



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

Številka: 478-679/2024-2

Datum: 26. 11. 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 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), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 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. Nepremičnine s parc. št. 1859/2, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 70 m², parc. št. 1859/3, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 253 m², parc. št. 1859/6, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 30 m², parc. št. 1859/7, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 24 m², parc. št. 1859/9, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 267 m², parc. št. 384/16, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 79 m², in parc. št. 384/6, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 171 m², v skupni izmeri 894 m²**

Nepremičnine, stavbna zemljišča, se po planskih aktih nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičninah oz. delu nepremičnin s parc. št. 1859/2, 1859/3, 1859/6 in 1859/7, k.o. 2595 Škofije se nahaja stavba št. 145. Po podatkih iz GURSa gre za pomožni kmetijski del stavbe, površine tlorisa zemljišča pod stavbo na parceli znaša 64 m², z naslovom Spodnje Škofije 115. Po parceli št. 384/6, k.o. 2595 Škofije poteka fekalna kanalizacija, za kar se bo ob sklenitvi pogodbe vpisala trajna služnostna pravica uporabe zemljišča v korist Mestne občine Koper.

Izklicna cena nepremičnin s parc. št. 1859/2, 1859/3, 1859/6 in 1859/7, k.o. 2595 Škofije, znaša 91.866,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena nepremičnin

s parc. št. 1859/9, 384/16 in 384/6, k.o. 2595 Škofije, pa znaša 108.479,00 EUR, brez 22% davka na dodano vrednost.

Izklicna cena vseh nepremičnin znaša skupaj: 200.345,00 € (z besedo: dvestotisoč tristopetinstirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 40.069,00 € (z besedo: štiridesettisoč devetinšestdeset evrov 00/100).

2. Nepremičnina s parc. št. 1489/4 k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 2.293 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po prostorskih sestavinah planskih aktov Mestne občine Koper v večjem delu nahaja znotraj ureditvenega območja za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo z oznako ZU-87/26 ter v manjšem delu na območju vaškega jedra, v naselju Dvori.

Navedena nepremičnina se nahaja znotraj območja varovanja kulturne dediščine, natančneje znotraj naselbinske oziroma urbanistične dediščine: Pridvor – Dvori - ožje območje in znotraj kulturne krajine. Za gradnjo znotraj tega območja je potrebno med drugim pridobiti kulturnovarstvene pogoje in mnenje. Gradnjo znotraj navedenega območja podrobneje določajo določila 53. člena PUP Koper.

Po parc. št. 1489/4, k.o. 2612 Sv. Anton poteka javni vodovod ter nadzemni elektro in telekomunikacijski vod.

Za potrebe prestavitve javnega vodovodnega omrežja na parc. št. 1489/4, k.o. Sv. Anton je izdelan projekt za izvedbo (PZI), št. 1161/2024, z datumom julij 2024, ki ga je izdelal projektant IGL d.o.o., Južna cesta 28 iz Izole. Pri sklenitvi prodajne pogodbe bo kupec v korist Rižanskega vodovoda Koper d.d. ustanovil služnostno pravico uporabe zemljišča zaradi obratovanja, vzdrževanja, nadzora in morebitnih popravil vodovodnih objektov in naprav, ki vključuje tudi pravico neoviranega dostopa ter omejitve glede gradbenih in hortikulturnih posegov v varovalnem pasu,

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

Izklicna cena: 314.140,00 € (z besedo: tristoštirinajsttisoč stoštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 62.828,00 € (z besedo: dvaininšestdesettisoč osemstoosemindvajset evrov 00/100).

3. Nepremičnina s parc. št. 13, k. o. 2607 Gažon, v izmeri 140 m²

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 m². Nepremičnina nima dostopa z javnega dobra.

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

Varščina: 5.331,60 € (z besedo: pet tisoč tristoenaintrideset evrov in 60/100).

4. Nepremičnine s parc. št. 766/11, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 628 m², parc. št. 766/13, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 65 m² in parc. št. 766/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 44 m², v skupni izmeri 737 m²

Nepremičnine, nepozidano stavbno zemljišče, z oljčnim nasadom, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajajo v ureditvenem območju za poselitev, na območju

izvenmestnih naselij namenjenih za mešano urbano rabo, v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper.

Po parc. št. 766/13 in 766/14 k.o. Hribi in južnem delu parc. št. 766/11 k.o. Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod, po severnem delu parc. št. 766/11 k.o. Hribi poteka javna razsvetljava. V zemljiški knjigi je pod ID pravico št. 20798293, v breme nepremičnine s parc. št. 766/13, k.o. Hribi, vpisana služnostna pravica dostopa (hoja in vožnja z vsemi prevoznimi sredstvi), v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 778/3, k.o. Hribi.

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

Izklicna cena: 105.722,00 € (z besedo: stopettisoč sedemstodvaindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Varščina: 21.144,40 € (z besedo: enaindvajsettisoč stoštiriinštirideset evrov in 40/100).

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

Nepremičnina, 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 določenih 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: petintrideset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 7.000,00 € (z besedo: sedem tisoč t evrov 00/100).

6. Nepremičnina s parc. št. 2442, k.o. 2597 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 določenih 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).

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

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

7. Nepremičnina s parc. št. 3468, k.o. 2606 Semedela, v izmeri 310 m²

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 določenih 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).

8. Nepremičnina s parc. št. 882, k.o. 2607 Šmarje, v izmeri 613 m²

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 meteornege odvodnjavanja.

Izključna 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 stoosemnajst evrov 00/100).

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

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, 2, 4 in 6 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 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 **sredo, 18. 12. 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 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 4786792024..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno do **13. 12. 2024**. 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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-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 1, 7 in 8, na tel. št. 05/6646-315, kontaktna oseba je Barbara Božič,
- pod točko 2, 4 in 6, na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič in
- pod točko 3 in 5, na tel. št. 05/6646-317, kontaktna oseba je Hajdeja Lipolt Veljič.«

II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN
Aleš Bržan

Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine