



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA  
ENOTNOST OBČIN

Skupna občinska uprava občin Kočevje, Kostel, Osilnica Dobrova – Polhov Gradec, Dobropolje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (v nadaljevanju; SOU Enotnost Občin), ki jo zastopa župan Gregor Košir, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 31/18) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kočevje za leto 2026, objavlja

## JAVNO DRAŽBO

### za prodajo nepremičnin na območju romskega naselja Marof v Kočevju

#### 1. Naziv organizatorja javne dražbe:

SOU Enotnost Občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, (v nadaljevanju: prodajalec)

#### 2. Predmet prodaje:

Predmet prodaje obsega zemljišča s parc. št. 214/3 k.o. 1576 Mahovnik, ID znak: parcela 1576 214/3, skupaj z obstoječo pogorelo in neuporabno stavbo št. 1576-27 (ruševino), ki ni primerna za uporabo, parc. št. 214/4 k.o. 1576 Mahovnik, ID znak: parcela 1576 214/4, na kateri stoji stavba s številko 1576-415 (hiša), skupaj s parc. št. 215/42 k.o. 1576 Mahovnik, ID znak: 1576 215/42 in parc. št. 216/2 k.o. 1576 Mahovnik, ID znak: parcela 1576 216/2, ki predstavljata pripadajoče oziroma uporabno zemljišče ob objektu. Vse parcele se prodajajo skupaj, kot celota.

Nepremičnine se nahajajo v romskem naselju Marof, v občini Kočevje. Dostop je fizično urejen preko parc. št. 214/1 k.o. 1576 Mahovnik, ki je v privat lasti in ni pravno urejen z vpisom služnostne poti. Za pravno ureditev dostopa si kupec sam in na svoje stroške uredi potrebno služnostno pot.

Šifra k.o.	Ime k.o.	Številka	Površina	Stavba	NTP (v m <sup>2</sup> )
1576	Mahovnik	214/3	381	27*	stavba je pogorela- ruševina
1576	Mahovnik	214/4	256		
				415	162,20
1576	Mahovnik	215/42	231		
1576	Mahovnik	216/2	220		
SKUPAJ			1.088,00		

\*ruševina, ki se prodaja skupaj z zemljiščem

Obravnavano zemljišče s parc. št. 214/3, 214/4, 215/42 in 216/2 (vse) k. o. 1576 Mahovnik, se v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24 – v nadaljevanju: Odlok), v podrobnejši namenski rabi prostora (PNR) nahaja v območju stavbnih zemljišč z oznako: **SSo – urbana stanovanjska pozidava raznolike tipologije** ter hkrati v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako **KV-6h:Marof**. Obravnavano zemljišče se hkrati nahaja v območju evidentirane kulturne dediščine z oznako **Kočevje-Kulturna krajina Rinže** (EDŠ: 22991). Za vse posege v prostor je potrebno s strani zavoda za

varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana, pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje. K predvidenem posegu v prostor je potrebno pridobiti tudi Mnenje glede skladnosti dokumentacije s prostorskimi izvedbenimi akti Občine Kočevje (PIA).

Na obravnavanem zemljišču se nahajata dve stanovanjski hiši, od katerih je en objekt pogorel. Na objektih se predvidijo vzdrževalna dela, rekonstrukcija, dozidava, odstranitev objekta in novogradnja nove enodružinske stanovanjske hiše ob upoštevanju pogojev in določil Odloka, ki so razvidna iz lokacijske informacije št. 351-0049/2026-2 z dne 9.2.2026, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Energetska izkaznica za pogorelo in neuporabno stavbo 1576-27 (ruševino), ki se nahaja na zemljišču s parc. št. 214/3 k.o. 1576 Mahovnik ni izdelana, ker zaradi dejanskega stanja stavbe njena izdelava ni smiselna niti mogoča. Stavba s številko 1576-415, je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1995. Stavba je nezasedena in ima vso komunalno infrastrukturo, ki pa ni priključena (elektrika, vodovod, kanalizacija, toplotna črpalka,...). Za stavbo je pridobljena energetska izkaznica. Stavba sodi v energetski razred E (105,33 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Udeleženci javne dražbe z oddajo prijave na dražbo in z udeležbo na dražbi potrjujejo, da so seznanjeni z dejanskim in pravnim stanjem predmeta prodaje ter da v celoti sprejemajo naslednje pogoje.

## **2.Izklicna cena:**

Izklicna cena predmeta prodaje znaša skupno **135.500,00 EUR** v katero ni všteti 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

## **Sklenitev pogodbe, plačilo kupnine in ostalih stroškov za nepremičnine**

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, se mu lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino; če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe tudi v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino. Kupec (uspeli dražitelj) mora plačati celotno kupnino v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na račun Občine Kočevje št. SI 56 01100-0100004802 odprt pri UJP Novo Mesto.

Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pogodbe (neplačilo v tem roku pomeni razdrtje pogodbe in zadržanje vplačane varščine).

V skladu z 2. odstavkom 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še pripadajoči 2 % davek na promet nepremičnin, strošek izdelanega cenitvenega poročila v višini 359,90 EUR z 22% DDV, vse stroške notarja ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

Kupec se hkrati tudi zavezuje, da bo po sklenitvi prodajne pogodbe in prevzemu nepremičnin na lastne stroške in odgovornost:

- odstranil pogoreli oziroma neuporabni objekt ter morebitne ostanke objekta,
- zagotovil odvoz in ustrezno ravnanje z vsemi odpadki v skladu z veljavno zakonodajo,
- pridobil vsa potrebna soglasja, dovoljenja ali druge upravne akte, kolikor bodo potrebni za odstranitev objekta,
- po odstranitvi objekta zemljišče ustrezno uredil.

Vsi stroški, povezani z odstranitvijo objekta, ravnanjem z odpadki, morebitno sanacijo, pridobivanjem dovoljenj in ureditvijo zemljišča, bremenijo izključno kupca.

Kupec iz tega naslova do prodajalca ne more uveljavljati nobenih zahtevkov, znižanja kupnine, povračila stroškov ali kakršnihkoli drugih terjatev. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti za stanje objekta niti za morebitne obveznosti njegove odstranitve.

### **3. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba se bo odvijala **v torek 17.3.2026 na sedežu Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, Kočevje** s pričetkom ob **12.00 uri**.

Kandidati se bodo morali pred začetkom posamezne javne dražbe izkazati z osebnim dokumentom (osebna izkaznica ali potni list), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb.

Podatke oz. potrdila iz 4. točke tega razpisa pa je potrebno predložiti najkasneje do dneva pred dnevom javne dražbe, tj. vključno **do ponedeljka 16.3.2026 do 12.00 ure**, osebno v glavno pisarno ali pa morajo do tedaj prispeti v vložišče priporočeno po pošti!

### **4. Pogoji za sodelovanje na javni dražbi:**

Na javni dražbi lahko sodelujejo osebe, ki vplačajo **varščino v višini 10% izklicne cene** in sicer **najpozneje do vključno srede 11.3.2026**. (vplačana varščina mora biti do 11.3.2026 vidna na računu Občine Kočevje). Dražitelji, ki bodo vplačali varščino po preteku (tj. vključno do 11.3.2026) ne morejo sodelovati na javni dražbi in se jim varščina brezobrestno vrne v roku 8 dni od dneva javne dražbe.

Vsem dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, bo varščina brezobrestno vrnjena v roku 8 dni od dneva javne dražbe, uspelim dražiteljem pa se varščina vračuna v kupnino. Varščino je potrebno vplačati na račun Občine Kočevje, št. SI56 01100-0100004802 odprt pri UJP Novo Mesto, skupaj z navedbo »Plačilo varščine za javno dražbo.

V kolikor oseba oz. dražitelj, ki je vplačal varščino do navedenega roka (tj. do vključno 11.3.2026) in ne bo pristopil na javno dražbo (razen v primeru višje sile) oz. kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljen kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.

Vse osebe, sodelujoče na javni dražbi, morajo imeti do poteka roka za oddajo prijave poravnane vse obveznosti do Občine Kočevje (potrdilo po uradni dolžnosti pridobi komisija, ki vodi javno dražbo), sicer na javni dražbi ne morejo sodelovati.

Na javni dražbi lahko sodelujejo zgolj osebe, ki lahko pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji (državljeni držav članic Evropske unije in drugih držav, ki lahko pridobivajo nepremičnine na podlagi načela vzajemnosti).

Na javni dražbi kot dražitelji v skladu z 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18) ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe (sorodstvena razmerja ali druga razmerja, ki lahko vzbudijo dvom v nepristranskost cenilca ali osebe, ki vodi javno dražbo). Najugodnejši dražitelj bo moral 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.

Dražitelja, ki bo v primeru uspeha na javni dražbi sklenil pravni posel (prodajno pogodbo), lahko na dražbi zastopa pooblaščenec, ki predloži pisno pooblastilo, overjeno s strani notarja ali upravne enote, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe.

Za sodelovanje na javni dražbi morajo dražitelji predložiti izpolnjen pomožni obrazec s spodaj navedenimi podatki in prilogami, ki je sestavni del razpisne dokumentacije:

- osebne podatke oz. za pravne osebe navedbo firme (ime in priimek, matična številka, naslov prebivališča oz. sedeža) – pravne osebe in samostojni podjetniki predložiti izpisek iz sodnega registra oziroma AJPes-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- davčno številko, številko transakcijskega računa,
- potrdilo o vplačilu varščine,
- izjavo, da je oseba državljan države članice EU ali druge države, ki v skladu s slovensko zakonodajo lahko pridobivajo nepremičnine na območju Republike Slovenije,
- izjavo (velja za pravne osebe), da niso v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije,
- izjavo, da po potrebi predloži druge ustrezne dokumente, s katerimi se dokazujejo dejstva o izpolnjevanju pogojev za sodelovanje na javni dražbi
- izjavo, da se v celoti strinjajo s pogoji javne dražbe,
- izjavo, da prostovoljno soglašajo z zbiranjem in obdelavo osebnih podatkov izključno za namen izvedbe javnega razpisa – javne dražbe.

V primeru, da želita kot dražitelja skupaj sodelovati dve osebi, ki bi bili v primeru, da na dražbi uspesta kot najugodnejši ponudnik, potem solastnika te nepremičnine, morata na dražbi sodelovati oba skupaj oziroma mora imeti dražitelj, ki bo prisoten na dražbi pooblastilo te druge osebe, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe. Na prijavnem obrazu je potrebno navesti obe osebi, da skupaj pristopata k javni dražbi oz. nakupu navedene nepremičnine.

Podatke in potrdila je potrebno predložiti oz. morajo prispeti najkasneje do dneva pred dnevom javne dražbe, tj. vključno **do ponedeljka 16.3.2026 do 12.00 ure**, osebno v glavno pisarno ali priporočeno po pošti na naslov SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje z navedbo: **JAVNA DRAŽBA za prodajo nepremičnin na območju romskega naselja Marof v Kočevju– NE ODPIRAJ, št. 4780-0002/2026**

**Na zaprti ovojnici, na hrbtni strani mora biti naveden polni naziv in naslov ponudnika.**

Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo naročnika je tisti, s katerim se bo sklenila pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.

## 5. Znesek višanja izklicne cene na javni dražbi:

Najnižji znesek višanja izklicne cene na javni dražbi je **1.000,00 EUR**.

## 6. Pravila poteka javne dražbe:

Javna dražba bo potekala pod naslednjimi pravili:

- pravico do sodelovanja pri draženju za posamezno nepremičnino imajo le osebe, ki izpolnijo pogoje iz 4. točke tega razpisa,
- ob pristopu na dražbo morajo dražitelji in tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oz. tretjo osebo,
- na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno,
- če je dražitelj samo eden, se šteje, da sprejema izhodiščno ceno in je premoženje prodano za izklicno ceno, v nasprotnem primeru prodajalec zadrži že vplačano varščino;
- izklicna vrednost nepremičnine in vsaka nadaljnja zvišana cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša *pred* tretjim izklicem cene, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat – s tem je dražba glede določenega predmeta končana. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan,
- če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino,
- dražitelj, ki ni dvignil cene, ne more ponuditi cene, ki jo je ponudil že drugi dražitelj, temveč je dolžan v primeru da želi z dražbo nadaljevati, ponuditi višjo ceno,
- izklicana vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi,
- dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni sprejeta nova višja izklicana cena,
- dražitelji, ki pristopijo k dražbi prejmejo izvod zapisnika,
- ugovore na postopek javne dražbe, ki jih uradne osebe, ki vodijo dražbo rešujejo sproti in jih je možno podati le dokler ni končan zapisnik javne dražbe,
- javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku,
- javno dražbo bo vodila komisija, katero bo imenoval župan s sklepom in bo znana na dan javne dražbe;
- prodajalka ne jamči za izmere površin nepremičnin in njihovo stanje v naravi;
- podatki o površini zemljišč, velikosti oz. površini stavb so povzeti iz javne evidence Geodetske uprave RS in se lahko razlikujejo od dejanskega stanja v naravi, pri čemer kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem;
- nepremičnine, ki so predmet tega razpisa **se prodajajo v celoti po načelu videno – kupljeno**, kasnejše reklamacije ne bodo upoštevane, prodajalec ne daje nikakršnih jamstev ali garancij za nepremičnine;
- da je odgovornost prodajalca za stvarne in pravne napake predmeta prodaje popolnoma izključena;

- dražba se glede posameznega predmeta šteje za neuspešno, če ni bila dosežena niti izklicna vrednost.

## **7. Drugo:**

Prodajalec na podlagi tega razpisa o javni dražbi ni vezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim ponudnikom oz. lahko začeti postopek prodaje delno ali v celoti kadarkoli do sklenitve pravnega posla (pogodbe) brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Dodatne informacije o poteku javne dražbe je možno pridobiti pri Renati Vidmar, na elektronski naslov: [renata.vidmar@kocevje.si](mailto:renata.vidmar@kocevje.si), podatke o parcelah, prostorskih in ureditvenih pogojih pa se lahko preveri pri Lidiji Kavran Štrbac na elektronski naslov: [lidija.kavran@kocevje.si](mailto:lidija.kavran@kocevje.si)

Interesenti se lahko na Občini Kočevje seznaniijo z dodatnimi informacijami o predmetu prodaje, kot tudi ogledu predmeta prodaje na terenu, po predhodnem dogovoru pri kontaktni osebi Mandič Milan, tel. št. 01 8938 245 ali elektronskem naslovu: [milan.mandic@kocevje.si](mailto:milan.mandic@kocevje.si)

Pomožni obrazec za prijavo na javno dražbo je možno pridobiti tudi v glavni pisarni na sedežu Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, Kočevje, vsak delovni dan od 8.00 do 13.00 ure, ob sredah od 8.00 do 16.30 ure.

Besedilo javne dražbe, pomožni obrazec za prijavo na javno dražbo in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljeni na spletni strani Občine Kočevje <https://www.kocevje.si/objava/>

Kočevje, dne: 13.2.2026

Številka: 4780-0002/2026

SOU Enotnost občin  
Gregor Košir  
župan