



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
ENOTNOST OBČIN

Skupna občinska uprava občin Kočevje, Kostel, Osilnica Dobrova – Polhov Gradec, Dobrepolje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (v nadaljevanju; SOU Enotnost Občin), na podlagi določb 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18), 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 v naselju Mahovnik – 2 sklop

1. Naziv organizatorja javne dražbe:

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

2. Predmet javne dražbe in izklicna cena:

Predmet prodaje so nepremičnine, ki se nahajajo v mirnem, pretežno stanovanjskem območju naselja Mahovnik na obrobju Kočevja in se prodajajo z namenom izvajanja stanovanjske politike občine in omogočanja dostopa do stavbnih zemljišč fizičnim osebam za gradnjo stanovanjskih objektov za lastno bivanje.

Predmet prodaje so 4 gradbene parcele in vsaka parcela predstavlja samostojno pravno celoto:

2.1. parcela št. 89/22 k.o. 1576 Mahovnik (ID znak: parcela 1576 89/22), v izmeri 917 m²

Izklicna cena: **73.360,00 EUR** brez vključenega 22% DDV

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 7.336,00 EUR

2.2. parcela št. 89/24 k.o. 1576 Mahovnik (ID znak: parcela 1576 89/24), v izmeri 926 m²

Izklicna cena: **74.100,00,00 EUR** brez vključenega 22% DDV

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 7.410,00 EUR

2.3. parcela št. 89/30 k.o. 1576 Mahovnik (ID znak: parcela 1576 89/30), v izmeri 950 m²

Izklicna cena: **71.250,00 EUR** brez vključenega 22% DDV

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 7.125,00 EUR

2.4. parcela št. 89/32 k.o. 1576 Mahovnik (ID znak: parcela 1576 89/32), v izmeri 995 m²

Izklicna cena: **74.630,00 EUR** brez vključenega 22% DDV

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 7.463,00 EUR



Prikaz območja predmetnih nepremičnin v naselju Mahovnik

Izklicne cene nepremičnin ne vključujejo zakonsko določenega 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

V izklicnih cenah ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka, začetem na zahtevo zavezanca.

3. Lokacija in namembnost predmeta prodaje

Predmetne nepremičnine se na podlagi Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24) v nadaljnjem besedilu: Odlok) nahajajo v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako: MH-1, s podrobnejšo namensko rabo prostora (PNR) v območju stavbnih zemljišč z oznako: SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava (parc. št. 89/22, 89/24, 89/30 in del parc. št. 89/32 (vse) k.o. 1576 Mahovnik) in oznako PC – površine cest (preostali del parc. št. 89/32 k.o. 1576 Mahovnik), katero je namenjeno gradnji stanovanjskih hiš.

Vsa podrobnejša merila, omejitve in pogoji za gradnjo objektov oz. izvajanje drugih del na predmetnih zemljiščih so razvidni iz posameznih Lokacijskih informacij za namen gradnje oz. drug poseg v prostor, ki so sestavni del razpisne dokumentacije.

Občina Kočevje je na predmetnem območju na novo uredila komunalno opremo, v skladu s tehnično dokumentacijo in pogoji na podlagi pravnomočno izdanega gradbenega dovoljenja. Vpogled v dokumentacijo je po predhodni najavi mogoč pri kontaktni osebi navedeni v 13. točki tega razpisa.

4. Opis pravnega stanja nepremičnin

Na osnovi projekta »Komunalno opremljanje gradbenih parcel v naselju Mahovnik« št. projekta 23/2024 – DGD, izdelanem s strani: MOST inženiring d.o.o., TZO 59, Kočevje, avgusta 2024, je na delu nepremičnin s parc. št. 89/22 in 89/24 (obe) k.o. 1576 Mahovnik v eZK vknjižena služnostna pravica za izgradnjo elektro kabske kanalizacije s pripadajočimi jaški, postavitvev elektro merilnih omaric, uvlačenje oziroma polaganje elektroenergetskih kablov v EKK, upravljanje, vzdrževanje, uporabo, nadzor, popravila in rekonstrukcijo energetske

infrastrukture, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja energetske infrastrukture, v korist služnostnega upravičenca ELEKTRO LJUBLJANA, d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana.

Zemljišče s parc. št. 89/22 k.o. 1576 Mahovnik se nahaja v območju evidentirane kulturne dediščine z oznako: Mahovnik Arheološko območje Pihl (EŠD: 9389). 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.

5. Pogoji prodaje:

5.1. Prodaja nepremičnin na predmetni javni dražbi je namenjena izključno domačim in tujim fizičnim osebam, ki kupujejo nepremičnino za namen gradnje stanovanjskega objekta za lastno bivanje.

5.2. Posamezen dražitelj lahko kupi največ eno izmed parcel, ki so predmet te javne dražbe ali katerekoli druge javne dražbe, ki bo izvedena za prodajo ostalih nepremičnin, za predmetno območje. 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 (Priloga 1) in vseh ostalih obrazcih je potrebno navesti obe osebi, da skupaj pristopata k javni dražbi oz. nakupu navedene nepremičnine.

5.3. Prodajalka ne jamči za izmere površin nepremičnin in njihovo stanje v naravi. Podatki o površini zemljišč, so povzeti po evidencah 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;

5.4. Vse 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.

5.5. Odgovornost prodajalca za stvarne in pravne napake predmeta prodaje je popolnoma izključena.

6. Pogoji za sodelovanje in udeležbo na javni dražbi:

6.1. Upravičeni dražitelji

Na javni dražbi lahko sodelujejo domače ali tuje fizične osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji. Vsak dražitelj je sam odgovoren za preverjanje svoje pravne sposobnosti za pridobitev lastninske pravice. Nepremičnine se prodajajo izključno za gradnjo stanovanjskega objekta za lastno bivanje.

6.2. Vplačilo varščine

Vsak dražitelj mora pred udeležbo na dražbi vplačati varščino v višini 10 % izklicne cene za posamezno nepremičnino, za katero kandidira. Varščina mora biti vplačana najpozneje do **ponedeljka 15.6.2026** (vplačana varščina mora biti do 15.6.2026 vidna na računu Občine Kočevje).

Dražitelji, ki varščino vplačajo po tem roku, ne morejo sodelovati na dražbi, varščina pa se jim brezobrestno vrne najkasneje v roku 8 dni od dneva dražbe.

Varščine prodajalec ne bo vračal, če dražitelj:

- ne pristopi k dražbi brez utemeljenega razloga višje sile, (zdravstvene ali naravne okoliščine za katero mora imeti ustrezno potrdilo)
- ali se kljub udeležbi ne odloči za nakup predmeta dražbe.

Varščino je potrebno vplačati na račun Občine Kočevje, št. SI56 01100-0100004802 odprt pri UJP Novo Mesto, z navedbo »Plačilo varščine JAVNA DRAŽBA za prodajo nepremičnin v naselju Mahovnik – 2 sklop – nepremičnina (navesti št. parcele)«.

6.3. Vračilo varščine neuspešnim dražiteljem

Vsem dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspešni, se varščina brezobrestno vrne najkasneje v roku 8 dni po zaključenem postopku preverjanja udeležencev. Uspešnim dražiteljem se vplačana varščina vračuna v kupnino.

6.4. Poravnane obveznosti do občine

Dražitelji morajo imeti do roka za oddajo prijave poravnane vse obveznosti do Občine Kočevje. Potrdila o tem preveri komisija, ki vodi dražbo. Dražitelji, ki teh pogojev ne izpolnjujejo, na dražbi ne morejo sodelovati.

6.5. Prepoved sodelovanja povezanih oseb

Na dražbi ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije in z njimi povezane osebe (sorodstvena ali druga razmerja, ki lahko vzbudijo dvom v nepristranskost). Najugodnejši dražitelj mora najkasneje pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 50. člena ZSPDSLS-1.

6.6. Zastopanje pooblaščenca

Dražitelja lahko v primeru uspeha zastopa pooblaščenec, ki predloži pisno pooblastilo, overjeno pri notarju ali upravni enoti, ki se nanaša na predmet dražbe.

6.7. Omejitev nakupa

Posamezni dražitelj lahko sodeluje na več javnih dražbah za isto območje (vezano na območje Mahovnika), a je lahko uspešen le pri nakupu ene (1) nepremičnine. Prav tako je prepovedano sodelovanje povezanih oseb z namenom obida pogojev. Za istega dražitelja se štejejo tudi z njim povezane osebe (zlasti zakonec ali zunajzakonski partner). Občina si pridržuje pravico zahtevati dodatna dokazila in odločati na podlagi celovite presoje vseh okoliščin.

6.8. Prepoved odtujitve

Kupec se zavezuje da nepremičnino, ki jo bo kupil na javni dražbi, v roku **5 let** od sklenitve prodajne pogodbe ne bo prodal drugi fizični ali kako drugače odsvojil katerikoli tretji osebi, brez pisnega soglasja Občine in ta prepoved odtujitve bo določena tudi v sami prodajni pogodbi. V primeru da bo kupec pred potekom **5 let** od sklenitve prodajne pogodbe odtujil predmet prodaje brez navedenega pisnega soglasja Občine, bo moral v 15 dneh od prejema e- zahtevka Občine

Kočevje plačati **pogodbeno kazen v višini 30 %** celotne kupnine, dosežene v postopku javne dražbe.

6.9. Prijava na dražbo in priloge

Za sodelovanje na javni dražbi mora dražitelj predložiti izpolnjen prijavitni obrazec (Priloga 1) z naslednjimi prilogami/izjavami:

- osebni podatki (ime, priimek, matična številka, naslov prebivališča),
- davčna številka, številka TRR,
- navedba nepremičnine, ki jo želi kupiti (ustrezno obkroži),
- potrdilo o vplačilu varščine,
- izjava o državljanstvu države članice EU ali druge države, ki lahko pridobiva nepremičnine v RS (Priloga 2),
- izjava o sprejemu razpisnih pogojev (Priloga 3),
- izjava, da dražitelj ni povezana oseba (Priloga 4),
- izjava, da nepremičnino kupuje za lastno stanovanjsko vprašanje in jo bo uporabljal za lastno bivanje ter prepovedi odtujitve (Priloga 5),
- soglasje za obdelavo osebnih podatkov izključno za namen dražbe (Priloga 6).
- izjava o nepovezanosti po 7. odstavku 50. člena ZSPDSLS-1 (Priloga 7)
- izjava o predložitvi drugih dokazil za dokazovanje izpolnjevanja pogojev (Priloga 8),

6.10. Rok in način predložitve prijave

Vsi dokumenti morajo prispeti najkasneje do dne pred dražbo, tj. **do srede 17.6.2026 do 12.00 ure**, osebno v glavno pisarno ali priporočeno po pošti na naslov SOU Enotnost Občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje z navedbo: „**PRIJAVA NA JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin v naselju Mahovnik – 2 sklop; NE ODPIRAJ**“.

Na zadnji strani ovojnice mora biti naveden polni naziv in naslov ponudnika.

Komisija, imenovana s strani župana, bo po poteku roka za prijavo, vse pravočasno prejete prijave odprla in preverila ter o tem sestavila zapisnik.

6.11. Odgovornost za resničnost izjav

Za resničnost izjav je dražitelj kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo občine mora predložiti vse zahtevane listine, ki dokazujejo resničnost izjav in izpolnjevanje pogojev za dražbo.

6.12. Pravne posledice kršitve pogojev

V primeru kršitve izjav ali razpisnih pogojev (npr. odstop od namena nakupa, prodaja nepremičnine tretji osebi,...) ima občina pravico prekiniti prodajni postopek, obdržati varščino ali zahtevati odškodnino.

7. Sklenitev pogodbe, plačilo kupnine in ostalih stroškov za nepremičnine

7.1. 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 30 dni od izdaje računa in sicer na račun Občine Kočevje št. SI 56 01 100-0100004802 odprt pri UJP Novo Mesto.

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

7.3. V skladu z drugim odstavkom 48. člena zakona bo zemljiško knjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po poplačilu celotne kupnine

7.4. Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodano vrednost, stroške overitve podpisa na prodajni pogodbi ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

8. Znesek višanja izklicne cene na javni dražbi:

Najnižji znesek višanja izklicne cene posamezne nepremičnine na javni dražbi, znaša **1.000,00 EUR**.

9. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo odvijala **v četrtek 18.6.2026** na sedežu Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, Kočevje s pričetkom ob:

- 11:00 za zemljišče s parc. št. 89/22 k.o. 1576 Mahovnik, evidentirano pod zaporedno št. 2.1
- 11:30 za zemljišče s parc. št. 89/24 k.o. 1576 Mahovnik, evidentirano pod zaporedno št. 2.2
- 12:00 za zemljišče s parc. št. 89/30 k.o. 1576 Mahovnik, evidentirano po zaporedno št. 2.3 in
- 12:30 za zemljišče s parc. št. 89/32 k.o. 1576 Mahovnik, evidentirano pod zaporedno št. 2.4

Kandidati se bodo morali pred začetkom posamezne javne dražbe izkazati z veljavnim osebnim dokumentom (osebna izkaznica ali potni list).

10. 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 5 in 6. točke tega razpisa,
- ob pristopu na dražbo morajo dražitelji predložiti dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja,
- 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,

- v kolikor se bo izkazalo, da je bila za isto parcelo, s strani dveh ali več dražiteljev vplačala varščino na isti dan in uro se med njima/njimi opravi žreb in se nepremičnina proda tistemu, ki je na dan javne dražbe izžreban;
- 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,
- 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;
- dražba se glede posameznega predmeta šteje za neuspešno, če ni bila dosežena niti izklicna vrednost.

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.

11. Ogled nepremičnin

Ogled nepremičnin ki so predmet javne dražbe, bo organiziran v naslednjih terminih:

- ponedeljek 18.5.2026 od 13.00 do 13.30 ure,
- četrtek 21.5.2026 od 11.00 do 11.30 ure,
- sredo 27.5.2026 od 10.00 do 10.30 ure in od 15.30 do 16.00 ure,
- torek 2.6.2026b od 13.00 do 13.30 ure,
- sredo 10.6.2026 od 10.00 do 10.30 in od 15.30 do 16.00 ure in
- petek 12.6.2026 od 12.00 do 12.30 ure

Zbirno mesto za ogled nepremičnin bo na kraju samem, kjer se nepremičnine nahajajo. Ogled nepremičnin ni obvezen, vendar se šteje, da je dražitelj z oddajo ponudbe oziroma sodelovanjem na javni dražbi seznanjen z dejanskim stanjem nepremičnin in pogoji prodaje. Kasnejše reklamacije iz naslova nepoznavanja dejanskega stanja nepremičnin ne bodo upoštevane.

12. Obvestilo o obdelavi osebnih podatkov

Upravljavca obdelovanih osebnih podatkov je SOU Enotnost občin in Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, T: 01 893 82 20, F: 01 893 82 30, E: obcina@kocevje.si, kontaktni podatki Pooblaščenec osebe za varstvo osebnih podatkov (telefon, e-pošta): Tanja Žagar Majetić, svetovalka za varstvo osebnih podatkov in informacije javnega značaja, e- naslov: varstvopodatkov@kocevje.si, tel. 059/106-791. Osebni podatki dražiteljev se zbirajo in obdelujejo za namen izvedbe postopka javne dražbe. Pravna podlaga za obdelavo osebnih podatkov je podano soglasje, ki ga lahko kadarkoli prekličete. Osebni podatki se bodo obdelovali izključno za namen izvedbe javne dražbe.

13. Dodatne informacija

Podrobnejše informacije o pogojih in poteku javne dražbe je možno pridobiti pri Renati Vidmar, na elektronski naslov: renata.vidmar@kocevje.si, podatki o nepremičninah, prostorskih in ureditvenih pogojih, so razvidni iz priloženih lokacijskih informacij za namen gradnje, le te pa se lahko preverijo tudi pri osebi, ki jih je pripravila.

Za tehnična vprašanja, povezana z izvedbo projekta komunalnega opremljanja območja Mahovnik, se interesenti lahko obrnejo na skrbnika projekta Gorana Šnepergerja na elektronski naslov: goran.sneperger@kocevje.si

Besedilo javne dražbe in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljeni na spletni strani Občine Kočevje <https://www.kocevje.si/objava/>

Kočevje, dne: 11.5.2026

Številka: 4780-0002/2026/5

SOU Enotnost občin
Gregor Košir
župan