



Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Planom prodaje nepremičnega premoženja JSS MOK za leto 2026 št. 352-1/2025 z dne 15. 10. 2025 ter njegovo 1. dopolnitvijo oziroma spremembo z dne 11. 3. 2026 objavlja

JAVNO DRAŽBO

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, Koper.

2. PREDMET PRODAJE IN OPIS TER IZKLICNA CENA

Predmet javne dražbe je:

1. Nepremičnina, v naravi stanovanje na naslovu **Gračiče 3**, ID znak dela stavbe 2614-295-1 v izmeri 47,20 m², stoječe na parceli št. 4083/2 k. o. Kubed, za izklicno ceno **78.000 EUR**;
2. Nepremičnina, v naravi delno opremljeno stanovanje na naslovu **Premančan 13**, ID znak dela stavbe 2590-266-1 v izmeri 58,10 m², stoječe na parceli št. 451/2 in 432/11 k. o. Hribi, za izklicno ceno **57.000 EUR**
3. Nepremičnina, v naravi klet na naslovu **Koper, Rozmanova ulica 13**, ID znak dela stavbe 2606-306-11 v izmeri 21,40 m², stoječa na parceli št. 417 k. o. Semedela, za izklicno ceno **33.000 EUR**
4. Nepremičnina, v naravi stanovanje na naslovu **Koper, Čevljarska ulica 17**, ID znak dela stavbe 2605-1613-9, v izmeri 29,60 m², stoječe na parceli št. 648/1 k. o. Koper, za izklicno ceno **116.000 EUR**.

Navedene izklicne cene ne vključujejo 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 1

Na nepremičnini, ki je predmet prodaje, obstaja zakonita predkupna pravica drugih etažnih lastnikov na podlagi 124. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe; SPZ), ki določa, da 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. Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejetem obvestilu obvestiti prodajalca ali uveljavlja oz. ne uveljavlja predkupno pravico. V primeru uveljavljanja predkupne pravice mora predkupni upravičenec, skladno s 508. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 in spremembe; OZ) hkrati z izjavo, da kupuje nepremičnino, plačati kupnino določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji. V primeru, da predkupni upravičenec pravilno uveljavi predkupno pravico, bo prodajalec pogodbo sklenil s predkupnim upravičencem, najugodnejšemu dražitelju pa vrnil varščino brez obresti. Najugodnejši dražitelj v tem primeru ni upravičen do povračila stroškov ali odškodnine. Če predkupni upravičenec v zakonskem roku ne uveljavi predkupne pravice, bo prodajalec pogodbo sklenil z najugodnejšim dražiteljem.

Dostop do nepremičnine poteka po parceli št. 4083/1 k. o. Kubed, ki je v lasti Mestne občine Koper. Služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena. Bodoči kupec v celoti prevzema tveganje in stroške v zvezi z ureditvijo pravno veljavnega dostopa do nepremičnine.

Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 2

Na nepremičnini, ki je predmet prodaje, obstaja zakonita predkupna pravica drugih etažnih lastnikov na podlagi 124. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in spremembe; SPZ), ki določa, da 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 dražbe pisno obvestil predkupnega upravičenca o pogojih najugodnejše ponudbe oz. končnih pogojih prodaje. Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejetem obvestilu obvestiti prodajalca ali uveljavlja oz. ne uveljavlja predkupno pravico. V primeru uveljavljanja predkupne pravice mora predkupni upravičenec, skladno s 508. členom Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07 in spremembe; OZ) hkrati z izjavo, da kupuje nepremičnino, plačati kupnino določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji. V primeru, da predkupni upravičenec pravilno uveljavi predkupno pravico, bo prodajalec pogodbo sklenil s predkupnim upravičencem, najugodnejšemu dražitelju pa vrnil varščino brez obresti. Najugodnejši dražitelj v tem primeru ni upravičen do povračila stroškov ali odškodnine. Če predkupni upravičenec v zakonskem roku ne uveljavi predkupne pravice, bo prodajalec pogodbo sklenil z najugodnejšim dražiteljem.

Dostop do nepremičnine poteka po parceli št. 451/1 k. o. Hribi, ki je v lasti Mestne občine Koper. Služnost dostopa v zemljiški knjigi ni urejena. Bodoči kupec v celoti prevzema tveganje in stroške v zvezi z ureditvijo pravno veljavnega dostopa do nepremičnine.

Pojasnila k nepremičnini pod zaporedno št. 3

Nepremičnina (v naravi klet) nima urejenega priključka za vodo in elektriko.

Za stavbo z ID znakom 2606-306 je v Zemljiški knjigi vpisana zaznamba postopka za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL.

PRAVILA JAVNE DRAŽBE

3. ZNESEK VIŠANJA

Znesek izklicne cene se v posameznem koraku zvišuje za najmanj 1.000,00 EUR.

4. POGOJI PRODAJE

- 4.1. Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki zasebne listine.
- 4.2. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe. Prav tako kupec nima zahtevkov v primeru neupravičeno poravnanih individualnih ali skupnih obratovalnih stroškov predmetne nepremičnine, oziroma zahtevkov iz naslova stvarnih in pravnih napak.
- 4.3. Nepremičnina bo prodana najugodnejšemu dražitelju, to je ponudniku, ki pristane na vnaprej določene pogoje in za katerega bo komisija ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.
- 4.4. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe).
- 4.5. Uspeli dražitelj mora skleniti prodajno pogodbo v 15 dneh po izvedeni javni dražbi (razen v primeru nepremičnin pod zaporedno št. 1 in 2). Če najugodnejši dražitelj v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe, se šteje, da je odstopil od nakupa. V tem primeru plačana varščina v celoti zapade v korist prodajalca, kot pogodbeni kazni za neizpolnitev obveznosti sklenitve pogodbe. Prodajalec lahko po svoji presoji dražitelju rok za sklenitev pogodbe enkrat podaljša za največ 15 dni. Če kupec po sklenitvi prodajne pogodbe ne plača celotne kupnine v pogodbeno dogovorjenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto po samem zakonu, prodajalec pa obdrži plačano varščino za kritje nastale škode.
- 4.6. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških in davka na promet nepremičnin bo kupcu izdano ZK dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.
- 4.7. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin in vse stroške notarskih storitev in stroške zemljiškoknjžnega vpisa lastninske pravice na svoje ime.

4.8. Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, pa ta ni vpisana v kataster gospodarske javne infrastrukture ali pa obremenitev ni vpisana v zemljiško knjigo, se kupec zaveže skleniti neodplačno pogodbo o ustanovitvi služnosti v korist lastnika oziroma upravljalca navedene infrastrukture, in sicer za namen njenega rednega vzdrževanja in nadzora ter morebitne rekonstrukcije.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino najkasneje v roku 30 (trideset) dni 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 obdrži vplačano varščino.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo v **četrtek, 4. 6. 2026 ob 13.00 uri**, v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, **Cesta Zore Perello-Godina 2**, Koper.

Dražitelji se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili navedenimi pod 7. točko te objave.

7. POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI

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

- izpolnjeno izjavo, ki je priloge te dražbe,
- potrdilo o plačani varščini in številko transakcijskega računa z navedbo banke za primer vračila varščine,
- veljaven osebni dokument s fotografijo (fizične osebe, s.p.-ji, zastopniki pravnih oseb in pooblaščenci),
- davčno številko oziroma ID številko za DDV, EMŠO oziroma matično številko in telefonsko številko,
- izpisek iz sodnega registra (samo za pravne osebe) oziroma priglasitveni list (za s.p.), ki ne sme biti starejši od treh mesecev in
- morebitni pooblaščenci overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi, ki se nanaša na konkreten predmet javne dražbe.

7.2. Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira državni zbor.

7.3. Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvorniku, ali pa kopijo listine, ki je overjena.

7.4. Dražitelj oziroma kupec ne sme imeti na dan javne dražbe do prodajalca odprtih nobenih obveznosti.

7.5. Zoper dražitelja oziroma kupca ne sme biti začel postopek prisilne poravnave, postopek preventivnega prestrukturiranja, stečajni postopek ali postopek osebnega stečaja.

7.6. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

7.7. Komisija bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi.

Po oddaji navedenih dokumentov in do zaključka draženja izbrane nepremičnine dražitelj ne sme zapuščati prostora javne dražbe. Med samo javno dražbo je prepovedana uporaba tehničnih naprav.

8. VARŠČINA

- 8.1. Dražitelji morajo **do vključno ponedeljka 1. 6. 2026 vplačati varščino v višini 10% izklicne cene** na TRR Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, št. SI56 0125 0600 0000 239, s sklicem na številko: 00 20101-1 (oz. zaporedna št. nepremičnine).
- 8.2. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni od dneva javne dražbe (razen v primeru nepremičnin pod zaporedno št. 1 in 2).
- 8.3. V primeru, da je varščino vplačal samo en dražitelj, se šteje, da soglaša z izklicno ceno. Če varščino vplača več dražiteljev in nihče ne pristopi na javno dražbo ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, prodajalec zadrži vse varščine. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi. Prodajalec zadrži varščino tudi v primeru, če kupec ne podpiše prodajne pogodbe v določenem roku ali v roku ne plača preostalega dela kupnine.

9. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 9.1. Vknjižba lastninske pravice na nepremičnini bo možna na podlagi izdanega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga bo prodajalec izdal po plačilu celotne kupnine, davka na promet nepremičnin in ostalih stroškov.
- 9.2. Javna dražba je javna in se vodi v slovenskem jeziku.
- 9.3. Javno dražbo vodi komisija.
- 9.4. Komisija lahko zaradi prostorske stiske na javni dražbi omeji prisotnost oseb, ki ne dražijo.
- 9.5. Komisija lahko na javni dražbi omeji tudi zvočno in/ali slikovno snemanje.
- 9.6. Na javni dražbi kot dražitelji sodelujejo le tiste osebe, ki so pred pričetkom dražbe izkazale, da izpolnjujejo pogoje za sodelovanje na javni dražbi v skladu s pogoji sodelovanja pod 7. točko te objave.
- 9.7. Po ugotovitvi identitete prisotnih in ugotovitvi, da najmanj ena oseba izpolnjuje razpisane pogoje za sodelovanje na javni dražbi za posamezno nepremičnino, komisija prične z javno dražbo. V kolikor nobena od prisotnih oseb ne izpolnjuje razpisnih pogojev, se javna dražba ne izpelje.
- 9.8. V kolikor le ena od prisotnih oseb izpolnjuje razpisne pogoje se smatra, da sprejema izklicno ceno, kar ugotovi predsednik komisije na zapisnik.
- 9.9. Znesek izklicne cene se v posameznem koraku javne dražbe zvišuje za najmanj 1.000,00 EUR.
- 9.10. Ko je cena izklicana trikrat, predsednik komisije, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bila nepremičnina prodana in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe (razen v primeru nepremičnin pod zaporedno št. 1 in 2).
- 9.11. Predsednik komisije po objavi uspelega dražitelja, dosežene cene in vprašanju prisotnim dražiteljem po morebitnih pripombah na vodenje postopka, javno dražbo zaključi.
- 9.12. Ugovor na postopek javne dražbe je mogoče podati do konca javne dražbe, to je dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe.
- 9.13. Morebitne ugovore proti dražbenemu postopku reši zakoniti zastopnik lastnika premoženja oziroma njegov pooblaščenec, ki pa ne sme biti član komisije, ki je vodila javno dražbo.
- 9.14. Če dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na javni dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve prodajne pogodbe oz. se prodajna pogodba razdre, zaradi neplačila kupnine, si prodajalec pridrži pravico, pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

10. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o predmetni nepremičnini dobijo interesenti v ponedeljek, sredo in petek od 8. do 12. ure v prostorih Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper, oziroma na tel. št. 05 96 99 421, kontaktna oseba je Tanja Bremec.

Ogled nepremičnin bo možen ob torkih ali četrkih v dopoldanskem času po predhodni najavi na e-naslov info@jss-mok.si.

Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«. Tudi za kupca, ki si kupljene nepremičnine dejansko ni ogledal, se bo štelo, da si jo je in da sprejema stanje nepremičnine, kakršno je.

11. USTAVITEV POSTOPKA

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper www.jss-mok.si in Mestne občine Koper www.mok.si ter www.nepremicnine.net.

Objavljeno na spletni strani JSS MOK dne 8. 5. 2026.