



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 478-33/2026-2

Datum: 5. 2. 2026

Na podlagi 42. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01 in 29/03 ter Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) izdajam naslednji

## **S K L E P**

### **I.**

Na portalu [www.koper.si](http://www.koper.si) se objavi javni razpis z naslednjo vsebino:

»Mestna občina Koper na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR - v nadaljevanju ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba) ter Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2026 objavlja naslednjo

## **JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN V LASTI MESTNE OBČINE KOPER**

### **1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Mestna občina Koper, matična številka 5874424000, Verdijeva ulica 10, Koper, ki jo zastopa župan Aleš Bržan.

### **2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA**

Predmet javne dražbe so naslednje nepremičnine:

- 1. Nepremičnina s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 3.678 m<sup>2</sup> ter nepremičnina s parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 1.512 m<sup>2</sup>, do celote, v skupni izmeri 5.190 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki se nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, z oznako KP-1 in KP-16, ki se ureja v skladu z določili Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14 – v nadaljevanju OPPN). Območje je namenjeno proizvodnim, obrtnim, poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin predstavlja dopolnitev in zaokrožitev gospodarske in poslovne cone na širšem območju Srmina in Bertoške bonifike. Namenjena je za potrebe razvoja in delovanja poslovnih, proizvodnih, obrtnih in sorodnih gospodarskih dejavnosti v širšem mestnem in primestnem prostoru Kopra. Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje os osrednje napajalne ceste, na katero se navezujejo zaključeni sklopi zemljišč, razdeljeni na zazidalne kareje. V prostorskem aktu so podani robni pogoji za načrtovanje zazidave ter izhodišča glede tipologije gradnje. Grajene strukture dopolnjujejo krajinske prvine, ki notranje členijo ureditev, navzven pa območje vključujejo v širši prostorski kontekst. V sistem zelenih površin so vključene tudi vodnogospodarske ureditve, ki urejajo odvodnjo površinskih voda in padavinskih odpadnih voda ter zagotavljajo varnost pred poplavami.

OPPN dovoljuje gradnjo nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka: 1 STAVBE: 12111 Gostilne, restavracije in točilnice, 122 Poslovne in upravne stavbe, 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, 12510 Industrijske stavbe, 1265 Stavbe za šport in 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje ter 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI: 211 Ceste, 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja, 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti, 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje. Gradnja stanovanjskih stavb ni dopustna.

Zasnova prostorske ureditve s pogoji in usmeritvami za projektiranje in gradnjo je določena v prostorskem aktu.

Občinski svet Mestne občine Koper je na svoji seji dne 18. 12. 2025 sprejel sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja z nepremičninama, ki sta predmet prodaje.

Izklicna cena nepozidanega zemljišča s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki znaša 850.335,00 EUR, brez 22 % davka na dodano vrednost, izklicna cena pozidanega stavbnega zemljišča s parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, pa znaša 375.257,00 EUR, brez 2 % davka na promet nepremičnin.

**Izklicna cena obeh nepremičnin skupaj znaša: 1.225.592,00 EUR** (z besedo: en milijon dvesto petindvajset tisoč petsto dvaindevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 245.118,40 EUR** (z besedo: dvesto petinštirideset tisoč sto osemnajst evrov in 40/100).

**2. Nepremičnina s parc. št. 5840/4, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 37 m<sup>2</sup>, do celote ter nepremičnina s parc. št. 5840/1, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 641 m<sup>2</sup>, do deleža 1/2-ice**

Nepremičnini s parc. št. 5840/1 in 5840/4, k.o. 2604 Bertoki se nahajata se v ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, z oznako KP-16, ki se ureja v skladu z določili Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14). Območje je namenjeno proizvodnim, obrtnim, poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona Srmin predstavlja dopolnitev in zaokrožitev gospodarske in poslovne cone na širšem območju Srmina in Bertoške bonifike. Namenjena je za potrebe razvoja in delovanja poslovnih, proizvodnih, obrtnih in sorodnih gospodarskih dejavnosti v širšem mestnem in primosten prostoru Kopra. Zasnovo prostorske ureditve opredeljuje os osrednje napajalne ceste, na katero se navezujejo zaključeni sklopi zemljišč, razdeljeni na zazidalne kareje. V prostorskem aktu so podani robni pogoji za načrtovanje zazidave ter izhodišča glede tipologije gradnje. Grajene strukture dopolnjujejo krajinske prvine, ki notranje členijo ureditev, navzven pa območje vključujejo v širši prostorski kontekst. V sistem zelenih površin so vključene tudi vodnogospodarske ureditve, ki urejajo odvodnjo površinskih voda in padavinskih odpadnih voda ter zagotavljajo varnost pred poplavami.

OPPN dovoljuje gradnjo nestanovanjskih stavb in gradbeno inženirskih objektov. Skladno z enotno klasifikacijo objektov (CC-SI) so dopustni naslednji osnovni objekti pod pogoji tega odloka: 1 STAVBE: 12111 Gostilne, restavracije in točilnice, 122 Poslovne in upravne stavbe, 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, 12510 Industrijske stavbe, 1265 Stavbe za šport in 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje ter 2 GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI: 211 Ceste, 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja, 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti, 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje. Gradnja stanovanjskih stavb ni dopustna.

Zasnova prostorske ureditve s pogoji in usmeritvami za projektiranje in gradnjo je določena v prostorskem aktu.

Izklicna cena nepozidanega solastniškega deleža do 1/2-ice na zemljišča s parc. št. 5840/1 k.o. 2604 Bertoki znaša 71.233,00 EUR, brez 22 % davka na dodano vrednost, izklicna cena pozidanega stavbnega zemljišča s parc. št. 5840/4, k.o. 2604 Bertoki, pa znaša 36.816,00 EUR, brez 2 % davka na promet nepremičnin.

**Izklicna cena obeh nepremičnin skupaj znaša: 108.049,00 EUR** (z besedo: sto osem tisoč devetinštirideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 21.609,80 EUR** (z besedo: enaindvajset tisoč šest sto devet evrov in 80/100).

### **3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA**

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

### **4. POGOJI PRODAJE**

Nepremičnine, ki so predmet javne dražbe, predstavljajo stvarno premoženje v lasti Mestne občine Koper, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog, skladno s 5. členom ZSDSLS-1.

Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno služnostno pogodbo v korist upravljavca navedene infrastrukture.

Omejitve lastninske pravice v javno korist z ustanovitvijo služnosti inčasne omejitve v javno korist, ki bi se izkazale za potrebne na nepremičninah, ki so predmet prodaje, se urejajo v skladu z določbami 202., 203. in 204. člena Zakona 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).

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po petem odstavku te točke.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz sedmega odstavka te točke, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila po plačilu celotne kupnine.

### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

Na podlagi 66. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) (Uradni list RS, št. št. 87/02, 91/13 in 23/20) ima solastnik pri prodaji solastniškega deleža predkupno pravico.

Prodajalec bo po uspešno izvedeni javni dražbi pisno obvestil predkupnega upravičenca o pogojih najugodnejše ponudbe oz. končnih pogojih prodaje ter mu omogočil, da v zakonskem roku uveljavi svojo predkupno pravico, razen če je predkupni upravičenec sam najugodnejši dražitelj.

Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil svojo predkupno pravico. Hkrati z izjavo, da kupuje nepremičnino, mora skladno z določili 508. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 in 20/18) plačati kupnino, določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji. V primeru, da predkupni upravičenec predkupno pravico uveljavi, bo prodajalec pogodbo sklenil s predkupnim upravičencem, udeležencem dražbe pa se varščine vrnejo, pri čemer najugodnejši dražitelj nima pravice do povračila stroškov ali odškodnine. Če predkupni upravičenec v zakonskem roku ne uveljavi predkupne pravice, bo prodajalec pogodbo sklenil z najugodnejšim dražiteljem, izbranim v postopku javne dražbe.

### **6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE**

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v 30. dneh od izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da kupec ne poravnava kupnine na določen

način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto in prodajalec dražbe obdrži vplačano varščino.

## **7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba se bo vršila **v četrtek, 5. 3. 2026**, v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 10.00**.

Kandidati se bodo morali pred začetkom draženja izkazati z dokazili navedenimi pod zap. št. 8. te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje spodaj navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

## **8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI**

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije, postane lastnik nepremičnin, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino ter predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži izpisek iz sodnega registra oz. AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik;
- predloži izvirnik veljavnega osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb;
- predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.

Vse listine, razen dokazil o plačilu varščine, je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

## **9. VARŠČINA**

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 20 % od izklicne cene nepremičnin na podračun proračuna Mestne občine Koper pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: SI56 01250-0100005794, obvezni sklic na številko 00 478332026..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno do **2. 3. 2026**. Varščina bo neuspehim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspelemu ponudniku pa bo upoštevana pri plačilu kupnine. V primeru, da se vplačnik varščine ne udeleži javne dražbe ali k dražbi ne pristopi, organizator javne dražbe obdrži vplačano varščino. V primeru, da vplačnik varščine in dražitelj nista isti osebi, mora dražitelj na javni dražbi predložiti izjavo vplačnika varščine, da je varščino vplačal za dražitelja.

## **10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno kupljeno na dan javne dražbe, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

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 kakršnih koli drugih napak; v primeru kakršnih koli 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.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Če dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Mestna občina Koper pridrži pravico, pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Dražbo vodi član Komisije za vodenje postopkov razpolaganja in upravljanja s stvarnim premoženjem občine (v nadaljevanju komisija) ter je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za posamezno nepremičnino. Takrat komisija ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje delno ali v celoti ustavi, kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

#### **11. STROŠKI**

Stroške sklenitve pogodbe, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter takso za vpis v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnin.

#### **12. ZAKONSKA PODLAGA**

Za izvedbo javne dražbe se uporabljajo določbe 49. in 50. člena ZSPDSLS-1 ter določbe 13. in 14. člena Uredbe.

#### **13. DODATNA POJASNILA:**

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na Uradu za prostorski razvoj in nepremičnine Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, med uradnimi urami (ponedeljek in petek: 8.00 - 12.00, sredo: 8.00 - 12.00 in 14.00 - 17.00), na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič.«

Ta sklep velja takoj.

 ŽUPAN  
Aleš Bržan

Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine