



693206240326

 MESTNA OBČINA KOPER  
 COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**MESTNA OBČINA KOPER**  
 Verdijeva ulica 10  
 6000 Koper

Projeto: Ricevuto:	24-03-2026	S.g.z. Cod. ident. uff.	UPRU
Številka zadave Numero pratica		Prit. AJI:	
343-3/2026		Vred. Val	

 Luka Koper, d.d.  
 pristaniški in logistični sistem  
 SI - 6501 Koper, Slovenija

 T: +386 5 6656 100  
 E: portkoper@luka-kp.si  
 W: www.luka-kp.si  
 www.zivetispristaniscem.si

 Naša štrev.: UPR -36/2026  
 V Kopr, 24. marca 2026

**ZADEVA: Pobuda za nadaljnjo ureditev medsebojnih nepremičninskih razmerij**

Luka Koper, d.d. (v nadaljevanju: LK) in Mestna občina Koper (v nadaljevanju: MOK) že vrsto let vodita konstruktiven dialog o vprašanjih, pomembnih tako za razvoj pristanišča kot tudi za kakovost urbanega prostora in življenja v mestu Koper, zlasti z vidika zagotavljanja primerne ravnesja med razvojem pristaniške dejavnosti ter kakovostjo bivanja v mestu.

Pomemben začetek tovrstnega usklajevanja je predstavljal podpis Pisma o nameri za sklenitev dogovora o izvajanju omilitvenih ukrepov za zmanjšanje vplivov pristaniške dejavnosti na okolje in nadaljnega razvoja pristanišča z dne 2. julija 2018. Po njegovem podpisu so bili med strankama glede večine predvidenih vsebin doseženi in sklenjeni konkretni dogovori, ki se tudi izvajajo. Odprto ostaja vprašanje ureditve razmerij glede Skladišča 3, za katerega je bilo predvideno, da se nameni izvajanju programov v javnem oziroma družbenem interesu.

V zvezi s tem so v preteklem obdobju potekala usklajevanja glede možnih načinov izvedbe, vendar pravno zavezujoč dogovor doslej še ni bil dosežen. V okviru dosedanjih usklajevanj se je pokazalo, da model, načeloma predviden v Pismu o nameri, ki bi temeljil zgolj na prepustitvi v uporabo glede na sedanje okoliščine ne predstavlja več ustrezne niti učinkovite rešitve.

Ključen razlog za to je, da zgolj prepustitev v uporabo MOK ne bi omogočala pridobitve sredstev iz evropskih oziroma drugih nepovratnih virov, ki so glede na obseg potrebnih prenovitvenih in investicijskih posegov za izvedbo projekta bistvenega pomena. Za uspešno pripravo, prijavo in izvedbo takšnih projektov bi MOK na delu Skladišča 3 potrebovala ustrezno stvarnoppravno upravičenje, bodisi v obliki lastninske pravice bodisi stavbne pravice.

Menimo zato, da bi bilo smiselno dosedanje pogovore usmeriti k rešitvi, ki bi MOK omogočala dejansko izvedljivost projekta, ob hkratnem upoštevanju razvojnih interesov obeh strani. Takšen pristop je po naši oceni skladen tudi s širšimi prostorskimi in razvojnimi usmeritvami, vključno z izhodišči državnega urbanističnega načrtovanja, ki podpirajo umeščanje družbeno koristnih in mestotvornih vsebin v urbano okolje ter usmerjanje logističnih dejavnosti na funkcionalno primernejša območja.



V tem okviru je treba upoštevati tudi, da LK izkazuje interes za pridobitev določenih zemljišč na območju Sermina, ki jih MOK trenutno ponuja v prodajo, kot izhaja iz sklepa MOK št. 478-33/2026-2 z dne 5. 2. 2026, saj so ta zemljišča z vidika izvajanja in nadaljnega razvoja logističnih dejavnosti za LK strateškega pomena. Na drugi strani je razumljivo, da ima MOK interes za uspešno razpolaganje s temi nepremičninami.

Ob upoštevanju navedenega LK daje pobudo, da stranki preučita možnost menjave nepremičnin oziroma pravic, in sicer tako, da bi MOK pridobila lastninsko pravico ali drugo ustrezno stvarno pravico na delu Skladišča 3, LK pa lastninsko pravico na zemljiščih na območju Sermina, ki so predmet trenutnega razpolaganja MOK, vse ob ustreznem vrednostnem in pravnem uravnoteženju medsebojnih dajatev.

Po naši presoji bi takšna rešitev omogočila, da obe strani na uravnotežen način uresničita svoje legitimne razvojne interese. MOK bi pridobila ustrezno pravno podlago za razvoj vsebin v družbenem interesu na lokaciji, ki je za takšne vsebine predvidena, LK pa bi pridobila zemljišča, ki so za izvajanje logističnih dejavnosti ustrezneje umeščena in dolgoročno razvojno pomembna. Predlagana rešitev bi tako omogočila sočasno in usklajeno uresničevanje interesov obeh strani.

LK ob tem ostaja zavezana dosedanjemu duhu sodelovanja in je, skladno z dosedanjimi usklajevanji, pripravljena sodelovati tudi pri nadaljnji pripravi projekta ureditve Skladišča 3, kjer bi se odvijali programi družbeno koristnih dejavnosti, vključno s financiranjem izdelave projektne dokumentacije DGD in PZI, ter v okviru celovite prenove pristopiti tudi k enotni ureditvi fasadnega ovoja objekta.

Prepričani smo, da bi bilo mogoče na tej podlagi oblikovati rešitev, ki bi odražala partnerski odnos ter prispevala tako k urejanju mestnega prostora kot tudi k dolgoročnemu razvoju pristaniške in logistične infrastrukture.

Zaradi vsega navedenega predlagamo, da se nadaljnje aktivnosti za izvedbo javne dražbe zemljišč na območju Sermina začasno ustavijo, MOK in LK pa pristopita k pogajanjem za preučitev možnosti izvedbe zamenjave nepremičnin (kot je opisana zgoraj). Menimo, da takšen pristop predstavlja primerno podlago za iskanje pravno in vrednostno uravnotežene rešitve, ki bi omogočila usklajeno uresničevanje interesov obeh strani.

  
Nevenka Kržan  
Predsednica uprave

  
Vojko Rotar  
Član uprave – delavske direktor