



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 478-246/2026-2

Datum: 11. 5. 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 uradni spletni strani Mestne občine Koper [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 - v nadaljevanju ZSPDSLS-1), določil 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, 6000 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. 3068/5, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 576 m<sup>2</sup> in nepremičnina s parc. št. 3068/10, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 687 m<sup>2</sup>**

Nepremičnini, nepozidani stavbni zemljišči, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Dekani in se urejata 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). Na nepremičninah sta vknjiženi stvarni služnosti / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 12539745) za izgradnjo, postavitev, vzdrževanje in uporabo elektro in vodovodne napeljave vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani ter stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 14637298) začasnega dostopa, izgradnja, vzdrževanje in uporabo vodovodnega in električnega priključka vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani. Po parceli poteka javno vodovodno omrežje in sicer primarni vodovod LŽ 400 mm. Skladno z veljavno gradbeno zakonodajo in Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (UR. list 16/2013) znaša varovalni pas javnega vodovodnega omrežja 3 m na vsako stran osi vodovoda. Širina varovalnega pasu je namenjena zaščiti, vzdrževanju in popravilom vodovodnih objektov in naprav. V varovalnem pasu veljajo omejitve glede gradbenih in

hortikulturnih posegov. Na območju varovalnega pasu niso dovoljena gradbena dela (gradbeni posegi: gradnja objektov, tlakovanje, asfaltiranje, gradnja zidov ipd.), deponije materiala in prekopi, globoko oranje (rigolanje) in vožnja s težkimi vozili.

Za vsak poseg v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja je potrebno na Rižanskem vodovodu Koper zaprositi za izdajo soglasja, projektnih pogojev oz. mnenja in dostaviti projektno dokumentacijo predvidenega posega. Ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe bo potrebno na obeh nepremičninah s kupcem skleniti služnostno pravico uporabe zemljišča zaradi obratovanja, vzdrževanja, nadzora in morebitnih popravil vodovodnih objektov in naprav, ki vključuje tudi pravico neoviranega dostopa ter omejitve glede gradbenih in hortikulturnih posegov v varovalnem pasu v korist Mestne občine Koper oz. v korist upravljavca javnega vodovodnega omrežja, to je Rižanskega vodovoda Koper d.o.o.-s.r.l..

**Izklicna cena: 149.237,00 €** (z besedo: stodevetinštirideset tisoč dvesto sedemintrideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 29.847,40€** (z besedo: devetindvajset tisoč osemsto sedeminštirideset evrov in 40/100).

**2. Nepremičnina s parc. št. 3068/3, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 234 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Dekani in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičnini je vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 12539745) za izgradnjo, postavitev, vzdrževanje in uporabo elektro in vodovodne napeljave vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani ter stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 14637298) začasnega dostopa, izgradnja, vzdrževanje in uporabo vodovodnega in električnega priključka vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani.

**Izklicna cena: 22.506,00 €** (z besedo: dvaindvajset tisoč petsto šest evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.501,20 €** (z besedo: štiri tisoč petsto ena evrov in 20/100).

**3. Nepremičnina s parc. št. 3068/4, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 257 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Dekani in se ureja po določilih PUP Koper. Na nepremičnini je vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 12539745) za izgradnjo, postavitev, vzdrževanje in uporabo elektro in vodovodne napeljave vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani ter stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 14637298) začasnega dostopa, izgradnja, vzdrževanje in uporabo vodovodnega in električnega priključka vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2833/8 in 2833/9, k.o. Dekani.

Po parceli poteka javno vodovodno omrežje in sicer primarni vodovod LŽ 400 mm. Skladno z veljavno gradbeno zakonodajo in Tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper (UR. list 16/2013) znaša varovalni pas javnega vodovodnega omrežja 3 m na vsako stran osi vodovoda. Širina varovalnega pasu je namenjena zaščiti, vzdrževanju in popravilom vodovodnih objektov in naprav. V varovalnem pasu veljajo omejitve glede gradbenih in hortikulturnih posegov. Na območju varovalnega pasu niso dovoljena gradbena dela (gradbeni posegi: gradnja objektov, tlakovanje, asfaltiranje, gradnja zidov ipd.), deponije materiala in prekopi, globoko oranje (rigolanje) in vožnja s težkimi vozili.

Za vsak poseg v varovalni pas javnega vodovodnega omrežja je potrebno na Rižanskem vodovodu Koper zaprositi za izdajo soglasja, projektnih pogojev oz. mnenja in dostaviti projektno dokumentacijo predvidenega posega. Ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe bo potrebno na nepremičnini s kupcem skleniti služnostno pravico uporabe zemljišča zaradi obratovanja, vzdrževanja, nadzora in morebitnih popravil vodovodnih objektov in naprav, ki vključuje tudi pravico neoviranega dostopa ter omejitve glede gradbenih in hortikulturnih posegov v varovalnem pasu v korist Mestne občine Koper oz. v korist upravljavca javnega vodovodnega omrežja, to je Rižanskega vodovoda Koper d.o.o.-s.r.l..

**Izklicna cena: 20.321,00 €** (z besedo: dvajset tisoč tristo enaindvajset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.064,20 €** (z besedo: štiri tisoč štiriinšestdeset evrov in 20/100).

**4. Nepremičnina s parc. št. 1490, k.o. 2603 Dekani, v izmeri 130 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Dekani in se ureja po določenih PUP Koper. Dostop do zemljišča ni urejen.

**Izklicna cena: 24.570,00 €** (z besedo: štiriindvajset tisoč petsto sedemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.914,40 €** (z besedo: štiri tisoč devetsto štirinajst evrov in 40/100).

**5. Nepremičnina s parc. št. \*46/3, k.o. 2607 Gažon, v izmeri 94 m<sup>2</sup>, solastniški delež do 3/8 in**

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Gažon in se ureja po določenih PUP Koper.

Na nepremičnini s parc. št. \*46/3, k.o. Gažon, se na severnem delu nahaja manjši, delno porušen stanovanjski objekt, ki ni evidentiran v katastru nepremičnin.

**Izklicna cena: 10.913,00 €** (z besedo: deset tisoč devetsto trinajst evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 2.182,60 €** (z besedo: dva tisoč sto dvainosemdeset evrov in 60/100).

**6. Nepremičnina s parc. št. 401/11, k.o. 2621 Gradin, v izmeri 26 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Gradin in se ureja po določenih PUP Koper.

Na nepremičnini s parc. št. 401/11, k.o. Gradin, se nahaja stanovanjska stavba, ki je v katastru vodena pod številko stavbe 128.

**Izklicna cena: 28.957,00 €** (z besedo: osemindvajset tisoč devetsto sedeminpetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 5.791,40 €** (z besedo: pet tisoč sedemsto enaindevetdeset evrov in 40/100).

**7. Nepremičnina s parc. št. 790/3, k.o. 2590 Hribi, v izmeri 1060 m<sup>2</sup>**

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, območje izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo v naselju Hrvatini in se ureja po določenih PUP Koper. Nepremičnina je tlorisno podolgovate oblike z daljšima stranicama v smeri Z-V. Vzdolžno znaša dolžina zemljišča cca. 85 m, prečno pa le cca 11 m. Na zahodnem delu nepremičnine se nahaja pomožni kmetijski del stavbe, ki je v katastru voden pod št. 482, na vhodnem delu le-te pa gospodarska javna infrastruktura (elektrika in telekomunikacija). Nepremičnina nima povezave z javno potjo. Nepremičnina je v zakupu. V teku je postopek odpovedi zakupnega razmerja. Zakupnik bo po odpovedi zakupnega razmerja lahko uporabljal nepremičnino predvidoma do 31. 12. 2026. Oljke je posadil zakupnik nepremičnine.

**Izklicna cena: 143.100,00 €** (z besedo: sto triinštirideset tisoč sto evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 28.620,00 €** (z besedo: osemindvajset tisoč šeststo dvajset evrov 00/100).

**8. Nepremičnina s parc. št. 3569, k.o. 2620 Pregara, v izmeri 460 m<sup>2</sup>, solastniški delež do 1/3**

Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo in se ureja po določenih PUP Koper. Na nepremičnini se nahaja stavba, ruševina št. 2620-229, naslov Pregara 15.

**Izklicna cena: 22.041,00 €** (z besedo: dvaindvajset tisoč enainštirideset evrov 00/100).

Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.408,20 €** (z besedo: štiri tisoč štiristo osem evrov 20/100).

- 9. Nepremičnina del stavbe št. 2606-7765-1 (parc. št. 239/92, k.o. 2606 Semedela), v izmeri 11,9 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, garaža, se nahaja pod stopniščem, ki je prehod med blokoma Beblerjeva ulica 8 in 10. Garaža se nahaja v kletni etaži blokov Beblerjeva ulica 6, 8 in 10, kjer so tudi drugi garažni boksi. Uvoz v garaže je na vzhodni strani bloka Beblerjeva ulica 6. Zgornji del garaže ima poševni strop v naklonu stopnišča. Mrežna kovinska vrata so dotrajana.  
**Izklicna cena: 16.700,00 €** (z besedo: šestnajst tisoč sedemsto evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 3.340,00 €** (z besedo: tri tisoč tristo štirideset evrov 00/100).
- 10. Nepremičnina s parc. št. 2607/25, k.o. 2606 Semedela, v izmeri 140 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja in se ureja po določenih PUP Koper.  
**Izklicna cena: 21.830,00 €** (z besedo: enaindvajset tisoč osemsto trideset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 4.366,00 €** (z besedo: štiri tisoč tristo šestdeset evrov 00/100).
- 11. Nepremičnina s parc. št. 2608/10, k.o. 2606 Semedela, v izmeri 412 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja in se ureja po določenih PUP Koper. Na nepremičnini je vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID omejitve: 15669915) za izgradnjo, vzdrževanje in uporabo kanalizacijskega priključka vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 2607/23, 2607/22, 2611/2 in 2611/1, k.o. 2606 Semedela.  
**Izklicna cena: 74.968,00 €** (z besedo: štiriinšestdeset tisoč devetsto osemšestdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 14.993,60 €** (z besedo: štirinajst tisoč devetsto triindevetdeset evrov 60/100).
- 12. Nepremičnina s parc. št. 429/4, k.o. 2606 Semedela, v izmeri 154 m<sup>2</sup>, in nepremičnina s parc. št. 430/37, k.o. 2606 Semedela, v izmeri 13 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnina, pozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za stanovanja in se ureja po določenih PUP Koper. Na nepremičnini s parc. št. 430/37, k.o. 2606 Semedela, so vknjižene neprave stvarne služnosti v korist Javno podjetje Rižanski vodovod d.o.o. (ID omejitve: 11063532), v korist Telekom Slovenije d.d. (ID omejitve: 11213999), v korist Elektro Primorske d. d. (ID omejitve: 11081514), v korist Gratel d.o.o. (ID omejitve: 11233368) ter zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL v korist stavbe z ID znakom: 2606-260, z naslovom Veluščkova ulica 2, Koper.  
**Izklicna cena: 35.084,00 €** (z besedo: petintrideset tisoč štiriinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.  
**Varščina: 7.016,80 €** (z besedo: sedem tisoč šestnajst evrov 80/100).
- 13. Nepremičnina s parc. št. 2138/4, k.o. 2612 Sv. Anton, do celote, v izmeri 975 m<sup>2</sup> in solastniški delež do ¼-ine na nepremičnini s parc. št. 2138/7, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 170 m<sup>2</sup>**  
Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Kavaliči in se ureja po določenih PUP Koper. Navedeni nepremičnini se nahajata na območju manjših nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/16-P, ki se urejajo s predlogom parcelacije. Manjša nezazidana poselitvena območja je treba reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je treba izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.

Za predmetno območje je bila izdelana idejna rešitev št. IBK 20/24 z naslovom »Predlog umestitve stavb s predlogom parcelacije zemljiške parcele št. 2138/3, k.o. Sv. Anton«, z datumom oktober 2024, ki je bila podlaga za izvedbo parcelacije. Za izdelan elaborat je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet, preliminarna informacija Marjetice Koper d.o.o., opredelitev Rižanskega vodovoda Koper d.o.o., ki po parc. št. 2138/7, k.o. Sv. Anton predvideva izgradnjo novega javnega vodovoda NL 100 mm, smernice Elektro Primorske d.d., ki predvidevajo izgradnjo novega NN izvoda iz obstoječe TP Kavaliči v kabelski kanalizaciji do obravnavanega območja, smernice Telekom Slovenije d.d. ter predhodna informacija Direkcije Republike Slovenije za vode. Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 175.855,00 €** (z besedo: sto petinsedemdeset tisoč osemsto petinpetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 35.171,00 €** (z besedo: petintrideset tisoč sto enainsedemdeset evrov 00/100).

**14. Nepremičnina s parc. št. 2138/5, k.o. 2612 Sv. Anton, do celote, v izmeri 626 m2 in solastniški delež do ¼-ine na nepremičnini s parc. št. 2138/7, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 170 m2**

Nepremičnini, nepozidano stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahajata na ureditvenem območju za poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo, v naselju Kavaliči in se ureja po določilih PUP Koper. Navedeni nepremičnini se nahajata na območju manjših nezazidanih zemljišč z oznako ZU-87/16-P, ki se urejajo s predlogom parcelacije. Manjša nezazidana poselitvena območja je treba reševati kompleksno, z upoštevanjem obstoječe prometne in komunalne infrastrukture. Pred izdelavo projekta za gradbeno dovoljenje je treba izdelati predlog ureditve s predlogom parcelacije. To je idejna zasnova, ki obsega ureditev dostopov in osnovnih komunalnih priključkov do parcel, namenjenih gradnji, kar je povezano z lastništvom zemljišč na opredeljenem območju predloga ureditve.

Za predmetno območje je bila izdelana idejna rešitev št. IBK 20/24 z naslovom »Predlog umestitve stavb s predlogom parcelacije zemljiške parcele št. 2138/3, k.o. Sv. Anton«, z datumom oktober 2024, ki je bila podlaga za izvedbo parcelacije. Za izdelan elaborat je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet, preliminarna informacija Marjetice Koper d.o.o., opredelitev Rižanskega vodovoda Koper d.o.o., ki po parc. št. 2138/7, k.o. Sv. Anton predvideva izgradnjo novega javnega vodovoda NL 100 mm, smernice Elektro Primorske d.d., ki predvidevajo izgradnjo novega NN izvoda iz obstoječe TP Kavaliči v kabelski kanalizaciji do obravnavanega območja, smernice Telekom Slovenije d.d. ter predhodna informacija Direkcije Republike Slovenije za vode.

Pogoje za priključitev na javno komunalno infrastrukturo določi v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni upravljavec gospodarske javne infrastrukture.

**Izklicna cena: 117.828,00 €** (z besedo: sto sedemnajst tisoč osemsto osemindvajset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 23.565,60 €** (z besedo: triindvajset tisoč petsto petinšestdeset evrov in 60/100).

**15. Nepremičnina s parc. št. 2002, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 323 m2**

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za poselitev, na območju za mešano urbano rabo in se ureja po določilih PUP Koper. Nepremičnina nima urejenega dostopa.

Nepremičnina je v zakupu. V teku je postopek odpovedi zakupnega razmerja. Zakupnik bo po odpovedi zakupnega razmerja lahko uporabljal nepremičnino predvidoma do 31. 12. 2026. Oljke je posadil zakupnik nepremičnine.

**Izklicna cena: 23.296,00 €** (z besedo: triindvajset tisoč dvesto šestindevetdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 4.659,20 €** (z besedo: štiri tisoč šeststo devetinpetdeset evrov 20/100)

**16. Nepremičnina s parc. št. 3032/1, k.o. 2612 Sv. Anton, v izmeri 130 m2**

Nepremičnina, stavbno zemljišče, se po planskih aktih nahaja na ureditvenem območju za

poselitev, na območju izven mestnih naselij, ki je namenjeno za mešano urbano rabo in se ureja po določilih PUP Koper.

**Izklicna cena: 14.486,00 €** (z besedo: štirinajst tisoč štiristo šestinosemdeset evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

**Varščina: 2.897,20 €** (z besedo: dva tisoč osemsto sedemindvetdeset evrov 20/100).

### **3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA**

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 €.

### **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 ZSPDSLS-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 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 neskljeni 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 zemljiškoknjižnega 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 – v nadaljevanju SPZ) ima solastnik pri prodaji solastniškega deleža predkupno pravico.

Na podlagi 124. člena SPZ-ja imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico, če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov.

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 brez obresti 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.

Na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Uradni list RS, št. št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 62/10, 56/11, 87/11, 40/12, 14/17, 27/17, 59/19, 189/20, 90/21, 18/23, 77/23, 61/24 in 57/25) ima Stanovanjski sklad RS, pri prodaji nepremičnin pod zap. št. 1, 7 in 13, predkupno pravico. Stanovanjski zakon v 3. točki 154. člena določa, da občina obvesti Stanovanjski sklad Republike Slovenije o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponudi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. Stanovanjski sklad Republike Slovenije v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji na zanesljiv način občino obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico. Če tega v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji ne stori, se šteje, da predkupne pravice ne bo izkoristil.

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

## **7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba se bo vršila **v torek, 2. 6. 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 4782462026..... (dodati zap. št. nepremičnine), z navedbo »plačilo varščine – zap. št. ....«.

Varščina mora biti nakazana na računu Mestne občine Koper najpozneje in vključno do **29. 5. 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 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 upoštewane.

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 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.

## 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, sreda: 8.00 - 12.00 in 14.00 - 17.00), in sicer za prodajo nepremičnin:

- pod točko 1, 2, 3, 4, 5 in 6, na tel. št. 05/6646-317, kontaktna oseba je Hajdeja Lipolt Veljič in
- pod točko 7, 13 in 14, na tel. št. 05/6646-289, kontaktna oseba je Sandra Ivančič Katavič,
- pod točko 8, 9, 10, 11, 12, 15 in 16, na tel. št. 05/6646-315, kontaktna oseba je Barbara Božič.«

II.

Ta sklep velja takoj.



ŽUPAN  
Aleš Bržan

Pripravil: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine