



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 478-328/2024-2

Datum: 28. 8. 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](http://www.koper.si) in [www.jss-mok.si](http://www.jss-mok.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 – v nadaljevanju Uredba), Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2024, Plana prodaje nepremičnega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) za leto 2024 št. 352-1/2023 z dne 26. 10. 2023 ter pooblastila JSS MOK št. 478-403/2022-14 z 20.8.2024 ter pooblastila št. 478-175/2024 z dne 20.8.2024, objavlja naslednjo

## **JAVNO DRAŽBO**

### **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, v naravi stanovanjski objekt na naslovu Dekani 149, ID znak: 2603 1518/3, številka stavbe 2603 504, v lasti JSS MOK ter dvorišče s parc. št. 1518/2, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 41 m<sup>2</sup>, v lasti Mestne občine Koper.**

Površina stanovanjskega objekta z ID znakom: 2603 1518/3, po podatkih GURS znaša skupaj 53,80 m<sup>2</sup>, kar pa ni v skladu s stanjem v naravi. Po izmeri cenilca znaša površina stanovanjskega objekta, v skladu s SIST ISO 9836, skupaj 70,00 m<sup>2</sup>, kar je upoštevano pri oceni vrednosti. Dostop do podstrešja stanovanjskega objekta je trenutno možen le iz sosednjega objekta na parc. št. 1517 k. o. Dekani. Podstrešje je v posesti lastnika/uporabnika sosednjega objekta. Sodišče je zahtevk lastnika/uporabnika zoper Mestno občino Koper na priznanje lastninske pravice na podstrešju stanovanjskega objekta pod zaporedno številko 1 pravnomočno zavrnilo. JSS MOK ni seznanjen z drugo pravno podlago za uporabo podstrešja s strani dejanskega uporabnika. Novi lastnik si bo moral sam na lastne stroške urediti dostop do podstrešja in tudi posest na podstrešju. Nepremičnina je prosta stvari in oseb, razen podstrešja. Stavba ni vpisana v kataster stavb. V skladu z Odlokom o določitvi območja predkupne pravice MOK (Uradne objave, št. 17/2003) ima Mestna občina Koper zakonito predkupno pravico.

Izklicna cena nepremičnine s parc. št. 1518/3, k.o. 2603 Dekani znaša 122.500,00 €, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena nepremičnine s parc. št. 1518/2, k.o. 2063 Dekani pa znaša 10.000,00 €, brez 22% davka na dodano vrednost.

**Izklicna cena obeh nepremičnin znaša skupaj: 132.500,00 €** (z besedo: stodvaintridesettisoč petsto evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 26.500,00 €** (z besedo: šestindvajsettisoč petsto evrov 00/100)

**2. Nepremičnina s parc. št. 13, k. o. 2607 Gažon, v izmeri 140 m<sup>2</sup>**

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 določenih 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 m<sup>2</sup>. Nepremičnina nima dostopa z javnega dobra.

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

**Varščina: 5.331,60 €** (z besedo: pettisoč tristoenastrideset evrov in 60/100).

**3. Nepremičnina s parc. št. 1212/6, k. o. 2590 Hribi, v izmeri 644 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnina se nahaja v naselju Cerej.

Po južnem delu parc. št. 1212/6, k.o. 2590 Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod. Dostop do nepremičnine je predviden po parc. št. 1212/5 in 1214/1, k.o. Hribi.

Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture. V teku je izvedba vrisa obstoječega dotrajanega objekta v kataster.

**Izklicna cena: 97.250,00 €** (z besedo: sedemindvetdesettisoč dvestopetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 19.450,00 €** (z besedo: devetnajsttisoč štiristopetdeset evrov 00/100).

**4. Nepremičnina s parc. št. 1212/9, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 507 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 1212/8, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 161 m<sup>2</sup>, do deleža do 1/3-ine, v skupni izmeri 560,67 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-174) in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Cerej. Na nepremičnini s parc. št. 1212/9, k.o. 2590 Hribi stoji dotrajani leseni objekt. Po skrajnem zahodnem delu parc. št. 1212/9, k.o. 2590 Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod. Dostop do nepremičnine je predviden po parc. št. 1212/5 in 1214/1, k.o. 2590Hribi.

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

**Izklicna cena: 60.810,00 €** (z besedo: šestdesettisoč osemstodeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 12.162,00 €** (z besedo: dvanajsttisoč stodvainšestdeset evrov 00/100).

**5. Nepremičnina s parc. št. 1212/10, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 482 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 1212/8, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 161 m<sup>2</sup>, do deleža do 1/3-ine, v skupni izmeri 535,67 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-174) in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Cerej. Po osrednjem delu parc. št. 1212/10, k.o. 2590 Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod. Dostop do nepremičnine je predviden po parc. št. 1212/5 in 1214/1, k.o. Hribi.

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

**Izklicna cena: 58.060,00 €** (z besedo: osemindesettisoč šestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 11.612,00 €** (z besedo: enajsttisoč šeststodvanajst evrov 00/100).

**6. Nepremičnina s parc. št. 1212/11, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 487 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 1212/8, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 161 m<sup>2</sup>, do deleža do 1/3-ine, v skupni izmeri 540,67 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-174) in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Cerej. Po južnem delu parc. št. 1212/11, k.o. 2590 Hribi poteka nadzemni telekomunikacijski vod. Dostop do nepremičnine je predviden po parc. št. 1212/5 in 1214/1, k.o. Hribi.

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

**Izklicna cena: 58.610,00 €** (z besedo: osemindesettisoč šeststodeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 11.722,00 €** (z besedo: enajsttisoč sedemstodvaindvajset evrov 00/100).

**7. Nepremičnina s parc. št. 526/11, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 709 m<sup>2</sup> in solastniški delež do 1/2-ice na nepremičnini s parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 119 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 828 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-74/1) in se ureja po določenih PUP Koper). Nepremičnini se nahajata v naselju Premančan. Po parc. št. 526/11, k.o. 2590 Hribi poteka opuščen vod javnega vodovoda, po parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi pa nadzemni telekomunikacijski vod. Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 120.578,00 €** (z besedo: stodvajsettisoč petstoosemideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 24.115,60 €** (z besedo: štiriindvajsettisoč stopetnajst evrov in 60/100).

**8. Nepremičnina s parc. št. 526/13, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 621 m<sup>2</sup> in solastniški delež do 1/2-ice na nepremičnini s parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 119 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 740 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-74/1) in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Premančan. Po parc. št. 526/13, k.o. 2590 Hribi poteka opuščen vod javnega vodovoda, po parc. št. 526/14, k.o. 2590 Hribi pa nadzemni telekomunikacijski vod. Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 100.545,00 €** (z besedo: stotisoč petstopenštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 20.109,00 €** (z besedo: dvajsettisoč stodevet evrov 00/100).

**9. Nepremičnine s parc. št. 766/11, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 628 m<sup>2</sup>, parc. št. 766/13, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 65 m<sup>2</sup> in parc. št. 766/14, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 44 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 737 m<sup>2</sup>**

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).

**10. Nepremičnina s parc. št. 1915/15, k.o. 2592 Jernej, v izmeri 371 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 1915/19, k.o. 2592 Jernej, v izmeri 94 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 465 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih Mestne občine Koper nahajata v ureditvenem območju za poselitev, znotraj območja izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo (z oznako KU-4/2-V) in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnini se nahajata v naselju Barižoni.

Po parc. št. 1915/15, k.o. Jernej poteka nadzemni elektro vod ter fiksno prizemno elekumunikacijsko omrežje, po parc. št. 1915/19, k.o. Jernej pa fiksno prizemno telekomunikacijsko omrežje.

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

**Izklicna cena: 80.582,00 €** (z besedo: osemdesettisoč petstodvainosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 16.116,40 €** (z besedo: šestnajsttisoč stošestnajst evrov 40/100).

**11. Nepremičnina s parc. št. 2720, k.o. 2602 Rožar, v izmeri 107 m<sup>2</sup> in parc. št. \*3, k.o. 2602 Rožar, v izmeri 144 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 251 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo in se ureja po določenih PUP Koper. Na nepremičnini s parc. št. \*3 se nahajajo ostanki objekta, ki so povsem zaraščeni in porušeni. Po podatkih iz GURSa na parceli ni evidentirane stavbe. Na parc. št. 2720 se nahaja stavba št. 65 z zemljiščem in naslovom Rožar 2. Gre za dvoetažni stanovanjski objekt. Površina tlorisa zemljišča pod stavbo obsega 43 m<sup>2</sup>. Nepremičnini nimata urejenega dostopa. Po dvorišču obeh nepremičnin poteka tudi dostop do parc. št. 934, k.o. 2602 Rožar, ki ravno tako ni urejen. Možno je urediti individualni priključek s širino poti 3m na skrajnem JV delu parc. št. \*3 k.o. 2602 Rožar.

Izklicna cena nepremičnine s parc. št. 2720, k.o. 2602 Rožar znaša 39.397,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin, izklicna cena nepremičnine s parc. št. \*3, k.o. Rožar pa znaša 21.780,00 EUR, brez 22% davka na dodano vrednost.

**Izklicna cena obeh nepremičnin znaša skupaj: 61.177,00 €** (z besedo: enainšestdesettisoč stosedeminsedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 12.235,40 €** (z besedo: dvanajsttisoč dvestopetintrideset evrov in 40/100).

**12. Nepremičnina s parc. št. 3468, k.o. 2606 Smedela, v izmeri 310 m<sup>2</sup>**

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: štiritisooč dvestoštiri evrov in 40/100).

**13. Nepremičnina, v naravi dotrajana stavba na naslovu Šalara 13, ID znak parcele: 2606 1668/2, številka stavbe 2606 2066, v lasti JSS MOK ter zemljišče, na parc. št. 1668/2 k.o. 2606 Smedela, v lasti Mestne občine Koper, vse v skupni izmeri 473 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina s parc. št. 1668/2 k.o. 2606 Smedela po podatkih GURS-a meri 473 m<sup>2</sup>, od tega znaša površina tlorisa zemljišča pod stavbo 90 m<sup>2</sup>, površina preostalega zemljišča 383 m<sup>2</sup>. Površina stavbe Šalara 13, z ID znakom parcele št.: 2603 1668/2, številka stavbe 2606 2066, po podatkih GURS znaša skupaj 65,50 m<sup>2</sup>. Po izmeri cenilca znaša površina stavbe 72,50 m<sup>2</sup>, kar je upoštevano pri oceni vrednosti.

Nepremičnina v naravi predstavlja stavbo potrebno celovite prenove in pripadajoče zemljišče. Nepremičnina je komunalno delno opremljena le z elektro vodom NN v zračni izvedbi v neposredni bližini. Dostop do nepremičnine poteka po nepremičninah v lasti Republike Slovenije in nepremičnina nima neposrednega dostopa iz javnega dobra. Stavba je vpisana v kataster stavb.

Izklicna cena dotrajane stavbe z naslovom Šalara 13 znaša 13.557,00 €, izklicna cena zemljišča znaša 13.621,00 €, vrednosti ne vključujejo 2% davka na promet nepremičnin.

**Izklicna cena nepremičnine znaša: 27.178,00€** (z besedo: sedemindvajsettisoč stoosemisedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 5.435,60€** (z besedo: pettisoč štiristopetintrideset evrov 60/100).

**14. Nepremičnina s parc. št. 638/2, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 730 m<sup>2</sup>, do deleža 2/3 od celote**

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 Sv. Anton, in se ureja po določitih PUP Koper. Prodaja se solastniški delež 2/3 v izmeri 486,66 m<sup>2</sup> od celote.

**Izklicna cena: 94.784,00 €** (z besedo: štiriindevetdesettisoč sedemstoštiriinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 18.956,80 €** (z besedo: osemnajsttisoč devetstošestinpetdeset evrov in 80/100).

**15. Nepremičnina s parc. št. 1436/3, k. o. 2595 Škofije, v izmeri 721 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje za stanovanja in se ureja po določitih PUP Koper. Nepremičnina nima urejenega dostopa. Dostop do nepremičnine je možen preko nepremičnin v zasebni lasti. Na nepremičnini je vknjižena stvarna služnost električnega in vodovodnega voda v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 1452/25, 1452/26, 1452/24, 1452/27, 1452/28, 1452/30, 1452/32, 1452/35, 1452/36 in 1452/37, vse k.o. 2595 Škofije.

**Izklicna cena: 121.130,00 €** (z besedo: stoaindvajsettisoč stotridaset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 24.226,00 €** (z besedo: štiriindvajsettisoč dvestošestindvajset evrov 00/100).

**16. Nepremičnine s parc. št. 1859/2, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 70 m<sup>2</sup>, parc. št. 1859/3, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 253 m<sup>2</sup>, parc. št. 1859/6, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 30 m<sup>2</sup>, parc. št. 1859/7, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 24 m<sup>2</sup>, parc. št. 1859/9, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 267 m<sup>2</sup>, parc. št. 384/16, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 79 m<sup>2</sup>, in parc. št. 384/6, k.o. 2595 Škofije, v izmeri 171 m<sup>2</sup>, v skupni izmeri 894 m<sup>2</sup>**

Nepremičnine, stavbna zemljišča, se po planskih aktih nahajajo na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja in se ureja po določenih 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 m<sup>2</sup>, 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 nepremičnine 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 in 00/100).

#### **17. Nepremičnina s parc. št. 882, k.o. 2607 Šmarje, v izmeri 613 m<sup>2</sup>**

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 meteornega odvodnjavanja.

**Izklicna 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).

#### **1. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA**

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

#### **2. POGOJI PRODAJE**

Na podlagi Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) ima po 66. členu solastnik pri prodaji solastniškega deleža solastnik 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. 7, 9, 16 in 18 predkupno pravico.

Nepremičnine pod zap. št. 1 (zemljišče), 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 (zemljišče), 14, 15, 16 in 17, 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.

### **3. 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.

### **4. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba se bo vršila v **četrtek, 19. 9. 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.

### **5. 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 izvornik veljavnega osebne 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 izvorniku ali pa overjeno kopijo listine. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

### **6. 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 4783282024..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper **najpozneje in vključno do 16. 9. 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.

### **7. 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.

## **8. 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.

## **9. ZAKONSKA PODLAGA**

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe 49. in 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1) ter določbe 13. in 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

## **10. DODATNA POJASNILA:**

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper, Verdijevega 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 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 in 13 na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič,

- pod točko 1, 2 in 10, na tel. št. 05/6646-317, kontaktna oseba je Hajdeja Lipolt Veljič in

- pod točko 11, 12, 14, 15, 16 in 17, na tel. št. 05/6646-315, kontaktna oseba je Barbara Božič.

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o nepremičnini pod zap. št. 1 (za objekt na naslovu Dekani 149) in 13 (za objekt na naslovu Šalara 13) dobijo zainteresirani v času uradnih ur (v ponedeljek, sredo in petek) od 8. do 12. ure v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper, oziroma na tel. št. 080-30-18, kontaktna oseba je Tanja Bremec.

Ogled nepremičnine pod zap. št. 1 je možen dne 12. 9. 2024 ob 9.00 uri po predhodni najavi na e-naslov [tanja.bremec@jss-mok.si](mailto:tanja.bremec@jss-mok.si). Ogled nepremičnine pod zaporedno št. 13 zaradi stanja objekta in oteženega dostopa ni predviden. Zainteresirani lahko opravijo ogled na lastno odgovornost.



Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«. Tudi za kupca, ki si kupljene nepremičnine dejansko ni ogledal, se bo štelo, da si jo je in da sprejema stanje nepremičnine, kakršno je.

II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN  
Aleš Bržan