



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

## **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](mailto:obcina@kobarid.si)

### **II. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb**

Predmet prodaje je **stavbno zemljišče s parc. št. 260/6 k. o. 2226 Vrsno, površine 151 m<sup>2</sup>** (povzeto po javno dostopnih podatkih GURS), **s stanovanjsko hišo Vrsno 26** (stavba št. 2226-294), skupne neto površine objekta 131,3 m<sup>2</sup> (povzeto iz poročila o ocenjeni vrednosti nepremičnine – glej spodaj).

Stanovanjska hiša je umeščena v zgoščen del vaškega jedra naselja Vrsno. Hiša je bila po javno dostopnih podatkih zgrajena leta 1920, v letu 1978 je bila delno obnovljena (AB plošče in horizontalne vezi). Gradbeno dovoljenje za objekt ni na razpolago. Hiša ni vseljena. Objekt je slabo vzdrževan in neuporaben za bivanje, potreben je popolne prenove. Konstrukcija objekta je zgolj minimalno vzdrževana. Notranji prostori so opuščeni in brez vzdrževanja.

Glede na stanje objekta (objekt ni vseljiv!) energetska izkaznica ni izdelana.

**Stavba ni vpisana v kataster stavb. Zemljiškoknjižno stanje je urejeno. Parcelne meje niso urejene.**

Za nepremičnino s parc. št. 260/6 k. o. 2226 Vrsno velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu OPN Kobarid (Uradni list Republike Slovenije, št. 99/13, 52/14, 49/15, 19/16, 59/17 in 144/22). Zemljišče se nahaja v območju stavbnih zemljišč. 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 Območje strnjenih naselij – vaških jeder (VR1). Lokacijska informacija za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je objavljena na spletni strani prodajalca skupaj z objavo razpisne dokumentacije.

### **III. Izhodiščna cena**

Izhodiščna cena stavbnega zemljišča s parc. št. 260/6 k. o. 2226 Vrsno, na katerem leži stanovanjska hiša Vrsno 26 (stavba št. 2226-294), znaša **39.500,00 EUR** (na podlagi cenitvenega poročila sodnega cenilca Cezarja Ostana z dne 4. septembra 2025). 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 **3.950,00 EUR** na transakcijski račun Občine Kobarid številka **SI56 0124 6010 0015 011**, BIC BANKE: BSLJSI2X, koda namena: OTHR, namen: »varščina – javno zbiranje ponudb – stavba Vrsno 26«, referenca: SI00 478-9/2025.

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 VRSNO 26«**, 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 dospelja (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.

**VI. Postopek izbire ponudnika**

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

1. David Rozman – predsednik;
2. Nežika Kavčič – članica;
3. Tanja Skočir – 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 12.00 uri**.

Ponudniki in predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z veljavnim osebnim dokumentom, pooblaščenci 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.

## **VII. 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. Zlasti se kupec izrecno odpoveduje uveljavljanju kakršnihkoli zahtevkov zoper prodajalko zaradi morebitnih razlik med dejansko izmero površine stavbe in/ali zemljišča pod stavbo ter površinami, navedenimi v tej razpisni dokumentaciji.

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.

## **VIII. 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.

## **IX. 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](mailto:info@dur-ius.si) ali preko telefonske številke 031 767 963.



**OBČINA KOBARID**  
TRG SVOBODE 2  
5222 KOBARID

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

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Kobarid [www.kobarid.si](http://www.kobarid.si) od dne 13. oktobra 2025 dalje.

Številka: 478-9/2025

Datum: 13. oktober 2025



Župan Občine Kobarid  
Marko Matajuroc

