



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), Planom prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2023 št. 352-1/2022 z dne 29. 11. 2022 ter Načrtom ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2023 in pooblastili MOK št. 478-775/2021 z dne 1. 6. 2023 in št. 478-403/2022 z dne 1. 6. 2023 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:

1. Nepremičnina, v naravi stanovanjski objekt z dvoriščem na naslovu **Dekani 149**, last JSS MOK, ID znak: 2603 1518/3, številka stavbe 2603 504, v izmeri 53, 80 m<sup>2</sup> po podatkih GURS, v naravi pa v izmeri 70 m<sup>2</sup>, in dvorišče, last MOK, ID znak 2603 1518/2 v izmeri 41 m<sup>2</sup>, za skupno izklicno ceno 115.000,00 EUR, od katere vrednost objekta znaša 100.000 EUR, vrednost dvorišča pa 15.000 EUR.
2. Nepremičnina, v naravi dvorišče s parc. številko 1518/1 k.o. Dekani, last MOK, ID znak 2603 1518/1, v izmeri 32 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 8.160,00 EUR.
3. Nepremičnina, v naravi stanovanjski objekt na naslovu **Spodnje Škofije 148 B**, last JSS MOK, stoječ na parceli št. 6391 k. o. Škofije, ID znak 2595 6391, številka stavbe 2595 944, v izmeri 42,2 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 58.100,00 EUR.
4. Nepremičnina, v naravi stanovanjski objekt na naslovu **Spodnje Škofije 149A**, last MOK, stoječ na parceli št. 6440 k.o. Škofije, ID znak 2595 6440, številka stavbe 2595 914, v izmeri 79,6 m<sup>2</sup> za izklicno ceno 79.500,00 EUR.
5. Nepremičnina, v naravi stanovanje na naslovu **Koper, Kidričeva ulica 42**, last JSS MOK v izmeri 21,34 m<sup>2</sup>, ID znak 2605-420-10, za izklicno ceno 55.000,00 EUR.
6. Nepremičnina, v naravi poslovni prostor na naslovu **Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2**, last JSS MOK v izmeri 218,80 m<sup>2</sup>, ID znak 2605-1167-77, za izklicno ceno 469.100 EUR. Poslovni prostor se prodaja delno opremljen.

### Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 1

Dostop do podstrešja stanovanjskega objekta pod zaporedno številko 1 je trenutno možen le iz sosednjega objekta na parc. št. 1517 k. o. Dekani. Podstrešje je v posesti lastnika/uporabnika sosednjega objekta. Sodišče je zahtevek lastnika/uporabnika zoper Mestno občino Koper na priznanje lastninske pravice na podstrešju stanovanjskega objekta pod zaporedno številko 1 pravnomočno zavrnilo, z drugo pravno podlago za uporabo podstrešja s strani dejanskega uporabnika JSS MOK ni seznanjen. Novi lastnik si bo moral sam na lastne stroške urediti dostop do podstrešja in tudi posest na podstrešju. Nepremičnina je prosta oseb, razen podstrešja; stvari, ki se nahajajo v stavbi, bo moral kupec odstraniti na lastne stroške. Stavba ni vpisana v kataster stavb.

Predkupni upravičenci:

V skladu z Odlokom o določitvi območja predkupne pravice MOK (Uradne objave, št. 17/2003) ima Mestna občina Koper zakonito predkupno pravico.

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.

### **Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 2**

Nepremičnina pod zaporedno številko 2 predstavlja dostop do nepremičnine s parc. št. 1519, k.o. Dekani, za kar se bo ob sklenitvi pogodbe na jugo zahodnem delu nepremičnine s parc. št. 1518/1, k.o. Dekani vpisala trajna služnostna pravica peš dostopa po poti v širini 1m v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 1519, k.o. Dekani ter služnostna pravica vzdrževanja in popravila objekta stoječega na nepremičnini s parc. št. 1523/3, k.o. Dekani.

### **Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 3**

Dostopna pot do objekta pod zaporedno številko 3 poteka po parceli št. 6439 k.o. Škofije v privatni lasti, vendar služnost dostopa ni urejena v zemljiški knjigi. Novi lastnik si bo moral sam na lastne stroške urediti dostop do predmetne nepremičnine oziroma objekta. Prav tako si bo moral novi lastnik urediti elektro priključek za stavbo, ki stoji na nepremičnini. Vodovodni priključek je na parceli št. 6439 k.o. Škofije, služnost vodovodnega priključka ni urejena.

Predkupni upravičenci:

V skladu z Odlokom o določitvi območja predkupne pravice MOK (Uradne objave, št. 17/2003) ima Mestna občina Koper zakonito predkupno pravico.

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.

### **Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 4**

Dostopna pot do objekta pod zaporedno številko 4 poteka po parceli št. 6439 k.o. Škofije v privatni lasti, vendar služnost dostopa ni urejena v zemljiški knjigi. Novi lastnik si bo moral sam na lastne stroške urediti dostop do predmetne nepremičnine oziroma objekta.

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.

## **Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 6**

Poslovni prostor, ki se nahaja v I. nadstropju trgovsko poslovnega centra Zeleni park Koper, je zasnovan kot enovit prostor namenjen pisarniškim dejavnostim oz. storitvam. Možnost parkiranja je v garažni hiši predmetnega centra. Poslovni prostor nima pripadajočih parkirnih mest. Morebitni najem parkirnih mest kupec ureja z lastnikom garaže.

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

Za zemljišče s parcelno številko 2603 1518/1 in 2603 1518/2, ki v naravi predstavlja dvorišče objekta Dekani 149, mora kupec poravnati DDV v višini 22%. Za zemljišče s parcelno številko 2603 1518/2, ki se prodaja skupaj z objektom Dekani 149, se bo osnova za izračun davka določila v sorazmernem delu od izlicitirane cene.

## **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, oziroma zahtevkov iz naslova stvarnih in pravnih napak.
- 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 oz. DDV 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 oz. DDV, del stroškov izvedbe postopka prodaje v višini 500 EUR (47. člen ZSPDLSL-1, strošek izdelave cenitvenega poročila, sestave pogodbe, ipd.), vse stroške notarskih storitev in stroške zemljiškoknjžnega vpisa lastninske pravice na svoje ime.
- 4.8. Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, pa ta ni vpisana v kataster gospodarske javne infrastrukture ali pa obremenitev ni vpisana v zemljiško knjigo, se kupec zaveže skleniti neodplačno pogodbo o ustanovitvi služnosti v korist lastnika oziroma upravljalca navedene infrastrukture, in sicer za namen njenega rednega vzdrževanja in nadzora ter morebitne rekonstrukcije.

### **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, razen kupnine za objekt na naslovu Spodnje Škofije 149A in za nepremičnin parc. št. 1518/1 in parc. št. 1518/2, obe k.o. Dekani, ki jo bo kupec poravnal na podračun Mestne občine Koper številka 01250-0100005794 v roku 30 dni od izdaje računa s strani Mestne občine Koper.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupec ne plača kupnine v postavljenem roku, se šteje pogodba za razdrto, varščina pa zapade v korist prodajalca, razen če prodajalec kupca po preteku roka nemudoma obvestil, da zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine. Če prodajalec v skladu s predhodno navedenim zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine po preteku roka, pa je kupec ne izpolni niti v primernem dodatnem roku, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od pogodbe in zadrži vplačano varščino, razen če neizpolnjen ostane le neznatni del kupnine.

## 6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo **v četrtek, 5. 10. 2023 ob 10.00 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 osebnega stečaja
- 7.6. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.
- 7.7. 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 ponedeljka 2. 10. 2023 vplačati varščino v višini 10% izklicne cene** na TRR Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, št. SI56 0125 0600 0000 239, s sklicem na številko: 00 20101-1 ( oz. zaporedna št. nepremičnine).
- 8.2. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspešnim 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 soglašajo 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 zaključuje. 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 oz. DDV 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 zaključi.
- 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 interesenti 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 Igor Franca.

Ogledi nepremičnin pod zaporedno št. 3 in 4 so določeni za dne 14. 9. ob 14.00 uri, za dne 19. 9. ob 10.00 uri in za dne 26. 9. 2023 ob 10.00 uri. Za ostale nepremičnine je možen ogled po predhodni najavi na e-naslov [igor.franca@jss-mok.si](mailto:igor.franca@jss-mok.si).

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.

## **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](http://www.jss-mok.si) in Mestne občine Koper [www.mok.si](http://www.mok.si) ter [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net).

Objavljeno na spletni strani JSS MOK dne 11. 9. 2023.