



Številka: 478-1/2020

Datum: 19. 3. 2020

Zadeva: Namera za sklenitev neposredne pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja po metodi neposredne pogodbe

Zveza: Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj Stanovanskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 17/2019 in 48/2019)

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper na podlagi 52. in 4. alineje 54. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in 19. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

NAMERO ZA SKLENITEV NEPOSREDNE POGODBE O PRODAJI NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

1. Predmet prodaje

Predmet prodaje so:

1. parc. št. 1970/7 k.o. Semedela v skupni izmeri 2.932 m²
2. parc. št. 1970/8 k.o. Semedela v skupni izmeri 717 m²
3. parc. št. 1970/9 k.o. Semedela v skupni izmeri 2.173 m²

vse v skupni izmeri 5.822 m².

Meje nepremičnin so urejene. Večji del nepremičnine s parc. št. 1970/7 k.o. Semedela se nahaja znotraj ureditvenega območja za poselitev, na območju za centralne dejavnosti in manjši del parcele se nahaja znotraj ureditvenega območja za poselitev, na območju za stanovanja (KC-63, KS-24). Nepremičnini s parc. št. 1970/8 in 1970/9, obe k.o. Semedela se nahajata v ureditvenem območju za poselitev, območje centralne dejavnosti (KC-63). Z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Nad Dolinsko – izgradnja neprofitnih stanovanj (Uradni list RS, št. 69/2014 in 65/2018) so za predmetne nepremičnine določeni prostorski ureditveni pogoji.

Na nepremičninah s parc. št. 1970/7, parc. št. 1970/8 in parc. št. 1970/9, vse k.o. Semedela, so vpisane sledeče izvedene pravice:

na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 9.9.2008 se vknjiži služnostna pravica - stvarna služnost za potrebe izgradnje, oziroma vzdrževanja in uporabe komunalne infrastrukture (fekalne in meteorne kanalizacije, vodovoda, telefonskega kabla in dostopa) natančneje določene v pogodbi o ustanovitvi služnosti:

- ID 12959734 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/38
- ID 12959737 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/38
- ID 12959738 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/39
- ID 12959741 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/39
- ID 12959742 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/37
- ID 12959743 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/42
- ID 12959748 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/37
- ID 12959749 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/42
- ID 12959750 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/40
- ID 12959753 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/40
- ID 13016834 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/41
- ID 13016837 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parcela 2606 1992/41
- ID 18870835 - vknjižena pravica prepovedi odtujitve v korist Mestne občine Koper za dobo 5 (petih) let – do 12. 05. 2022.

Skladno z Odlokom o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17/2003) ima Mestna občina Koper na nepremičninah s parc. št. 1970/7, parc. št. 1970/8 in parc. št. 1970/9, vse k.o. Semedela predkupno pravico. Ker je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad in oseba javnega prava, ki jo je ustanovila Republika Slovenija, Mestna občina Koper skladno z 2. alinejo 1. odstavka 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) predkupne pravice ne more uveljavljati.

2. Vrednost nepremičnin

Skupna vrednost nepremičnin, kot izhaja iz Poročila o tržni vrednosti nepremičnin, ki jo je dne 16. 1. 2020 izdelal Nevij Kavrečič, znaša 764.253,94 EUR. Navedena cena ne vključujejo 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

3. Sklenitev pogodbe

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper objavlja namero o neposredni prodaji predmetnih nepremičnin v skladu s 4. alinejo 54. člena ZSPDSLS-1, ker je pridobitelj oz. kupec nepremičnin Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad in pravna oseba javnega prava.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper se je dne 25.7.2019 prijavil na Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, ki ga je v Uradnem listu RS, št. 17/2019 in 48/2019 in na svoji spletni strani objavil Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. S citiranim javnim pozivom se je med drugim vse zainteresirane ponudnike pozvalo k oddaji ponudb za prodajo zemljišč za izgradnjo stanovanj na območju celotne Republike Slovenije za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj.

Občinski svet Mestne občine Koper je na seji dne 19. 12. 2019 sprejel sklep, št. 478-568/2019, s katerim soglaša s prodajo nepremičnin s parc. št. 1970/7, 1970/8, 1970/9, 1970/10, 1970/11, 1970/12, 1970/13 in 1970/14, vse k.o. Semedela za gradnjo javnih najemnih in oskrbovanih stanovanj in dovoljuje v zemljiški knjigi izbris prepovedi odtujitve in obremenitve na navedenih nepremičninah.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper je dne 20. 1. 2020 posal dopolnjeno ponudbo, s katero je ponudil odkup treh zemljišč primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb za javna najemna stanovanja.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada je na seji dne 28. 1. 2020 sprejel sklep, da soglaša s sklenitvijo prodajne pogodbe za nakup zemljišč s parc. št. 1970/7, 1970/8 in 1970/9, vse k.o. Semedela za skupno ceno 932.389,81 EUR z vključenim 22% DDV. S predmetnim sklepom, o katerem je bil obveščen Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, je tako jasno izražena namera Stanovanjskega sklada RS za nakup predmetnih nepremičnin iz te namere.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je v času od podaje in dopolnitve ponudbe za prodajo nepremičnin sprejel prenovljen Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj (objavljen v Uradnem listu RS, št. 9/2020 dne 14. 2. 2020 in s popravkom v. št. 10/2020 dne 21. 2. 2020) in ki nadomešča predhodni javni poziv (objavljen v Uradnem listu RS, št. 17/2019 in 48/2019). Prenovljeni javni poziv je pričel veljati dan po objavi v Uradnem listu RS. Ponudbe - vloge prispele do pričetka veljavnosti in uporabe tega poziva, o katerih še ni bilo odločeno, se ne obravnavajo po določbah Javnega poziva za nakup stanovanj (Uradni list RS, št. 40/2017, 56/2017, 17/2019 ali 48/2019), temveč po določbah veljavnega poziva. Predmetna sprememba za obravnavo dopolnjene ponudbe za prodajo nepremičnine ne prinaša nobenih vsebinskih sprememb, saj je bilo o ponudbi JSS MOK odločeno že 28. 1. 2020.

Med strankama so bila izvedena pogajanja. Cena in drugi elementi ponudbe, pisno ponujeni oz. dogovorjeni na pogajanjih, so zavezajoči.

Neposredna pogodba po tej nameri bo sklenjena po poteku 20 dni od objave na spletni strani www.jss-mok.si.

4. Način in rok plačila kupnine

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla in bo urejeno v neposredni pogodbi, skladno z določbami zakonodaje, ki zavezuje osebe javnega prava, saj sta obe osebi posla pravni osebi javnega prava ter skladno z določbami Javnega poziva za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj, objavljenega v Uradnem listu RS, št. 17/2019 in 48/2019. V primeru, da kupec ne poravna kupnine na določen način in v pogodbeno določenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

5. Pogoji in način oddaje ponudbe

Nadzorni svet Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je na seji dne 28. 1. 2020 sprejel sklep, da soglaša s sklenitvijo prodajne pogodbe za nakup zemljišč s parc. št. 1970/7, 1970/8 in 1970/9, vse k.o. Semedela za skupno ceno 932.389,81 EUR z vključenim 22% DDV. Šteje se, da je s predmetnim sklepom podana ponudba za nakup nepremičnin iz te namere.

Po zaključku obdobja objave te namere nameravata Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper skleniti neposredno prodajno pogodbo.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, v primeru drugih prejetih ponudb ali drugih objektivnih okoliščin na strani prodajalca kadarkoli prekine oz. ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge. V tem primeru bo o svoji odločitvi pisno obvestil vse ponudnike.

Datum objave:

19. 3. 2020

JSS MOK

Datum poteka objave:

8. 4. 2020

v.d. direktorice
Mojca Hilj Trivić

