.o. 2614 KUBED in nepremičnin parcel št. 276/3, 276/4, 276/5, vse k.o. 2612 SVETI ANTON;

in

- **neprave stvarne služnostne pravice** na sledečih nepremičninah:
 - c) streha nekdanjega skladišča soli »Libertas« v Kopru, ki leži na nepremičnini parceli št. 139/2, k.o. 2605 KOPER, skupne okvirne površine 1.750 m² (kot je razvidno iz grafične priloge);
 - d) Nogometni stadion »Bonifika« v Kopru, in sicer:
 - nadstrešek vzhodne tribune (nepremičnina parcela št. 1441/5 in 1441/9, obe k.o. 2605 KOPER),
 - streha spremljajočega objekta in nadstrešek južne tribune (nepremičnina parcela št. 1441/9, k.o. 2605 KOPER),
 - streha tehničnega objekta (nepremičnina parcela št. 1441/12, k.o. 2605 KOPER),
 skupne okvirne površine 3.390 m² (kot je razvidno iz grafične priloge)

za postavitev naprav za proizvodnjo energije iz obnovljivih virov – sončna energija za namen vzpostavitve stroškovno učinkovitejšega načina oskrbe z energijo za gospodinjstva znotraj občine in občinske objekte na način t.i. skupnostne sončne elektrarne. Imetniku stavbne pravice in služnostnemu upravičencu (v nadaljevanju: Imetniku) bo omogočeno poleg sončnih celic za proizvodnjo elektrike (v nadaljevanju: Objekt) postaviti tudi hranilnike električne energije in funkcionalno pripadajočo opremo, kot na primer ograjo, elektro kablovod, transformatorsko postajo, dostop za potrebe delovanja in vzdrževanja naprav.

Potencial umestitve sončnih elektrarn:

- parkirišče P+R ob Badaševici: sončna elektrarna nameščena na parkirnih nadstrešnicah z ocenjeno okvirno močjo 500 kW,
- odlagališče komunalnih odpadkov Dvori v zapiranju: sončna elektrarna nameščena na ustrezni konstrukciji z ocenjeno okvirno močjo 1.000 kW,
- nekdanje skladišče soli Libertas (objekt, vključno s streho, je predmet celovite obnove, ki jo izvaja Mestna občina Koper): sončna elektrarna na strehi objekta z ocenjenookvirno močjo 150 kW,
- nogometni stadion »Bonifika« v Kopru: sončna elektrarna na vzhodni in južni nadstrešnici in strehi tehničnega objekta z ocenjeno okvirno močjo 350 kW.

Navedene pričakovane moči sončnih elektrarn so izkustvene narave glede na primerljive sončne elektrarne in glede na lokacije in lahko morebitnemu ponudniku služijo le kot orientacijska vrednost in ne tudi dejansko možna.

Namen javnega razpisa je ponuditi možnost pridobivanja električne energije s pomočjo sonca tistim občanom in občankam, ki ne morejo postaviti lastne sončne elektrarne, zato mora Objekt, ki ga bo postavil Imetnik delovati kot naprava za skupnostno samooskrbo, in sicer prvenstveno za občane Mestne občine Koper (t.i. lokalna sončna skupnost). Imetnik je dolžan po vzpostavitvi posameznega Objekta ustanoviti sončno skupnost in občanom Mestne občine Koper, ki bodo vključeni v sončno skupnost, zagotovili trajnostno energijo po nižji ceni od tržne.

Imetnik bo moral za postavitev Objekta pridobiti vsa ustrezna soglasja, dokumentacijo in dovoljenja ter dela izvesti z lastnimi sredstvi, v skladu z veljavnimi predpisi.

Rok za postavitev Objekta pod točko »c)« in »d)« točke 2. tega razpisa je 1 (eno) leto od dneva sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in služnostne pravice, za postavitev Objekta pod točko »a)« točke 2. tega razpisa 2 (dve) leti od dneva sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in služnostne pravice in za postavitev Objekta pod točko »b)« točke 2. tega razpisa pa 5 (pet) let od dneva sklenitve pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice in služnostne pravice. V primeru, da zaradi obstoja objektivnih razlogov postavitev Objekta ne bo možna v predvidenem roku, lahko Imetnik zaprosi za podaljšanje roka postavitve Objekta.

Cilj ustanovitve stavbne pravice in služnostne pravice je spodbujanje trajnostne rabe obnovljivih virov energije, povečanje učinkovitosti ter zmanjšanje ogljičnega odtisa.

Za postavitev Objekta pod točko »b)« točke 2. tega razpisa bo izbrani Imetnik dolžan upoštevati določbe Okoljevarstvenega dovoljenja št. 35467-6/2014-28 z dne 29. 12. 2016, izdanega s strani Republike Slovenije, Ministrstva za okolje in prostor, Agencije Republike Slovenije za okolje in si pred postavitvijo Objekta pridobiti predhodne pogoje upravljavca odlagališča in pri postavitvi Objekta in upravljanju z njim upoštevati vse smernice, pogoje in zahteve upravljavca odlagališča.

3. Vrsta pravnega posla: Predmet javnega poziva je ustanovitev stavbne pravice in služnostne pravice

Podlaga za nastanek stavbne pravice in služnostne pravice je Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice in služnostne pravice (v nadaljevanju: Pogodba), pri čemer stavbna pravica in služnostna pravica nastaneta šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Z izbranim ponudnikom bo sklenjena Pogodba. 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 določila podrobnosti, ki niso zajete v javnem pozivu.

4. Izhodiščno nadomestilo

Izhodiščno nadomestilo za stavbno pravico in služnostno pravico (v nadaljevanju: Nadomestilo) znaša skupaj 410.147,00 € za obdobje 15 (petnajst) let.

Izhodišča vrednost Nadomestila ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača imetnik stavbne pravice.

Izklicna višina Nadomestila je določena na podlagi ceno sodnega cenilca gradbene stroke.

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

5. Čas trajanja stavbne pravice ter prenehanje pogodbenega razmerja:

Stavbna pravica in služnostna pravica se po tem javnem pozivu dodelita za dobo 15 (petnajst) let, šteto od dneva overitve podpisa lastnika nepremičnin.

Nepremičnine, ki so 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:

Nepremičnine, ki so 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 ponudnika, matično številko in davčno številko;
- telefonsko številko, morebitni naslov elektronske pošte;
- ponujeno višino nadomestila za stavbno pravico in služnostno pravico, ki ne sme biti nižje od izhodiščnega nadomestila iz tega poziva;
- idejno zasnovo postavitve sončne elektrarne oziroma naprave za proizvodnjo sončne energije iz obnovljivih virov energije in morebitnih hranilnikov električne energije za vsako posamezno lokacijo;

- idejni koncept vzpostavitve in delovanja skupnostne sončne elektrarne s poudarkom na prednostih in koristih za gospodinjstva Mestne občine Koper in občinske javne stavbe;
- bodoče koristi za gospodinjstva in občinske javne stavbe morajo biti kvantificirana in merljiva in se morajo odražati v končni ceni električne energije, ki mora biti v celotnem obdobju trajanja stavbne pravice in služnostne pravice najmanj 10 % nižja od tržne cene za gospodinjstva in najmanj 10 % nižja od tržne cene za občinske javne stavbe, časovni načrt izvedbe postavitve sončne elektrarne oziroma naprave za proizvodnjo sončne energije iz obnovljivih virov energije na posamezni lokaciji.

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 pooblaščenki pravnih morajo predložiti originalno overjeno pooblastilo za udeležbo na javnem odpiranju 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 in SLUŽNOSTNO PRAVICO", z obvezno navedbo št. 478-443/2025. 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.

Upoštewane bodo vse ponudbe, ki bodo prispele na sedež Mestne občine Koper **do dne 19.1.2026 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 in služnostno pravico brez DDV, to je znesek v višini 41.014,70 €, na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 478-443/2025. Varščino je treba vplačati najkasneje do vključno dne 19.1.2026. 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:

- ponujena neto višina Nadomestila, t.j. nadomestilo brez pripadajočega DDV oz. morebitnih drugih davkov in javnih dajatev v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi,
- idejna zasnova postavitve sončne elektrarne oziroma naprave za proizvodnjo sončne energije iz obnovljivih virov energije in morebitnih hranilnikov električne energije za vsako posamezno lokacijo in idejni koncept vzpostavitve in delovanja skupnostne sončne elektrarne s poudarkom na kvantificiranih prednostih in koristih za gospodinjstva Mestne občine Koper in občinske javne stavbe.

Komisija bo vse ponudbe, ki bodo prispele pravočasno in bodo izpolnjevale razpisne pogoje, ocenila na podlagi navedenih meril in ponudbe razvrstila ob upoštevanju postavljenih meril za izbiro najugodnejšega ponudnika, v skladu z rezultati po naslednji formuli:

$$\frac{N_p \times 60}{N_{\max}} = T_n$$

$$\frac{I_p \times 40}{I_{\max}} = T_i$$

$$T = T_n + T_i$$

N_p = ponujeno neto nadomestilo

$N_{\max}$ = najvišje ponujeno neto nadomestilo

I_p = točke idejne ureditve in koncepta ustanovitve skupnostne sončne elektrarne

$I_{\max}$ = najvišje točkovana idejna ureditev in koncept ustanovitve skupnostne sončne elektrarne

T = vse dobljene točke

Komisija bo prejete idejne zasnove postavitve sončne elektrarne oziroma naprave za proizvodnjo sončne energije iz obnovljivih virov energije in morebitnih hranilnikov električne energije za vsako posamezno lokacijo in koncept ustanovitve skupnostne sončne elektrarne (I_p) točkovala od 1 do 10 točk. Z najvišjim številom točk bo Komisija namenila ponudniku, ki bo po njenem mnenju predlagal najboljšo idejno zasnovo in idejni koncept, to je, da bosta omogočila največjo korist za gospodinjstva in javne stavbe Mestne občine Koper. V primeru, da ima več ponudnikov primerljivo idejno ureditev in koncept ustanovitve, jih lahko Komisija oceni z istim številom točk.

Za najugodnejšega ponudnika bo izbran ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje in dosegel najvišje število točk po zgornjih merilih.

V primeru, da bi dva ali več ponudnikov, ki sta/so oddali ponudbo, dosegla enako najvišje število točk, bo Komisija z njima / njimi, skladno z 8. točko 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, izvedla neposredna pogajanja in bo po izvedenih neposrednih pogajanjih za najugodnejšega ponudnika izbrala tistega, ki bo ponudil končno najvišjo neto nadomestilo. V okviru pogajanj se ponujeno neto nadomestilo viša najmanj za znesek v višini 5.000,00 EUR.

11. Drugi pogoji:

Na javni poziv se lahko prijavijo pravne osebe. Stavbno pravico in služnostno pravico lahko pridobi pravna oseba s sedežem v Republiki Sloveniji. 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.

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 povezane osebe 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.

Izbrani ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po predhodnem odstavku te točke.

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 postavitev Objekta, je dolžan pridobiti izključno Imetnik na svoje stroške in na svoje tveganje.

13. Postopek odpiranja ponudb

Odpiranje ponudb bo javno in bo na Mestni občini Koper potekalo **dne 20. 1. 2026 ob 10.00 uri** v prostorih spodnje seje sobe na Verdijevi ulici 10 v Kopru. Odpiranje bo vodila Komisija za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju: Komisija). 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 s strani Mestne občine Koper skleniti pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice in služnostne pravice, sicer se bo štelo, da je od ponudbe odstopil. Komisija si pridržuje pravico, da pogodbo sklene z drugim, najugodnejšim ponudnikom.

14. Pristojni organi:

Pristojni organ za vodenje postopka javnega poziva je Urad za prostorski razvoj in nepremičnine.

Vsa morebitna vprašanja je možno podati pisno do dne 12. 1. 2026, neglede na čas oddaje po pošti. Morebitna vprašanja se lahko pošljejo po pošti na naslov Verdijeva ulica 10, Koper ali na naslov elektronske pošte obcina@koper.si s pripisom zadeve št. 478-443/2025.

Na podlagi izvedenega javnega poziva župan sprejme sklep o izbiri imetnika stavbne pravice in služnostne 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 služnostne pravice ter sklenitve pravnega posla.

Mestna občina Koper
Župan
Aleš Bržan

