



JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE OBČINE KOPER
FONDO ALLOGGI PUBBLICO
DEL COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

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 in spremembe), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Planom prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2021 z dne 2. 12. 2020, 7. 4. 2021 ter 30. 6. 2021 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:

Poslovni prostor na naslovu **Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2** v skupni izmeri 753 m², in sicer ID znak posameznega dela stavbe 2605-1167-38 v izmeri 635,36 m², posamezni del stavbe 2605-1167-44 v izmeri 48,90 m² in posamezni del stavbe 2605-1167-45 v izmeri 68,75 m². Poslovni prostor se prodaja delno opremljen.

Poslovni prostor se nahaja v I. nadstropju trgovsko poslovnega centra Zeleni park Koper. Poslovni prostor nima pripadajočih parkirnih mest. Morebitni najem parkirnih mest kupec ureja z lastnikom garaže.

Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena.

Energetska izkaznica za poslovni prostor: energetski razred 33 kWh/m²A.

Poslovni prostor trenutno uporablja prodajalec. Kupec je dolžan s prodajalcem, v kolikor le-ta za to izkaže interes, skleniti najemno pogodbo za uporabo predmetnega poslovnega prostora. Višina najemnine se določi na podlagi cenitve.

Izklicna cena za delno opremljen poslovni prostor z ID znakom 2605-1167-38, 2605-1167-44 in 2605-1167-45 je 1.180.000 EUR.

Navedene izklicne cene ne vključujejo 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

PRAVILA JAVNE DRAŽBE

3. ZNESEK VIŠANJA

Znesek izklicne cene se v posameznem koraku zvišuje za 1.000,00 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 in spremembe).
- 4.5. Uspeli dražitelj bo moral skleniti prodajno pogodbo v 15 dneh po izvedeni javni dražbi. 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 in davka na promet nepremičnin bo kupcu izdano ZK dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.
- 4.7. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, vse stroške notarskih storitev in stroške zemljiškooknjižnega vpisa lastninske pravice na svoje ime.

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.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **četrtek, 7. 10. 2021 ob 13.00 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 priloge 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 na dan javne dražbe 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 osebne 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. Med samo dražbo je prepovedana uporaba tehničnih naprav.

8. VARŠČINA

- 8.1. Dražitelji morajo **do vključno 4. 10. 2021 vplačati varščino v višini 10% izklicne cene** na TRR prodajalca, št. SI56 0125 0600 0000 239, s sklicem na številko: 00 20101.
- 8.2. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 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 varščino. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključí. 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. Vknjižba lastninske pravice na nepremičnini bo možna na podlagi izdanega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga bo prodajalec izdal po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin in ostalih stroškov.
- 9.2. Dražba je javna in se vodi v slovenskem jeziku.
- 9.3. Dražbo vodi imenovana komisija.
- 9.4. Komisija lahko zaradi prostorske stiske na dražbi omeji prisotnost oseb, ki ne dražijo.
- 9.5. Komisija lahko na dražbi omeji tudi zvočno in/ali slikovno snemanje.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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.
- 9.8. V kolikor le ena od prisotnih oseb izpolnjuje razpisne pogoje se smatra, da sprejema izklicno ceno, kar ugotovi predsednik komisije na zapisnik.
- 9.9. Znesek izklicne cene se v posameznem koraku dražbe zvišuje za 1.000,00 EUR.
- 9.10. Ko je cena izklicana trikrat, predsednik komisije, ki vodi dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bila nepremičnina prodana in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.
- 9.11. Predsednik komisije po objavi uspelega dražitelja, dosežene cene in vprašanju prisotnim dražiteljem po morebitnih pripombah na vodenje postopka, dražbo zaključí.
- 9.12. Ugovor na postopek javne dražbe je mogoče podati do konca javne dražbe, to je dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe.
- 9.13. Ugovor reši zakoniti zastopnik lastnika premoženja oziroma njegov pooblaščenec, ki pa ne sme 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 zainteresirani v času uradnih ur v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper, na tel. št. 05/96 99 402.

Ogledi bodo možni po predhodnem dogovoru na e-naslov tajninstvo@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 in Mestne občine Koper www.mok.si ter www.nepremicnine.net.

Objavljeno na spletni strani JSS MOK dne 6. 9. 2021.