



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**KRAJEVNA SKUPNOST ŠMARJE
SVET KRAJEVNE SKUPNOSTI**

Številka: 478-150/2025-15

Datum: 16. 3. 2026

Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje (v nadaljevanju: KS Šmarje), na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 – ZORR – v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljevanju Uredba), Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2026 ter sklepa Sveta KS Šmarje, z dne 23. 1. 2026, objavlja

**JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin v k. o. Pomjan**

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Krajevna skupnost Šmarje, Šmarje 89, 6274 Šmarje, ki jo zastopa predsednik Andrej Medved.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA

1. Nepremičnina s parc. št. 945/3, k. o. 2609 Pomjan, v izmeri 991 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Pomjan in se ureja po določenih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 in 24/01 ter Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, 207/21 – v nadaljevanju PUP Koper). V skladu s prostorskimi akti se nepremičnina nahaja na območju varstva kulturne dediščine, območju ohranjanja narave ter na območju BU-68/1 P2, manjših nezazidanih zemljišč oz. na območju z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ki se urejajo s predlogom parcelacije.

V zemljiški knjigi je pod ID omejitve št. 19925302 vknjižena stvarna služnost/ nujna pot/nepravo stvarno breme.

Izključna cena: 120.500,00 € (z besedo: sto dvajset tisoč petsto evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 26.510,00 € (z besedo: šestindvajset tisoč petsto deset evrov in 00/100).

2. Nepremičnina s parc. št. 945/4, k. o. 2609 Pomjan, v izmeri 692 m²

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izvenmestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Pomjan in se ureja po določenih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Koper (Uradne objave, št. 19/88, 7/01 in 24/01 ter Uradni list RS, št. 49/05, 95/06, 124/08, 22/09, 65/10, 29/12, 50/12, 47/16, 207/21 – v nadaljevanju PUP Koper). V skladu s prostorskimi akti se nepremičnina nahaja na območju varstva kulturne dediščine, območju ohranjanja narave ter na območju BU-68/1 P2, manjših nezazidanih zemljišč oz. na območju z možnostjo navezave na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ki se urejajo s predlogom parcelacije.

V zemljiški knjigi je pod ID omejitve št. 19925302 vknjižena stvarna služnost/ nujna pot/nepravo stvarno breme.

Izključna cena: 97.884,00 € (z besedo: sedemindvetdeset tisoč osemsto štiriinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % DDV, ki ga plača kupec.

Varščina: 21.534,48 € (z besedo: enaindvajset tisoč petsto štiriintrideset evrov in 48/100).

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

4. POGOJI PRODAJE

Nepremičnini, ki sta predmet javne dražbe, predstavljata stvarno premoženje v lasti Krajevne skupnosti Šmarje, katerega slednja ne potrebuje za opravljanje svojih nalog.

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 in začasne 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 šestega odstavka te točke, upravljavec zadrži njegovo varščino.

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

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

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila v četrtek, **23. 4. 2026**, v prostorih sejne sobe v pritličju Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, s pričetkom **ob 9:30**.

Kandidati se bodo morali pred začetkom draženja izkazati z dokazili navedenimi pod zap. št. 7 te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje spodaj navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

7. 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 RS, 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 osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenki 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.

8. VARŠČINA

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi, morajo vplačati varščino v višini 20 % od izklicne cene nepremičnin na področju Krajevne skupnosti Šmarje pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila (UJP) – Urad Koper številka: SI56 01250-06450809679, obvezni sklic na številko 00 – 4781502025..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št.«.

Varščina mora biti nakazana na računu KS Šmarje najpozneje in vključno do **20. 4. 2026**.

Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v petnajstih dneh po opravljeni javni dražbi, uspešemu 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 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.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo ustna.

Nepremičnini bosta prodani po načelu videno kupljeno, 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 Krajevna skupnost Šmarje, pridrži pravico, pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Dražbo vodi predsednik 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.

10. STROŠKI VEZANI NA POGODBO

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

11. ZAKONSKA PODLAGA

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

12. DODATNA POJASNILA

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko interesenti dobijo na Krajevni skupnosti Šmarje, tel. št. 05 656 96 00 in 070 732 342 ali na e-naslovu: ks.smarje@siol.net.

KRAJEVNA SKUPNOST ŠMARJE
Predsednik
Andrej Medved


