



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

8/1-2

Številka: 478-63/2026

Datum: 25. 2. 2026

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla pridobivanja nepremičnega premoženja

**GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

**PRISTOJNA
DELOVNA TELES: Odbor za finance in gospodarstvo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme Sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla pridobivanja nepremičnega premoženja v predloženem besedilu.



GRADIVO:

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa
- osnutek pravnega posla
- grafična priloga



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1; Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23), je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel naslednji

S K L E P
O SOGLASJU K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA
PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

1. člen

Občinski svet Mestne občine Koper soglaša z osnutkom besedila pravnega posla - Pogodbe o nakupu nepremičnega premoženja številka 478-63/2026, ki bo sklenjena med gospodarsko družbo MM ŠPORT, Športne dejavnosti d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, kot prodajalcem, in Mestno občino Koper, kot kupcem, za nakup nepremičnine s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 364/1) in nepremičnine s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 338/2), v skupni izmeri 9.473 m².

2. člen

Ta sklep velja takoj.

Številka: 478-63/2026

Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla
pridobivanja nepremičnega premoženja

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) v 29. členu določa, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli ravnanja z nepremičnim premoženjem, katerih pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR in so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični.

Nepremičnini, ki sta predmet pridobivanja, sta uvrščeni v predlog Sklepa o dopolnitvi Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2026. Vrednost nepremičnine s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA in nepremičnine s parc. št. 338/2, k.o. 2606 je bila ugotovljena na podlagi Ocene vrednosti nepremičnin, datum izdelave januar 2026 in Dopolnitve Ocene vrednosti nepremičnin, datum izdelave februar 2026, ki ju je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke, Igor Zabukovec, gr. inž., dipl. ekon. in znaša 916.729,00 EUR, brez 22 % davka na dodano vrednost. Celotna pogodbeno obveznost tako znaša 1.118.409,38 EUR.

Mestna občina Koper predmetni nepremičnini pridobiva zaradi izgradnje nove občinske gospodarske javne infrastrukture »Mobilne povezave Koper« (delno) in za vzpostavitev javnih zelenih površin na območju poraščenega klifa (delno).

Osnutek pravnega posla in grafična priloga, iz katerih je razviden predmet pridobivanja, sta priloga predlogu sklepa.

Za sklenitev pravnega posla je potrebno, v skladu s 5. točko 29. člena ZSPDSLS-1, pridobiti predhodno pisno soglasje Občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 25. 2. 2026

Pripravila:
Jana Božič Glavič, univ. dipl. prav.,
Višja svetovalka – Vodja oddelka za
pridobivanje in razpolaganje nepremičnin



Podsekretar – Vodja Urada za prostorski
razvoj in nepremičnine
mag. Matjaž Marsič



Grafični prikaz parc. št. 364/1 in 338/2, k.o. 2606 Semečela



Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Pripravi: Mestna občina Koper
Datum izdelave izrisa: 24.2.2026

MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper,
ki jo zastopa župan Aleš Bržan,
matična številka 5874424000,
ID št. za DDV: SI40016803,
(v nadaljevanju: kupec)

in

MM ŠPORT, Športne dejavnosti d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana,
ki jo zastopa direktorica Jana Obrenovič
Matična številka: 2187833000,
ID za DDV: SI 95275681,
(v nadaljevanju: prodajalec¹)

sklepata naslednjo

**POGODBO O NAKUPU
NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA
številka 478-63/2026**

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je v zemljiški knjigi pri nepremičnini s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 364/1), v izmeri 6.823 m², in pri nepremičnini s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 338/2), v izmeri 2.650 m², vknjižena lastninska pravica v korist družbe MM ŠPORT, Športne dejavnosti d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana do celote (1/1), (v nadaljevanju kot Nepremičnina²);
- iz zemljiške knjige izhaja, da so pri nepremičnini s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA vknjižene naslednje izvedene pravice in zaznambe:
 - o pod ID pravice / zaznambe 12375629 je vknjižena stvarna služnost napeljave vodovoda v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 495/65, k.o. 2606 SEMEDELA in v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 495/66, k.o. 2606 SEMEDELA,
 - o pod ID pravice / zaznambe 19516254 je vknjižena nepravna stvarna služnost v javno korist, površine 280 m², za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje infrastrukturnega objekta ter dostop zaradi bodočega vzdrževanja v korist Mestne občine Koper,
 - o pod ID pravice / zaznambe 22485180 je vknjižena predkupna pravica v korist Aca Kabanice, z datumom prenehanja dne 31. 12. 2025,
 - o pod ID pravice / zaznambe 22568566 je vknjižena stavbna pravica za nedoločen čas, površine 420 m², za namen izgradnje, vzdrževanja in uporabe infrastrukturnih objektov oziroma dela infrastrukturnih objektov za premagovanje višinske razlike med obalnim območjem in Markovim hribom (npr. dvigala, vzpenjače..) v korist vsakokratnega lastnika stavbne pravice z ID znakom

¹ V tej pogodbi uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški edninski slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moški in ženski spol ter za edninske, dvojinske in množinske slovnične oblike.

² V tej pogodbi uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na nepremičnine in so zapisani v edninski slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za edninske, dvojinske in množinske slovnične oblike.

- stavbna pravica 2606-9074;
- iz zemljiške knjige izhaja, da so pri nepremičnini s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA vknjižene naslednje izvedene pravice in zaznambe:
 - o pod ID pravice / zaznambe 12376936 je vknjižena stvarna služnost napeljave vodovoda v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 495/65, k.o. 2606 SEMEDELA in v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine s parc. št. 495/66, k.o. 2606 SEMEDELA,
 - o pod ID pravice / zaznambe 22485180 je vknjižena predkupna pravica v korist Aca Kabanice, z datumom prenehanja dne 31. 12. 2025,
 - je Mestna občina Koper za predmetno območje sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za vertikalno povezavo obalnega območja z Markovim hribom in spremljajoče parkovne ureditve in spremembe odloka (Uradni list RS, št. 14/17, 69/18);
 - ima Mestna občina Koper na obravnavanem območju namen zgraditi novo občinsko gospodarsko javno infrastrukturo, »Mobilno povezavo Koper«, ki je vključena v Načrt razvojnih programov 2026-2029, v okviru proračuna Mestne občine Koper;
 - je za izgradnjo »Mobilne povezave Koper« izdelana projektna dokumentacija DGD št. 23-13A, oktober 2025, izdelovalke družbe STUDIO PIRSS. d.o.o., Rozmanova ulica 13, 1000 Ljubljana;
 - se je pri pripravi projektne dokumentacije ugotovilo, da gre za specifično območje klifa in, da je gradnja »Mobilne povezave Koper« in v nadaljevanju njeno nemoteno delovanje možna le z izgradnjo podpornega zidu in sidranja varovalne oporne konstrukcije ob utrjeni brežini na nepremičnini parceli z ID znakom 2606 364/1, k.o. Semedela, v okvirni površini 2.000 m²;
 - je Mestna občina Koper prodajalca zaprosila za sklenitev pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti za izgradnjo podpornega zidu in sidranje varovalne oporne konstrukcije ob utrjeni brežini na nepremičnini parceli z ID znakom 2606 364/1, k.o. Semedela, v okvirni površini 2.000 m²;
 - je prodajalec kupca seznanil, da ni zainteresiran za sklenitev pogodbe o ustanovitvi neprave stvarne služnosti ali za prodajo dela nepremičnine s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA, saj ima namen prodati predmetno nepremičnino, skupaj z nepremičnino s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA;
 - je Mestna občina Koper dne 23. 2. 2026 izdala Lokacijsko informacijo št. 3501-409/2026;
 - ima Mestna občina Koper predkupno pravico na Nepremičnini, skladno z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23, 78/23, 95/23, 23/24, 109/24, 25/25 in 75/25) in Odlokom o določitvi predkupne pravice Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17/2003);
 - je Nepremičnina uvrščena v Sklep o letnem načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2026 in so sredstva za plačilo kupnine zagotovljena v proračunu Mestne občine Koper za leto 2026 na proračunski postavki 2508 – pridobivanje zemljišč, NRP OB050-07-0229-manjši odkupi;
 - je Urad za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper opravil pravni pregled premoženja v skladu z 31. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23).

II. Predmet pogodbe

2. člen

Prodajalec s podpisom te pogodbe izroča v last in posest, Mestna občina Koper pa sprejme v last in posest Nepremičnino, prosto vseh bremen (razen vknjiženih izvedenih pravic in zaznamb, navedenih v 1., 2. in 4. podtočki druge alineje in v 1. podtočki tretje alineje 1. člena te pogodbe) proti plačilu dogovorjene kupnine v skupni vrednosti 916.729,00 € (z besedo: devetsto šestnajst tisoč sedemsto devetindvajset evrov 00/100), brez vštetega 22% DDV.

Vrednost Nepremičnine je bila skladno z določbo 36. člena ZSPDSL-1, določena na podlagi Ocene vrednosti nepremičnin, datum izdelave januar 2026 in Dopolnitve Ocene vrednosti nepremičnin, datum izdelave februar 2026, ki ju je izdelal cenilec in izvedenec gradbene stroke, Igor Zabukovec, gr. inž., dipl. ekon..

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je za promet Nepremičnine potrebno obračunati davek na dodano vrednost, skladno z določbo 1. točke 1. odstavka 3. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV - 1, Uradni list RS, št. 13/11, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21, 3/22, 29/22, 40/23, 122/23 in 104/24), ki ni všteti v vrednost kupnine in znaša 201.680,38 € (z besedo: dvesto en tisoč šeststo osemdeset evrov 38/100).

Celotna pogodbeni obveznost kupca znaša 1.118.409,38 € (z besedo: en milijon sto osemnajst tisoč štiristo devet evrov 38/100).

3. člen

Prodajalec se zaveže zagotoviti izbris vknjižene pogodbene predkupne pravice, ki je pri nepremičnini s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA vknjižena pod ID pravice / zaznambe 22485180 in pri nepremičnini s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA pod pravice / zaznambe 22485180 iz zemljiške knjige.

4. člen

Kupec se zaveže plačati kupnino v višini 916.729,00 €, skupaj s pripadajočim 22% DDV z nakazilom na transakcijski račun prodajalca v roku 8 (osmih) dni od dneva overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na tej pogodbi pri notarju in prejema računa prodajalca.

Pri zamudi s plačilom se zaračunajo zakonite zamudne obresti.

5. člen

Prodajalec s podpisom te pogodbe izjavlja, da po plačilu kupnine nima nikakršnih zahtevkov več do Mestne občine Koper.

III. Zemljiškoknjižna urejanja in stroški pogodbe

6. člen

MM ŠPORT, Športne dejavnosti d.o.o., Dunajska cesta 159, 1000 Ljubljana, matična številka: 2187833000

izrecno, nepreklicno in brezpogojno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri:

- nepremičnini s parc. št. 364/1, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 364/1),
- nepremičnini s parc. št. 338/2, k.o. 2606 SEMEDELA (ID znak parcela 2606 338/2)

vknjiži lastninska pravica v korist imetnika:

Mestna občina Koper, Verdžjeva ulica 10, 6000 Koper, matična številka 5874424000

..... do celote (1/1).

7. člen

Zemljiškoknjižna urejanja v zvezi z vknjižbo lastninske pravice bo predlagala Mestna občina Koper.

8. člen

Stroški sklenitve pogodbe, overitve podpisa prodajalca na pogodbi in zemljiškoknjižne izvedbe vknjižbe lastninske pravice na podlagi te pogodbe, bremenijo kupca.

IV. Končne določbe

9. člen

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice in posesti Nepremičnine, ki je predmet te pogodbe, gredo od overitve podpisa prodajalca na tej pogodbi v breme kupca.

10. člen

Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Koper je Jana Božič Glavič.

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

11. člen

Ta pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

12. člen

Prodajalec se zaveže overiti svoj podpis pri notarju, v roku 3 delovnih dni po obojestransko podpisani pogodbi.

13. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe, do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali strpnost in sporazumno, v skladu z dobrimi poslovnimi običaji in običaji stroke.

Če pa stranki morebitnih neskladij v razumevanju vsebine te pogodbe ne bi rešili v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, je za sodno reševanje sporov v zvezi s to pogodbo pristojno krajevno in stvarno pristojno sodišče v Kopru.

14. člen

Pogodba je napisana v treh izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po en izvod, en izvod, na katerem bo notarsko overjen podpis zakonitega zastopnika prodajalca, pa je namenjen zemljiški knjigi, za potrebe vpisa lastninske pravice.

Številka: 478-63/2026

Datum:

Kupec:

MESTNA OBČINA KOPER

Župan

Aleš Bržan

Datum: 25. 02. 2026

Prodajalec:

MM ŠPORT d.o.o.,

direktorica Jana Obrenovič


MM ŠPORT d.o.o.