

Številka: 478-60/2025

Datum: 25. september 2025

Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR – v nadaljnjem besedilu tudi: ZSPDSLS-1), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2025, sprejetega na 18. seji Občinskega sveta Občine Kobarid dne 18. 3. 2025, objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO **za prodajo zemljišč na območju OC Kobarid - jug**

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid, matična številka: 5881463000, davčna številka: SI 89371925.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE, IZKLICNA CENA, VIŠINA VARŠČINE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:

- a) Predmet prodaje na javni dražbi je šest stavbnih zemljišč v lasti Občine Kobarid, ki ležijo na območju (razširjene) Obrtne cone Kobarid - jug. Predmet prodaje so naslednje parcele:
1. **parc. št. 1551/7 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 1.624 m²,**
 2. **parc. št. 1551/8 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 1.401 m²,**
 3. **parc. št. 1551/10 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 3.299 m²,**
 4. **parc. št. 1551/11 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 620m²,**
 5. **parc. št. 1551/12 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 1.140 m²,**
 6. **parc. št. 1551/13 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 651 m².**

Nepremičnine v trenutku objave dražbenega razglasa še niso vpisane v kataster nepremičnin; geodetski postopek je v teku, in sicer je izbrano geodetsko podjetje že vložilo elaborat na GURS, odločba o vpisu novonastalih v kataster nepremičnin pa še ni bila izdana. Dražbenemu razglasu je priložena je skica novonastalih nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, kot je bila predložena na GURS v geodetskem postopku. Nepremičnine bodo vpisane v kataster nepremičnin najpozneje do datuma izvedbe javne dražbe. Občina Kobarid bo v zemljiški knjigi vpisana kot izključni lastnik novonastalih nepremičnin; dejstvo je namreč, da je v trenutku objave tega dražbenega razglasa v zemljiški knjigi vpisana kot izključni lastnik nepremičnin z obstoječimi parcelnimi št. 405/3, 1551/2 in 1551/5, vse k. o. 2223 Kobarid (iz katerih so nastale zgoraj navedene nepremičnine, ki so predmet javne dražbe), ter da ne obstaja noben stvarnopravni ali obligacijskopravni zahtevek ali pravica tretje osebe ali listina, ki bi lahko imela za posledico takšno pravico ali zahtevek, oziroma da nasploh ne obstaja nobeno dejstvo, ki bi lahko imelo za posledico kakršnokoli ogrožanje lastninske ali posestne pravice ali drugega interesa kupcev v zvezi z nepremičninami, ki so predmet prodaje na tej javni dražbi. Glede na to Občina Kobarid jamči bremen prost prenos nepremičnin, ki so predmet prodaje, na kupce.

Nepremičnine se prodajajo posamično. Vsak dražitelj lahko kupi le eno nepremičnino.

Za gradnjo na nepremičninah, ki so predmet prodaje, velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu OPN Kobarid (Uradni list Republike Slovenije, št. 99/13, 52/14, 49/15, 19/16, 68/16, 59/17 in 152/20). Zemljišča se nahajajo v območju stavbnih zemljišč, s podrobnejšo namensko rabo Površine za industrijo – IP. Glede umeščanja objekta(-ov) v prostor je potrebno upoštevati prostorske izvedbene pogoje (PIP) določene z OPN, ki predpisujejo merila in pogoje za umeščanje posegov v prostor na območju EUP Industrijska cona (KO15). Lokacijske informacije za nepremičnine, ki so predmet prodaje, bodo objavljene na spletni strani prodajalca po vpisu novonastalih parcel v kataster nepremičnin.

Dostop do nepremičnin, ki so predmet prodaje, je zagotovljen preko javne dostopne ceste na novonastali nepremičnini s parc. št. 1551/14 k. o. 2223 Kobarid (v lasti Občine Kobarid), do nepremičnin s parc. št. 1551/7 in 1551/8, obe k. o. 2223 Kobarid, ki sta predmet prodaje, pa še preko novonastale nepremičnine s parc. št. 1551/9 k. o. 2223 Kobarid (prav tako v lasti Občine Kobarid). Dostop preko novonastale nepremičnine s parc. št. 1551/14 k. o. 2223 Kobarid je v pretežnem delu že urejen (izvzemši uvozno cesto na severni strani tangiranega območja, tj. do nepremičnin s parc. št. 1551/11, 1551/12 in 1551/13, vse k. o. 2223 Kobarid); dostop preko novonastale nepremičnine s parc. št. 1551/9 k. o. 2223 Kobarid še ni urejen. Občina Kobarid bo dostopne površine, ki v danem trenutku še niso urejene, urejala naknadno, in sicer glede na načrtovano(-e) gradnjo(-e) na zemljiščih, ki so predmet prodaje (kot bo izhajala iz izdanih pravnomočnih gradbenih dovoljenj za gradnjo(-e)). Novozgrajeno omrežje gospodarske javne infrastrukture (elektrika, vodovod, meteorna in fekalna kanalizacija, telekomunikacije) poteka preko javnih površin, tj. novonastale nepremičnine s parc. št. 1551/14 k. o. 2223 Kobarid (v lasti Občine Kobarid), in sicer na podlagi gradbenega dovoljenja Upravne enote Tolmin št. 351-280/2021-6251-11 z dne 20. 9. 2021 v zvezi s spremembo gradbenega dovoljenja Upravne enote Tolmin št. 351-244/2025-6251-8 z dne 30. 7. 2025. Investitor je v trenutku objave tega dražbenega razgласa v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja za novozgrajeno omrežje gospodarske javne infrastrukture na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja.

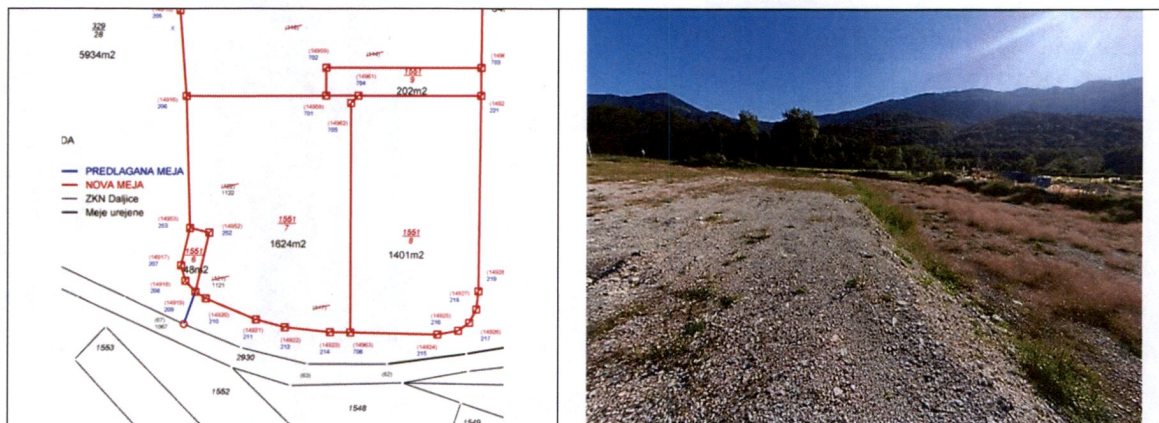
Nepremičnine se nahajajo v območju predkupne pravice Občine Kobarid skladno z določili Odloka o predkupni pravici Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 144/22). Meje nepremičnin na tangiranem območju so urejene.

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec je dolžan na lastne stroške poskrbeti za ureditev terena za izvedbo načrtovane investicije, skladno z veljavnim prostorskim aktom. Kupec je dolžan na lastne stroške zgraditi individualne priključke na zgrajeno omrežje gospodarske javne infrastrukture. Kupci so seznanjeni s potekom novozgrajene gospodarske javne infrastrukture na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja (zbirni prikaz GJI je v prilogi tega dražbenega razgласa), in so posledično seznanjeni tudi z obsegom varovalnih pasov novozgrajene gospodarske javne infrastrukture in s tem omejitvami rabe prostora v območju teh varovalnih pasov.

Organizirani ogled nepremičnin, ki so predmet prodaje, ne bo izveden. Interesenti izvedejo morebitni ogled zemljišč v lastni režiji. Podatke o nepremičninah lahko interesenti vpogledajo sami na javno dostopnih mestih: <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/> in <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>, prostorsko izvedbene pogoje pa lahko preverijo na povezavi <https://www.lex-localis.info/kataloginformacij/PodrobnostiDokumenta.aspx?SectionID=c57f201e-cff3-4042-b970-665f1b9e3c4d>. Vsak interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javni dražbi preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti ter je primeren za namen, za katerega ga namerava kupiti, in sicer z vpogledom v javne evidence in z ogledom v naravi.

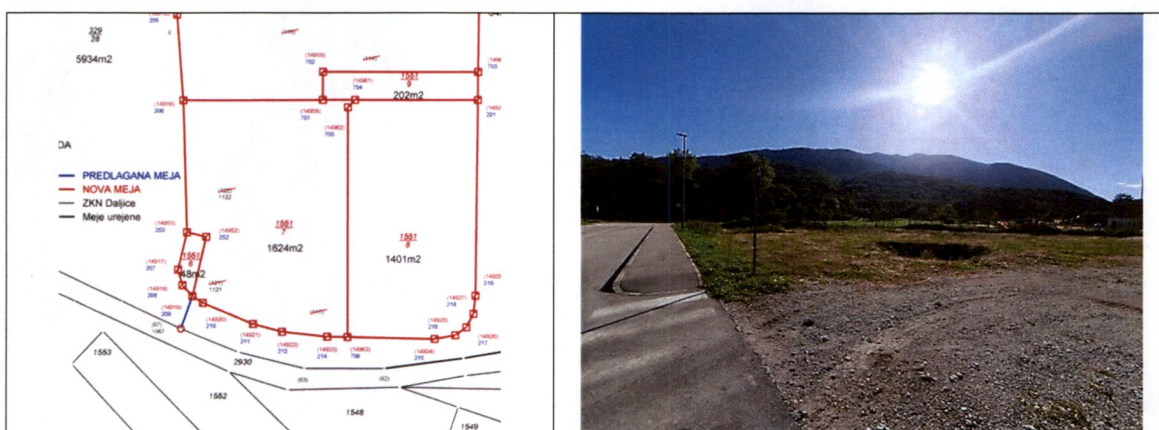
b) Predmet prodaje na javni dražbi je šest stavbnih zemljišč na območju (razširjene) Obrtne cone Kobarid – jug, in sicer:

1. parc. št. 1551/7 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 1.624 m²:



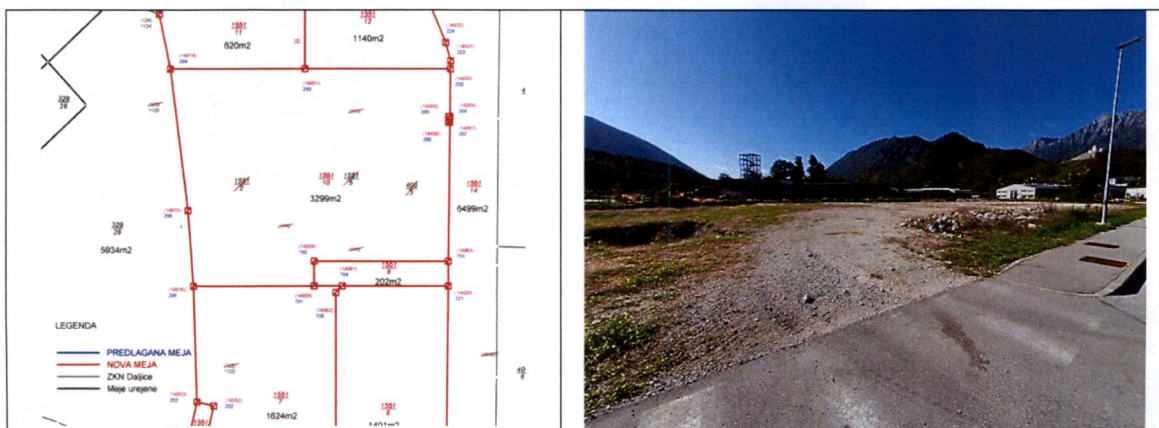
Izklicna cena za parcelo znaša 60.787,00 EUR.

2. parc. št. 1551/8 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 1.401 m²:



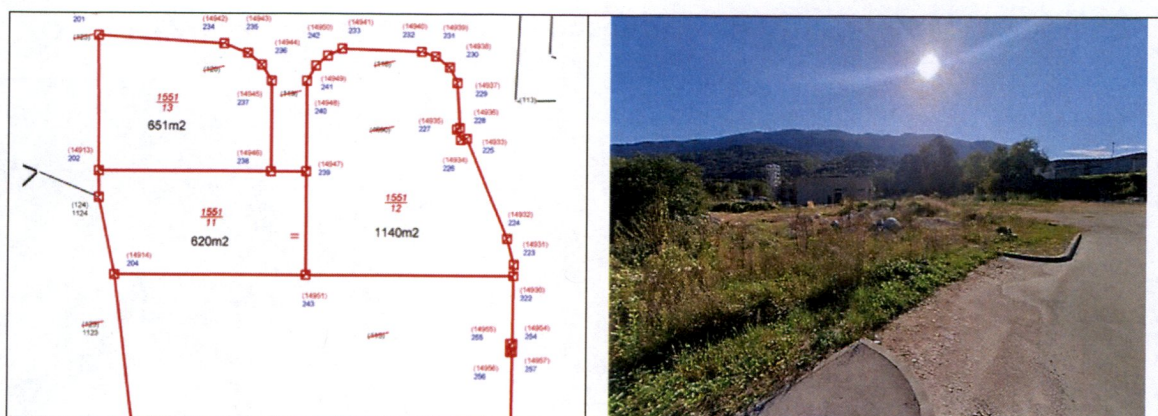
Izklicna cena za parcelo znaša 52.440,00 EUR.

3. parc. št. 1551/10 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 3.299 m²:



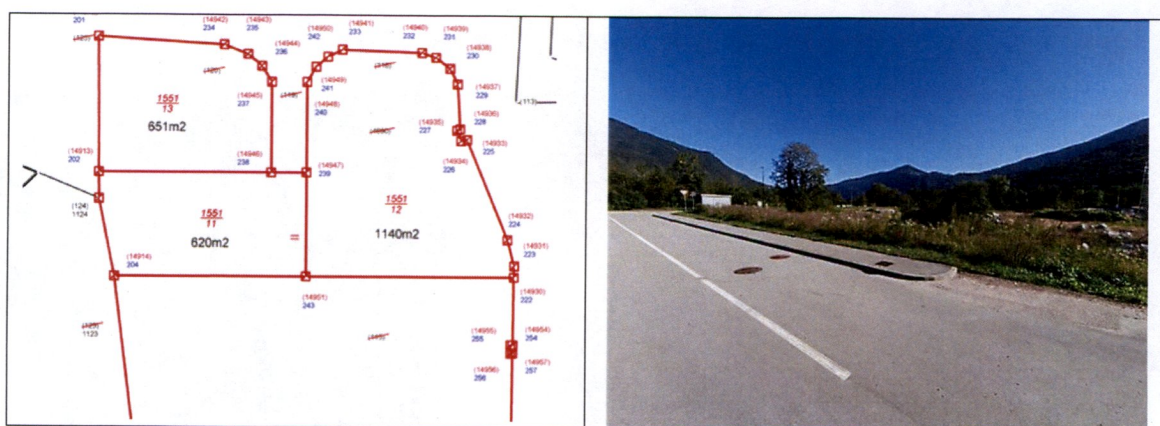
Izklicna cena za parcelo znaša 110.484,00 EUR.

4. parc. št. 1551/11 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 620 m²:



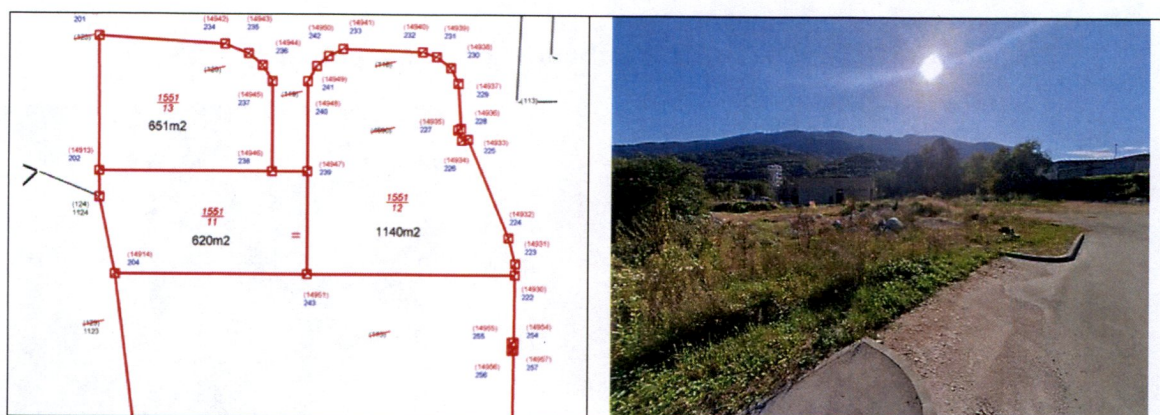
Izklicna cena za parcelo znaša 28.092,00 EUR.

5. parc. št. 1551/12 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 1.140 m²:



Izklicna cena za parcelo znaša 44.916,00 EUR.

6. parc. št. 1551/13 k. o. 2223 Kobarid – površina parcele je 651 m²:



Izklicna cena za parcelo znaša 29.497,00 EUR.

Zgoraj navedene izklicne cene so določene ob upoštevanju ocenjene vrednosti zemljišč, ki jo je po naročilu Občine Kobarid izdelal Cezar Ostan – cenilec in izvedenec za področje gradbeništva – nepremičnine v avgustu 2025.

V zgoraj navedene izklicne cene ni všteti 22% DDV, ki ga plača kupec. V izklicnih cenah tudi ni zajet morebitni komunalni prispevek (ki bo odmerjen glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer na podlagi morebitnega naknadno sprejetega občinskega predpisa; Občina Kobarid namreč v trenutku objave tega dražbenega razglasa nima sprejetega predpisa o podlagah za odmero komunalnega prispevka).

c) Varščina znaša:

- za parc. št. 1551/7 k. o. 2223 Kobarid, 7.000,00 EUR,
- za parc. št. 1551/8 k. o. 2223 Kobarid, 7.000,00 EUR,
- za parc. št. 1551/10 k. o. 2223 Kobarid, 15.000,00 EUR,
- za parc. št. 1551/11 k. o. 2223 Kobarid, 3.000,00 EUR,
- za parc. št. 1551/12 k. o. 2223 Kobarid, 5.000,00 EUR
- za parc. št. 1551/13 k. o. 2223 Kobarid, 3.000,00 EUR

Dražitelj je dolžan vplačati varščino in poslati prijavo na javno dražbo v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije, in sicer **za vsako nepremičnino**, za katero se prijavlja, **posebej**.

d) Najnižji znesek višanja nad izklicno ceno je za **1.000,00 EUR**. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

3. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Vsaka izmed nepremičnin, ki so predmet prodaje, bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno za to nepremičnino. Prodajna pogodba mora biti sklenjena z najugodnejšim dražiteljem najpozneje v roku 8 (osem) dni po zaključku javne dražbe. Podaljšanje roka za sklenitev pogodbe ni možno. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, prodajalec zadrži vplačano varščino.

Kupec mora celotni znesek kupnine, dosežene na javni dražbi, plačati najpozneje v roku 5 (pet) dni od sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa. Kupec plača kupnino na račun Občine Kobarid št. SI56 0124 6010 0015 011. Plačilo kupnine na naveden način in v navedenem roku po sklenitvi pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupnina ni plačana na naveden način in v navedenem roku, se šteje pogodba za razvezano, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

Kupec mora poleg kupnine (in pripadajočega 22% DDV) plačati tudi notarske stroške v zvezi z overitvijo podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu (ki jih plača neposredno notarju, pri katerem ima zakoniti zastopnik prodajalca deponiran svoj podpis), in stroške zemljiškoknjižnega postopka v zvezi z vknjižbo lastninske pravice na podlagi sklenjene prodajne pogodbe na ime kupca.

Kupljena nepremičnina bo izročena v last in posest kupcu po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov, povezanih s prodajno pogodbo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ni sestavni del prodajne pogodbe, s strani prodajalca pa bo izdano najpozneje v roku 8 (osem) dni po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov v zvezi s prodajno pogodbo.

4. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba bo potekala v prostorih Doma Andreja Manfrede, Gregorčičeva ulica 20, 5222 Kobarid (1. nadstropje), **v ponedeljek, 20. oktobra 2025 ob 15.00 uri**. Javna dražba bo odprta za javnost. O morebitni spremembi lokacije javne dražbe bodo kandidati pravočasno obveščeni, in sicer bo obvestilo objavljeni na spletni strani Občine Kobarid (www.kobarid.si).

Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji oziroma tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati. Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti overjeno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe (glej spodaj).

5. VIŠINA IN ROK ZA VPLAČILO VARŠČINE:

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe vplačati varščino, navedeno v 2.c) točki te razpisne dokumentacije, in sicer na transakcijski račun Občine Kobarid št. SI56 0124 6010 0015 011, z navedbo **namena nakazila: javna dražba OC Kobarid – varščina za parc. št. _____** (navesti parcelno številko zemljišča, za katerega dražitelj vplačuje varščino; navedba katastrske občine ni potrebna!). V primeru vplačila varščine za več nepremičnin mora biti varščina v skladu z zgornjimi navodili vplačana za **vsako nepremičnino posebej! Varščino je potrebno vplačati najkasneje tri dni pred dnevom dražbe, tj. najpozneje do vključno 17. 10. 2025! Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje javne dražbe s tem, ko vplača varščino.**

Ob vplačilu varščine mora dražitelj z elektronskim sporočilom poslanim na obcina@kobarid.si, prodajalcu poslati sporočilo, za katero od nepremičnin, ki so predmet dražbe, bo na javni dražbi sodeloval. To sporočilo velja za prijavo na javno dražbo. Obrazec za prijavo na javno dražbo ni predviden.

S pravočasnim vplačilom celotne varščine pridobi dražitelj pravico sodelovati na dražbi za vse tiste nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, za katere bo prodajalcu posredoval sporočilo, da bo zanje na dražbi sodeloval. **Dražitelj torej lahko sodeluje na javni dražbi za prodajo zgolj tistih nepremičnin, za katere se je prijavil s sporočilom prodajalcu (ob pogoju pravočasno vplačane varščine za vsako izmed nepremičnin, za katero se je prijavil!), kupi pa lahko le eno nepremičnino.**

Dražitelji, ki bodo plačali varščino po poteku navedenega roka oziroma v navedenem roku ne bodo vplačali celotne varščine ali pa ob vplačilu varščine ne bodo poslali sporočila prodajalcu (prijave na javno dražbo) v skladu z zgoraj navedenimi navodili, ne morejo sodelovati na javni dražbi in se jim plačana varščina brezobrestno vrne v roku 15 dni od dneva javne dražbe.

Plačana varščina za posamezno nepremičnino se najugodnejšemu dražitelju za to nepremičnino vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na javni dražbi za to nepremičnino ne bodo uspeli, pa se brezobrestno vrne v roku 15 dni od dneva javne dražbe. Dražitelju, ki je uspel na dražbi za posamezno nepremičnino, se vrne morebitna plačana varščina za eno ali več preostalih nepremičnin, za katere dražitelj na dražbi ni uspel oziroma je bil iz sodelovanja v nadaljevanju dražbe izločen zaradi najugodnejše ponudbe pri predhodni prodaji (in sicer prav tako brezobrestno v roku 15 dni od dneva javne dražbe). Če dražitelj, ki je na dražbi za posamezno nepremičnino uspel, ne sklene pogodbe za to nepremičnino v postavljenem roku za sklenitev pogodbe ali ne plača kupnine v postavljenem roku za plačilo kupnine (glej zgoraj), prodajalec zadrži plačano varščino.

Varščina se zadrži tudi:

1. dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in poslali prijavo na javno dražbo v skladu z zgoraj navedenimi navodili, nato pa se javne dražbe ne bodo udeležili, in
2. dražiteljem, ki se bodo javne dražbe sicer udeležili, vendar k dražbi ne bodo pristopili (tj. parcele, za katero so se prijavili in vplačali varščino, ne bodo pripravljeni kupiti niti po izklicni ceni, razen če so že uspeli kot najugodnejši dražitelji za eno od predhodnih nepremičnin).

6. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI:

Nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, so skladno s prostorskimi akti namenjene za industrijsko obrtno rabo. Glede na to lahko na javni dražbi sodelujejo **fizične in pravne osebe**, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.

Dražitelj, ki želi sodelovati na javni dražbi, mora pred pričetkom le-te:

1. pravočasno in v celoti vplačati varščino ter istočasno prodajalcu poslati ustrezno prijavo na javno dražbo v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije, nato pa ob pričetku javne dražbe predložiti potrdilo o plačilu varščine;
2. predložiti izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica);
3. predložiti številko transakcijskega računa in naziv banke za primer vračila varščine;
4. predložiti davčno številko;
5. če oseba draži za drugega (in ni njegov zakoniti zastopnik), mora predložiti notarsko overjeno pooblastilo dražitelja za pristop k dražbi, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (npr. Pooblastitelj (*navesti ime in priimek, naslov, EMŠO/matična številka*) pooblaščenec pooblaščenca (*navesti ime in priimek, naslov, EMŠO*), da se udeleži javne dražbe prodajalca Občine Kobarid, ki bo dne 20. 10. 2025, za prodajo nepremičnine parc. št. _____ (*navesti parcelno številko zemljišča, za katerega se bo pooblaščenec udeležil javne dražbe*) k. o. 2223 Kobarid, in v okviru te dražbe za pooblastitelja/dražitelja poda ponudbo ter vse potrebne izjave.)

Za sodelovanje na javni dražbi za posamezno nepremičnino je nujni pogoj **pravočasno plačilo celotne varščine in ustrezna prijava na javno dražbo za posamezno nepremičnino** v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije. V nasprotnem primeru dražitelj v postopku javne dražbe ne bo mogel sodelovati, (morebitna) plačana varščina pa mu bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni od dneva javne dražbe (glej zgoraj).

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Kobarid, ki jo je imenoval župan, v naslednji sestavi:

1. David Rozman – predsednik;
2. Tanja Skočir – članica;
3. Erika Fratnik – članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupcu obveščeni.

Na javni dražbi kot dražitelji v skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, pri čemer se za povezano osebo 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 nesklenjeni 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.

Ponudniki morajo pred začetkom javne dražbe podati ustno izjavo o nepovezanosti v smislu šestega in sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši dražitelj pa bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati tudi pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

Vse listine, ki jih dražitelj predloži komisiji, morajo biti v izvirniku, kopije listin pa morajo biti overjene.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke razpisne dokumentacije, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka oziroma v postopku javne dražbe ne bodo mogli sodelovati.

Javna dražba se bo izvedla ustno v slovenskem jeziku. Dražitelji bodo pred začetkom dražbe seznanjeni z vrstnim redom prodaje parcel.

Listine, ki vsebujejo osebne podatke, se bodo varovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje varstva osebnih podatkov. Osebni podatki se bodo uporabljali zgolj za izvedbo javne dražbe in sklenitve pravnega posla ter vknjižbe lastninske pravice na kupca. V druge namene se ne bodo uporabljali.

7. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA DRAŽITELJA:

Izbor najugodnejšega dražitelja za posamezno nepremičnino se opravi na javni dražbi. Dražitelj z vplačilom varščine sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in razpisane pogoje javne dražbe kot sledijo:

- a) če je dražitelj za posamezno parcelo samo eden, se šteje da ta sprejema izklicno ceno in se parcela proda po tej ceni. Če dražitelj na javni dražbi izjavi, da parcele ni pripravljen kupiti niti po izklicni ceni, občina zadrži plačano varščino;
- b) če sta dva ali več dražiteljev, se izklicna in vsaka nadaljnja cena višata najmanj v znesku 1.000,00 EUR.

Če nihče od dražiteljev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti, ki ponudi najvišjo ceno. Dražitelj, ki je uspel kot najugodnejši dražitelj na predhodno prodajani nepremičnini, ne more več sodelovati na dražbi za naslednjo nepremičnino, za katero se je morebiti prijavil v skladu s tem dražbenim razglasom (v tem primeru se mu plačana varščina za vsako tako naslednjo nepremičnino vrne brezobrestno v roku 15 dni od dneva javne dražbe).

Če več dražiteljev hkrati ponudi izključno 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.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni podpisan zapisnik o poteku dražbe.

8. POSEBNA DOLOČILA:

Javna dražba se bo izvajala v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in določili Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Organizator javne dražbe lahko postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi brez odškodninske odgovornosti. Ob ustavitvi prodaje se vsem dražiteljem povrne vplačano varščino (brez obresti), brez morebitnih drugih stroškov v zvezi s prijavo na javno dražbo. O morebitni ustavitvi postopka bo organizator dražitelje pisno obvestil.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, se prodajajo z namenom spodbujanja gospodarske dejavnosti, zaposlovanja ter učinkovite rabe zemljišč namenjenih za industrijsko obrtno rabo, torej za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo in uporabo objekta(-ov). V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, glede predmeta prodaje ustanovila odkupna pravica v korist Občine Kobarid. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec na podlagi te javne dražbe – novi lastnik, dolžan na prvi poziv Občine Kobarid slednji prodati kupljeno parcelo po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi te javne dražbe.

Občina si pridržuje uveljavljati odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih, če kupec v 18 (osemnajstih) mesecih ne pridobi gradbenega dovoljenja, v 30 (tridesetih) mesecih ne začne z gradnjo in v 48 (oseminštiridesetih) mesecih ne pridobi uporabnega dovoljenja. Vsi navedeni roki začnejo teči od dneva pridobitve lastninske pravice na podlagi te javne dražbe.

V primeru (delno) zgrajenega objekta (v zvezi s katerim pa novi lastnik ne izpolni zgoraj navedenih pogojev) se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ vrednost, po kateri je novi lastnik kupil zemljišče v okviru te javne dražbe. Če vrednost zemljišča skupaj z objektom, določena na način v predhodnem stavku, presega petkratnik neto cene zemljišča, po katerem ga je novi lastnik kupil v okviru te javne dražbe, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, po kateri je novi lastnik zemljišče odkupil v okviru te javne dražbe. Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo.

9. DODATNE INFORMACIJE:

Dodatne informacije v zvezi z javno dražbo je možno pridobiti pri zunanjem izvajalcu – družbi DUR-IUS, d.o.o., Stanovišče 21, 5223 Breginj, zanj direktor David Rozman, in sicer preko elektronskega naslova info@dur-ius.si ali preko telefonske številke 031 767 963.

Razpis javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Kobarid od 26. 9. 2025 dalje.

Župan Občine Kobarid
Marko Matajuro

**Priloge:**

- skica novonastalih nepremičnin
- zbirni prikaz novozgrajene gospodarske javne infrastrukture

Objaviti:

- na spletni strani Občine Kobarid

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu