



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), na podlagi določb 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 - ZORR), 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 lasti Občine Kočevje

1. Naziv organizatorja javne dražbe:

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

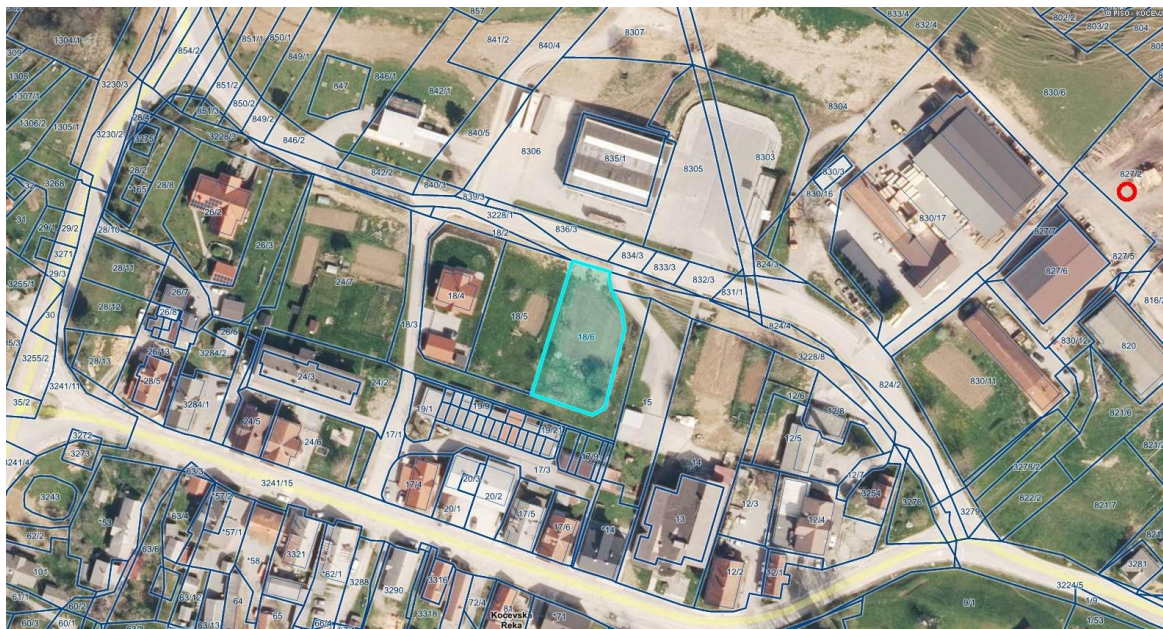
2. Predmet javne dražbe in izklicna cena:

2.1. Nepremičnina, ki se nahaja v Kočevski Reki, namenjena gradnji stanovanjskega objekta:

parcela št. **18/6 k.o. 1590 Kočevska Reka** (ID znak: parcela 1590 18/6), v izmeri 1.072m²

Izklicna cena: **25.000,00 EUR** brez vključenega 22% DDV

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 2.500,00 EUR



Prikaz območja predmetne nepremičnine v naselju Kočevska Reka

Zemljišče predstavlja nepozidano stavbno zemljišče znotraj območja, kjer je dovoljena gradnja stanovanjske stavbe. Parcela je nepravilne in večkotne oblike. Teren pada v smeri jugovzhod-

severozahod in je dobro osončen. Lokacija je dostopna iz javne poti Kočevska Reka – povezava, ki se navezuje na regionalni cesti Dolenja vas - Gotenica – Kočevska in Štalcerji – Kočevska Reka. Območje je komunalno opremljeno z vodo, elektriko, cesto, kanalizacijo in telekomunikacijami. Severni del obravnavanega zemljišča je v globino cca 2 m obremenjen z varovalnim pasom prometnice, zahodni del, kjer se zemljišče zoža, v dolžini 6 m pa z varovalnim pasom podzemnega elektro voda. Obremenjenost zemljišča je minimalna in ne ovira gradnje.

V odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22 in 52/24) je predmetno zemljišče opredeljeno v enoti urejanja prostora (EUP) KR-1 s podrobnejšo namensko rabo SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava; stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe, gradbeno inženirski objekti, enostavni in nezahtevni objekti, ki so opredeljeni v prilogah odloka OPN: 1_EO in 2_NO. Tipologija pozidave: eno ali dvostanovanjska prostostoječa hiša, dvojček. Vsa podrobnejša merila, omejitve in pogoji za gradnjo oz. izvajanje drugih del na predmetnem zemljišču so razvidni iz lokacijske informacije za namen gradnje oz. drug poseg v prostor, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Predmetna nepremičnina se nahaja v območju evidentirane kulturne dediščine z oznako: Kočevska Reka – naselje (EDŠ:18023). Za vse posege v prostor je potrebno s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška cest 4, 1000 Ljubljana, pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje.

Predmetna nepremičnina se oddaja v najem, na podlagi sklenjene najemne pogodbe, ki bo s strani prodajalca, v kolikor bo prišlo do prodaje, prekinjena z enomesečnim odpovednim rokom.

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

Izklicna cena nepremičnine ne vključuje zakonsko določenega 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

V primeru naknadne ugotovitve, da je na prodajni nepremičnini vgrajena gospodarska javna infrastruktura, prodajalka pridrži pravico stvarne služnosti za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, za čas obratovanja te infrastrukture. Kupcu v tem primeru nadomestilo ne pripada.

2.2. Nepremičnina parc. št. 5335/3 k.o. 1571 Smuka, v izmeri 207 m² z ID znakom: parcela 1571 5335/3, skupaj z na njej stoječo stavbo št. 156, ID znak: 1571-156, z neto tlorisno površino 123,70 m², ki je evidentirana v katastru nepremičnin in je v lokalnem okolju poznana pod imenom »Vecova koč«.

Izklicna cena: **12.500,00 EUR** brez vključenega 2% davka na promet nepremičnin

Varščina znaša 10% izklicne cene v višini: 1.250,00 EUR



Prikaz območja lovske koče »Vecova koča«

Koča se nahaja v mirnem, zelenem in pretežno gozdnatem območju Luže. Območje Luže sestavljajo posamezni počitniški objekti, med katerimi je veliko naravnih površin zato je okolje prijetno, zasebno in mirno. Dostop poteka po lokalni gozdni cesti, ki je makadamska in lepo vzdrževana.

V Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22, 52/24 – v nadaljevanju: Odlok) se predmetna nepremičnina nahaja v območju stavbnih zemljišč z oznako: **BTg - površine za gozdni, lovski, planinski turizem** ter hkrati v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako **KM-1**, kjer so dopustne naslednje dejavnosti: planinski, lovski, gozdarski dom ter spremljajoče dejavnosti, kot so gostinstvo in turizem, razvedrilne, rekreacijske, športne dejavnosti in podobno ter občasno bivanje, ipd., ob upoštevanju vseh določil Odloka, ki so razvidna iz lokacijske informacije št. 351-0314/2026-2 (409) z dne 27.8.2026, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Stavba s številko 1571-156, je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1950. Stavba je v dokaj slabem stanju, neredno vzdrževana, nezasedena in ni priključena na javno infrastrukturo (elektrika, vodovod,...). Za stavbo je pridobljena energetska izkaznica. Stavba sodi v energetski razred G.

Podatek o velikosti oz. površini posameznih delov stavbe so takšni kot izhajajo iz katastra stavb, kot relevantne (izvirne) uradne evidence in lahko odstopajo od dejanskih izmer oziroma površin. Občina Kočevje kot prodajalec zgoraj navedene stavbe (Vecove koče) ne odgovarja za morebitna odstopanja.

Izklicna cena koče ne vključuje davka na promet nepremičnin (v višini 2% od končne prodajne vrednosti kot davčne osnove), katerega plača kupec.

3. Sklenitev pogodbe, plačilo kupnine in ostalih stroškov

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 (uspehi dražitelj) mora plačati celotno kupnino v enkratnem znesku najkasneje v roku 30 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 razdrtnje pogodbe in zadržanje vplačane varščine). Po poplačilu celotne kupnine bo občina kupcu izročila zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo podlaga za vpis lastništva v zemljiško knjigo.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodano vrednost pri nepremičnini pod zap. št. **2.1.** in 2% davek od prometa nepremičnin pri nepremičnini pod zap. št. **2.2.**, stroške notarja in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

4. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo odvijala **v četrtek 1.10.2026 na sedežu Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, Kočevje** s pričetkom ob:

- **12:00** za zemljišče s parc. št. 18/6 k.o. 1590 Kočevska Reka, evidentirano pod zaporedno št. 2.1
- **12:30** za zemljišče s 5335/3 k.o. 1571 Smuka, v izmeri 207 m² z ID znakom: parcela 1571 5335/3, skupaj z na njej stoječo stavbo št. 156, ID znak: 1571-156, z neto tlorisno površino 123,70 m², evidentirano pod zaporedno št. 2.2

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 srede 30.9.2026 do 12.00 ure**, osebno v glavno pisarno ali pa morajo do tedaj prispeti v vložišče priporočeno po pošti!

5. Pogoji za sodelovanje na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodelujejo osebe, ki vplačajo varščino v višini 10% od izklicne cene in sicer **najpozneje do ponedeljka 28.9.2026**. (vplačana varščina mora biti do 28.8.2026 vidna na računu Občine Kočevje). Dražitelji, ki bodo vplačali varščino po tem roku ne morejo sodelovati na javni dražbi, varščina pa se jim brezobrestno vrne najkasneje 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** – nepremičnina (navede se številko parcele)«. Vplačnik navede tisto nepremičnino, za nakup katere kandidira.

V kolikor oseba oz. dražitelj, ki je vplačal varščino do navedenega roka (tj. do vključno 28.9.2029) in ne bo pristopil k dražbi brez utemeljenega razloga višje sile (zdravstvene ali naravne okoliščine za katero mora predložiti ustrezno potrdilo) 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 tudi 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 srede 30.9.2026 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 lasti občine Kočevje – NE ODPIRAJ, št. 4780-0002/2026/25**

Na zaprti ovojnici, na hrbtni strani 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.

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.

6. Znesek višanja izklicne cene na javni dražbi:

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

7. 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. 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,
- v kolikor se bo izkazalo, da je bila za predmetno nepremičnino s strani dveh ali več dražiteljev vplačana varščina 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,
- 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;
- prodajalka ne jamči za izmere površin nepremičnin in njihovo stanje v naravi;
- podatki o površini zemljišč/stavb, 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;
- 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;
- 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.

V primeru, da želita kot dražitelja skupaj sodelovati dve osebi, ki bi bili v primeru, da na dražbi uspeta kot najugodnejši ponudnik, potem solastnika te nepremičnine, morata na dražbi sodelovati obe 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.

Udeleženec na javnem razpisu zgornje podatke navede na pripravljenem pomožnem obrazcu, ki se ga pridobi v glavni pisarni Skupne občinske uprave SOU Enotnost občin ali na uradni občinski spletni strani.

8. Ogled nepremičnin

Ogled nepremičnin je možen po predhodni prijavi in dogovoru na elektronski naslov: renata.vidmar@kocevje.si

9. Obvestilo o obdelavi osebnih podatkov v skladu s 13. členom Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov

Upravljavca osebnih podatkov Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje. Pooblaščenca oseba za varstvo osebnih podatkov: Anda Pantar, višja svetovalka za informatiko varstvopodatkov@kocevje.si, anda.pantar@kocevje.si, tel. 01/8938221.

Pravna podlaga za obdelavo osebnih podatkov: 6.1.b člen GDPR – pogodba.

Namen obdelave osebnih podatkov: za namen sklenitve pogodbe in izvajanje javnega razpisa (javna dražba). Osebnih podatki, ki se obdelujejo: ime in priimek, naslov, rojstni datum, telefon, elektronski naslov, TRR, davčna številka).

Rok hrambe: do izpolnitve namena

Uporabniki: Občina Kočevje

Postopki avtomatiziranega sprejemanja odločitev se ne izvajajo;

Osebnih podatki se ne prenašajo v tretje države (izven EU in EGS);

Posameznik ima pravico do preklica privolitve, do informiranja, do dostopa do podatkov, do popravka, omejitev obdelave in pravico do prenosljivosti podatkov. Vse svoje pravice izvršuje

tako, da pošlje pisni zahtevek na elektronski naslov varstvopodatkov@kocevje.si ali na naslov občine: Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, Kočevje.

Posameznik ima tudi pravico, da se pritoži če meni da pri obdelavi osebnih podatkov upravljavec krši pravila evropske ali nacionalne zakonodaje, ki ureja področje varstva osebnih podatkov. Pritožbo posreduje nadzornemu organu za varstvo osebnih podatkov, ki je Informacijski pooblaščenec, njegov naslov pa Dunajska 22, 1000 Ljubljana.

10. Dodatne informacije

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.

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.

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

Kočevje, dne: 31.8.2026

Številka: 4780-0002/2026/25

SOU Enotnost občin
Gregor Košir
župan