



Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Planom prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2020 z dne 17. 12. 2019 objavlja

JAVNO DRAŽBO

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper.

2. PREDMET PRODAJE IN OPIS TER IZKLICNA CENA

Predmet javne dražbe je naslednja nepremičnina:

1. Zasedeno stanovanje na naslovu Koper, **Vanganelška cesta 47F**, v izmeri 63,05 m², stoječe na parceli št. 6310/94 k.o. Semedela, s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem v skupni izmeri 159 m², ID znak 2606 6310/94, za izklicno ceno **119.800,00 EUR**.
2. Zasedeno stanovanje na naslovu **Premančan 41**, ID znak 2590-56-2, v izmeri 89,90 m² s pripadajočim solastniškim deležem 5351/10000 na splošnih skupnih delih stavbe 2590-56 in pripadajočem funkcionalnem zemljišču s parc. števil. 1339/5 k.o. 2590 Hribi, za izklicno ceno **81.900,00 EUR**.

Obe nepremičnini zasedata najemnika, ki imata sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas za neprofitno najemino.

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

PRAVILA JAVNE DRAŽBE

3. ZNESEK VIŠANJA

Znesek izklicne cene se v posameznem koraku zvišuje za 500,00 EUR.

4. POGOJI PRODAJE

- 4.1. Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki zasebne listine.
- 4.2. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe. Prav tako kupec nima zahtevkov v primeru neupravičeno poravnanih individualnih ali skupnih obratovalnih stroškov predmetne nepremičnine.
- 4.3. Nepremičnina bo prodana najugodnejšemu dražitelju, to je ponudniku, ki pristane na vnaprej določene pogoje in za katerega bo komisija ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.
- 4.4. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018).
- 4.5. Z uspelim dražiteljem se sklene prodajno pogodbo v 15 dneh po izvedeni javni dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa šteje

pogodbo za razdrto in zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v podaljšanem roku ali ne plača kupnine v roku, se prodajna pogodba razdre, prodajalec pa zadrži njegovo varščino.

- 4.6. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških bo kupcu izdano zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.
- 4.7. Kupec je poleg kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, vse stroške notarskih storitev in stroške zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice na svoje ime.
- 4.8. V 124. členu Stvarnopravnega zakonika je določeno, da v kolikor ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini, drugi etažni lastniki predkupno pravico. Navedeno velja za nepremičnino na naslovu **Premančan 41**.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino bo kupec poravnal na TRR Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, št. SI56 0125 0600 0000 239, v roku 30. (trideset) dni od dneva izdaje računa.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v četrtek, **28. 5. 2020 ob 9.00 uri**, v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, **Cesta Zore Perello Godina 2**, Koper.

Dražitelji se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz naslednje točke te objave.

7. POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI

- 7.1. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase, ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da predloži:
 - izpolnjeno izjavo, ki je priloga te dražbe,
 - potrdilo o plačani varščini in številko transakcijskega računa z navedbo banke za primer vračila varščine,
 - veljaven osebni dokument s fotografijo (fizične osebe, s.p.-ji, zastopniki pravnih oseb in pooblaščenci),
 - davčno številko oziroma ID številko za DDV, EMŠO oziroma matično številko in telefonsko številko,
 - izpisek iz sodnega registra (samo za pravne osebe) oziroma priglasitveni list (za s.p.), ki ne sme biti starejši od treh mesecev in
 - morebitni pooblaščenci overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi, ki se nanaša na konkreten predmet javne dražbe.
- 7.2. Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.
- 7.3. Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvorniku, ali pa kopijo listine, ki je overjena.
- 7.4. Dražitelj oziroma kupec ne sme imeti pred sklenitvijo prodajne pogodbe do prodajalca odprtih nobenih obveznosti.
- 7.5. Zoper dražitelja oziroma kupca ne sme biti začel postopek prisilne poravnave, postopek preventivnega prestrukturiranja, stečajni postopek ali postopek osebnega stečaja.
- 7.6. Komisija bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi.

Po oddaji navedenih dokumentov in do zaključka draženja izbrane nepremičnine dražitelj ne sme zapuščati prostora dražbe. Prav tako med samim draženjem ne sme uporabljati mobilnih naprav.

8. VARŠČINA

- 8.1. Dražitelji morajo **do vključno 26. 5. 2020** vplačati varščino v višini 10% izklicne cene na TRR prodajalca, št. SI56 0125 0600 0000 239, s sklicem na številko: 00 20100000.
- 8.2. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 delovnih dni od dneva dražbe.
- 8.3. V primeru, da je varščino vplačal samo en dražitelj, se šteje, da soglaša z izklicno ceno. Če varščino vplača več dražiteljev in nihče ne pristopi na javno dražbo ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, prodajalec zadrži varščine. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi. Prodajalec zadrži varščino tudi v primeru, če kupec ne podpiše prodajne pogodbe v določenem roku ali v roku ne plača preostalega dela kupnine.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 9.1. Nepremičnina je obremenjena z neprofitnim najemnim razmerjem za nedoločen čas. Kupec vstopi v pravni položaj najemodajalca in prevzame pravice in obveznosti do najemnika. JSS MOK v tem primeru do najemnika nima več nobenih obveznosti. V primeru, da stanovanje kupi najemnik, se mu do dneva plačila celotne kupnine zaračuna sorazmerni del mesečne najemnine.
- 9.2. Vknjižba lastninske pravice na nepremičnini bo možna na podlagi izdanega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga bo prodajalec izdal po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov.
- 9.3. Dražba je javna in se vodi v slovenskem jeziku.
- 9.4. Dražbo vodi imenovana komisija.
- 9.5. Komisija lahko zaradi prostorske stiske na dražbi omeji prisotnost oseb, ki ne dražijo.
- 9.6. Komisija lahko na dražbi omeji tudi zvočno in/ali slikovno snemanje.
- 9.7. Na dražbi kot dražitelji sodelujejo le tiste osebe, ki so pred pričetkom dražbe izkazale, da izpolnjujejo pogoje za sodelovanje na dražbi v skladu s pogoji sodelovanja pod 7. točko te objave.
- 9.8. Po ugotovitvi identitete prisotnih in ugotovitvi, da najmanj ena oseba izpolnjuje razpisane pogoje za sodelovanje na dražbi za posamezno nepremičnino, komisija prične z dražbo. V kolikor nobena od prisotnih oseb ne izpolnjuje razpisnih pogojev, se dražba ne izpelje.
- 9.9. V kolikor le ena od prisotnih oseb izpolnjuje razpisne pogoje se smatra, da sprejema izklicno ceno, kar ugotovi predsednik komisije na zapisnik.
- 9.10. Znesek izklicne cene se v posameznem koraku dražbe zvišuje za 500,00 EUR.
- 9.11. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki prvi da ponudbo za ceno v posameznem koraku dražbe in je ta cena s strani predsednika komisije 3 krat izklicana.
- 9.12. Predsednik komisije po objavi uspelega dražitelja, dosežene cene in vprašanju prisotnim dražiteljem po morebitnih pripombah na vodenje postopka, dražbo zaključi.
- 9.13. Ugovor na postopek javne dražbe je mogoče podati do konca javne dražbe, to je dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe.
- 9.14. Ugovor reši zakoniti zastopnik lastnika premoženja oziroma njegov pooblaščenec, ki pa ne se biti član komisije, ki je vodila javno dražbo.

10. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o predmetni nepremičnini dobijo zainteresenti v času uradnih ur v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello Godina 2, Koper, na tel. št. 05/96 99 400 ali na spletni strani www.jss-mok.si.

11. USTAVITEV POSTOPKA

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper www.jss-mok.si, Mestne občine Koper www.koper.si ter www.nepremicnine.net.

Objavljeno na spletni strani JSS MOK dne 7. 5. 2020.