



OBČINA KOBARID
TRG SVOBODE 2
5222 KOBARID

Tel: 05 389 92 00
Fax: 05 389 92 11
E-pošta: obcina@kobarid.si
URL: <http://www.kobarid.si>

Številka: 478-55/2021
Datum: 8. oktober 2025

**RAZPISNA DOKUMENTACIJA
ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
OBČINE KOBARID**

VSEBINA:

- (1) Javno zbiranje ponudb
- (2) Prijavni obrazec
- (3) Zavezujoča ponudba na nakup nepremičnine
- (4) Izjava



(1) Javno zbiranje ponudb

Na podlagi 51. 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: ZSPDSLS-1), 16. do 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 9. člena Statuta Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 39/16 – uradno prečiščeno besedilo in 36/25) in Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Kobarid za leto 2025 objavlja Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid

PONOVNI POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOBARID

I. Naziv in sedež prodajalke in organizatorke javnega zbiranja ponudb

Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid, matična številka: 5881463000, ki jo zastopa župan Marko Matajuroc, tel. 05 38 99 200, fax 05 38 99 211, e-pošta: obcina@kobarid.si

II. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb

Predmet prodaje je **stavbno zemljišče s parc. št. 3220/4 k.o. 2230 Livek, površine 1.135 m² s poslovnim objektom Livek 10** (stavba št. 2230-127), skupne neto površine 750,80 m² (oz. uporabne površine 708,80 m²).

Poslovno (turistični) objekt ima 3 etaže in je bil zgrajen leta 1952 kot novogradnja – trgovina in restavracija z namestitvijo gostov za kratkotrajno bivanje. Kasneje je bil objekt deležen več notranjih obrtniško inštalacijskih prenov. Konstrukcija in stavbno pohištvo sta prvotna, zamenjana oz. posodobljena je bila strešna kritina v letu 2004. Tip stavbne je samostojno stoječa, njena dejanska raba je poslovno počitniška. Konstrukcijsko je objekt še vedno v dobrem stanju, drugače pa v obrtniško inštalacijskem smislu pa je dotrajan in neuporaben.

Za objekt je bila izdelana energetska izkaznica št. 2021-529-28-90642 z dne 7. 10. 2021, z veljavnostjo do 7. 10. 2031, ki se kupcu vroči po sklenitvi pogodbe.

Stavba ni vpisana v kataster stavb. Zemljiškoknjižno stanje ni urejeno.

III. Izhodiščna cena

Glede na to, da je bil predhodni postopek prodaje nepremičnine neuspešen, znaša izhodiščna cena stavbnega zemljišča s parc. št. 3220/4 k.o. Livek, na katerem leži poslovni objekt Livek 10 (stavba št. 2230-127), **126.000,00 EUR** (na podlagi cenitvenega poročila sodnega cenilca Cezarja Ostana z dne 27. junija 2025 znaša ocenjena vrednost nepremičnine 140.000,00 EUR; izhodiščna vrednost pa se lahko na podlagi drugega odstavka 53. člena ZSPDSLS-1 zniža v primeru neuspešnega postopka prodaje nepremičnine, in sicer za največ 30%). V ceno **ni** zajet davek, ki ga plača kupec.

IV. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb

Prodajni pravni posel.

V. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

a. Ponudnik

V postopku zbiranja ponudb lahko kot **ponudniki** sodelujejo pravne ali fizične osebe. Tujci lahko v postopku zbiranja ponudb sodelujejo, če lahko pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna



pogodba, ki jo ratificira državni zbor, pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah.

V postopku javnega zbiranja ponudb kot ponudniki **ne morejo** sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezane osebe se 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.

Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1 (deveti odstavek 51. člena ZSPDSLS-1).

b. Varščina

Ponudnik izkaže resnost svoje ponudbe s plačilom **varščine** v višini 10% izhodiščne cene za nepremičnino, tj. zneska **12.600,00 EUR** na transakcijski račun Občine Kobarid številka **SI56 0124 6010 0015 011**, BIC BANKE: BSLJSI2X, koda namena: OTHR, namen: »varščina – javno zbiranje ponudb – stavba Livek 10«, referenca: SI00 478-55/2021.

Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb, zato je ponudbi treba priložiti potrdilo o vplačani varščini. V primeru, da ponudniki vplačajo varščino in ne posredujejo ponudbe, Občina Kobarid varščino zadrži. Prav tako Občina Kobarid obdrži varščino v primeru, da ponudnik po plačilu varščine ponudbo za nakup nepremičnine umakne (umik ponudbe v skladu z drugim odstavkom točke V. e.)

c. Ponudba

Ponudnik mora v roku za zbiranje ponudb v urejeni mapi predložiti **zavezujočo ponudbo**, ki se šteje za **popolno**, če je podana v slovenskem jeziku in vsebuje vse sledeče sestavine:

- izpolnjen prijavitni obrazec (*priloga 1 razpisne dokumentacije*);
- kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe);
- izpisek iz sodnega registra (pravne osebe), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- izpisek iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- uradno prevedeno potrdilo o državljanstvu oziroma izpisek iz pristojnega registra za pravne osebe (ponudniki iz drugih držav);
- potrdilo o vplačani varščini;
- izpolnjeno, zavezujočo ponudbo za nakup nepremičnine (*priloga 2 razpisne dokumentacije*) in
- izpolnjeno izjavo (*priloga 3 razpisne dokumentacije*).

Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilci in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudniki morajo oddati ponudbo v zaprti ovojnici z oznako: **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAKUP STAVBE LIVEK 10«**, na naslov Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen naziv in naslov ponudnika.



d. Rok za oddajo ponudbe

Rok za oddajo vseh ponudb je **3. november 2025 do 10.00 ure**. Kot pravočasne se bodo šttele ponudbe, ki bodo prispele v sprejemno pisarno Občine Kobarid najkasneje do roka za oddajo ponudb, ne glede na vrsto dopetja (velja torej prejemna teorija!).

e. Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo

Ponudnika veže ponudba 90 dni od roka za predložitev ponudb.

Ponudnik lahko ponudbo umakne le, če je prodajalka prejela umik, preden je prejela ponudbo ali istočasno z njo.

2. Postopek izbire ponudnika

Postopek izbire ponudnika 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 kupci obveščeni.

Odpiranje ponudb bo javno in bo v prostorih občinske uprave Občine Kobarid na naslovu Trg svobode 2, 5222 Kobarid, dne **3. novembra 2025 ob 11.00 uri**.

Ponudniki in predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenca pa tudi s pisnim pooblastilom ponudnika.

Nepravočasne in nepopolne ponudbe bo komisija iz postopka izločila.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bo komisija kot glavni kriterij upoštevala višino ponujene cene; najugodnejši bo ponudnik z najvišjo ponujeno ceno, ki pa ne sme biti nižja od zgoraj navedene izhodiščne cene. Ponudbe s ponujeno ceno, ki je nižja kot je izhodiščna cena, se štejejo za nepopolne.

V primeru, da bo podanih več ponudb z enako najvišjo ponudbeno ceno, bo komisija pozvala vse najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe.

Postopek mora biti izveden v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.

Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo, ki ni nižja od izhodiščne cene, in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika. Ponudniki bodo **o izboru obveščeni v roku 8 dni** po odpiranju prispelih ponudb.

3. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb oziroma pravnega posla

Nepremičnina je naprodaj po sistemu »**videno – kupljeno**«. Poznejših reklamacij v primeru napak prodajalka ne bo upoštevala. Prodajalka ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta prodaje.

Stroške izdaje lokacijske informacije, overitve podpisa prodajalke pri notarju, stroške zemljiškoknjižnega prepisa in davek na promet nepremičnin **plača kupec**. Slednji se tudi zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog.



Rok za podpis pogodbe je 8 dni od opravljenega izbora najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Podaljšanje roka za sklenitev pogodbe ni možno. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, se pogodba ne sklene, prodajalka pa zadrži njegovo varščino.

Kupnino je kupec dolžan **plačati v roku 8 dni** po podpisu pogodbe na podlagi računa, ki mu ga izstavi prodajalka skupaj z izvodom pogodbe.

Plačilo celotne kupnine v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, je pogodba razvezana po samem zakonu, prodajalka pa varščino zadrži.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in ga prodajalka izroči kupcu **po prejemu celotne kupnine**.

Vplačano varščino bo prodajalka najugodnejšemu ponudniku vračunala v kupnino kot aro, neuspehim dražiteljem pa se bo varščina vrnila brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

4. Možnost ustavitve postopka

Objava javnega zbiranja ponudb prodajalke **ne zavezuje**, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenila kupoprodajno pogodbo za nepremičnino, ki je predmet tega zbiranja. Prodajalka lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla ustavi postopke prodaje, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom v roku 30 dni od ustavitve postopka vrne plačana varščina brez obresti ter stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

5. Informacije in ogled

Dodatne informacije v zvezi s prodajnim postopkom in razpisno dokumentacijo 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.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Kobarid www.kobarid.si od dne 9. oktobra 2025 dalje.

Številka: 478-55/2021
Datum: 8. oktober 2025

Župan Občine Kobarid
Marko Matajurc





(2) Prijavni obrazec

Priloga 1

PRIJAVNI OBRAZEC

PONUĐNIK: _____

podajam prijavo na javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin Občine Kobarid št. 478-55/2021 z dne 8. oktobra 2025.

PODATKI O PONUĐNIKU

Ime in priimek / naziv pravne osebe: _____

Stalno prebivališče / sedež: _____

Državljanstvo / država sedeža: _____

Zakoniti zastopnik (za pravno osebo): _____

EMŠO / matična številka: _____

Davčna številka / ID za DDV: _____

Kontaktna oseba: _____

Elektronski naslov: _____

Telefonska številka: _____

Podatki za vračilo varščine:

Imetnik TRR

Številka TRR

Naziv in naslov banke

OBVEZNE PRILOGE:

- kopija osebnega dokumenta (fizične osebe);
- izpisek iz sodnega registra (pravne osebe), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- izpisek iz poslovnega registra (samostojni podjetniki posamezniki), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- uradno prevedeno potrdilo o državljanstvu oziroma izpisek iz pristojnega registra za pravne osebe (ponudniki iz drugih držav);
- potrdilo o vplačani varščini;
- podpisana (in žigosana) zavezujoča ponudba za nakup nepremičnine (ponujena cena za nakup nepremičnine, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene (*priloga 2 razpisne dokumentacije*))
- podpisana (in žigosana) izjava (*priloga 3 razpisne dokumentacije*).

(podpis ponudnika in žig)

V/na _____, dne _____



(3) Zavezujoča ponudba za nakup nepremičnine

Priloga 2

ZAVEZUJOČA PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE

PONUĐNIK: _____

v javnem zbiranju ponudb za prodajo nepremičnine Občine Kobarid št. 478-55/2021 z dne 8. oktobra 2025, **dajem zavezujočo ponudbo za nakup** stavbnega zemljišča s parc. št. 3220/4 k.o. 2230 Livek, površine 1.135 m² s poslovnim objektom Livek 10 (stavba št. 2230-127), skupne neto površine 750,00 m² (oz. uporabne površine 708,00 m²).

naslednjo ceno: _____ EUR brez davka¹

(z besedo _____).

Ta ponudba zavezuje v roku 90 dni od roka za predložitev ponudb oziroma do dneva sklenitve pogodbe z izbranim ponudnikom.

(podpis ponudnika)

V/na _____, dne _____

¹ Ponujena cena za nakup nepremičnine ne sme biti nižja od izhodiščne.



(4) Izjava

Priloga 3

IZJAVA

PONUĐNIK: _____

izjavljam,

- da sem skrbno pregledal(-a) vsebino objave javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine št. 478-55/2021 z dne 8. oktobra 2025 in da sem nedvoumno seznanjen(-a) z vsebino predmetnega javnega razpisa;
- da sprejemam pogoje javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnine Občine Kobarid, št. 478-55/2021 z dne 8. oktobra 2025;
- da sem v skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20) seznanjen(-a), da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
- da sem seznanjen(-a), da bo Občina Kobarid posredovane osebne podatke uporabila izključno za namen postopka po tej razpisni dokumentaciji, jih varovala na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam ter ne bo posredovala, posodila ali prodala tretjim osebam;
- da sem seznanjen(-a), da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelovanja, izbrisa, prenosljivosti in pravnega sredstva.

(podpis ponudnika)

V/na _____, dne _____