



OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna
Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780
e-pošta: obcina@postojna.si
www.postojna.si

Številka: 47801-47/2025-3

Datum: 11.11.2025

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

Parceli št. 1022/3 in 1462/32 k.o. 2484 Hruševje

Postojna, november 2025

Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, Postojna, na podlagi določbe 49. in 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23 – ZORR – v nadaljevanju: ZSPDSL-1), določbe 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter Letnim načrtom razpolaganja s stvarnim premoženje Občine Postojna za leto 2025 objavlja

Javno dražbo za prodajo nepremičnine

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, matična številka: 5883512000, davčna številka: SI13053973.

II. OPIS NEPREMIČNINE, KI JE PREDMET PRODAJE:

Nepremičnina je sestavljena iz zemljiških parcel št. 1022/3 k.o. 2484 Hruševje, nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 1583 m², in 1462/32 k.o. 2484 Hruševje, nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 511 m², z naslednjo namensko rabo:

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe	Delež (%)
1022/3	SL-001	IG	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Gospodarske cone	100
1462/32	SL-001	IG	STAVBNA ZEMLJIŠČA	Gospodarske cone	100

Občina Postojna je lastnina do celote (1/1) predmetnih parcel, ki se prodajata v kompletu:

Vrsta in kraj nepremičnine	Površina v m ²	Izklicna cena v EUR	Varščina v EUR
k.o. 2483 Razdrto parc. št. 645/7 in parc. št. 1462/28	2094	75.600,00	7.560,00

Izklicna cena ne vključuje DDV po stopnji 22%, ki ga je dolžan plačati kupec.

Na območju, znotraj katerega leži predmetna nepremičnina, so veljavni naslednji prostorski akti:

- OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT : **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105 11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 15/15, 27/16, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19-LP1, 64/19-LP2, 74/21-LP3, 108/21-LP4, 161/21-LP6, 106/24), v nadaljevanju: OPN Postojna**

- OBČINSKI PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI:

- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Postojna št. 7 (Ur. list RS, št. 8/17) - v fazi priprave dopolnjenega osnutka SD OPN 7;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Postojna št. 9 (Ur. list RS, št. 32/18) - fazi priprave dopolnjenega osnutka SD OPN 9;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Postojna št. 10 (Ur. list RS, št. 34/18) – v fazi priprave osnutka SD OPN 10;

Veljavni prostorski akti

Št.	Naziv akta	Datum	Ident.	Faza
-----	------------	-------	--------	------

parcele		objave	št.	
1022/3, 1462/32	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Postojna (Uradni list RS, št. 84/10, 90/10, 110/10, 105/11, 79/12, 80/12, 102/12, 14/13, 58/13, 15/15, 27/16, 9/17, 27/18, 48/18, 3/19, 45/19-LP1, 64/19-LP2, 74/21-LP3, 108/21-LP4, 161/21-LP6, 106/24) https://www.postojna.si/objava/109725	27.10.2010	204	Veljavni akt

K razpisu je priložena razširjena lokacijska informacija za gradnjo na predmetnih parcelah. Kupec se je dolžan sam seznani z določili prostorskih aktov Občine Postojna glede dovoljene gradnje na teh parcelah. Potrebne informacije lahko pridobi na Oddelku za urbanizem Občine Postojna.

Kupec je dolžan sam zagotoviti komunalno opremljenost predmetnih parcel ter urediti cestni priključek iz regionalne ceste št. 0306 Postojna – Razdrto, skladno s predpisi **Zakona o cestah**. Občina Postojna je lastnica nepremičnine s parc. št. 1462/33, ki predstavlja dostopno pot do parc. št. 1022/4, k.o. Hruševje, na kateri stoji čistilna naprava. Pri izgradnji oziroma ureditvi priključka bo moral kupec upoštevati tudi ureditev dostopa do čistilne naprave.

Iz lokacijske informacije je razvidno, da del nepremičnin posega v poplavno območje, zato Občina Postojna ne prevzema nobene odgovornosti glede možnosti gradnje na navedenih parcelah.

III. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK NJENEGA VIŠANJA:

- **izklicna cena: 75.600,00 EUR (z besedo: petinsedemdeset tisoč šesto evrov 00/100)**
- **najnižji znesek višanja kupnine je 1000,00 EUR (z besedo: tisoč evrov 00/100)**
- **izklicna cena ne vključuje DDV po stopnji 22%, katerega plača kupec.**

Kupnina za nepremičnini zajema le vrednost stavbnih zemljišč.

Stroške komunalnih priključkov, urejanja morebitnih služnostnih pogodb, tudi za dostope, strošek komunalnega prispevka, so stvar in strošek kupca.

Zemljišči se prodaja v paketu po sistemu videno kupljeno.

IV. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Kupec je dolžan plačati kupnino za kupljeno nepremičnino najkasneje do 30.12.2025. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe in v primeru, da kupec iz razlogov na njegovi strani ne poravnava kupnine v roku, se šteje pogodba za razdrto, prodajalec pa varščino zadrži.

V. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba bo potekala v **PETEK, dne 05.12.2025 ob 11:00 uri v Mali sejni sobi (št. 28) na Občini Postojna, v 2 nadstropju, na naslovu Ljubljanska cesta 4, Postojna.**

Ogled nepremičnine je možen po predhodni prijavi na telefon št.: 05 728 07 82 ali 031 381 936 – Jožica Strle Mankuč oziroma po e-pošti na naslov: jozica.strle-mankuc@postojna.si.

Ostala vprašanja vezana na prodajo se posredujejo na elektronski naslov jozica.strle-mankuc@postojna.si.

VI. VIŠINA IN PLAČILO VARŠČINE:

Dražitelji, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo najkasneje do **TORKA, dne 2.12.2025** vplačati varščino v višini 10% izklicne cene nepremičnine, za katero nameravajo dražiti. Varščina se nakaže na račun odrt pri UJP Postojna št. SI56012940100016345, s pripisom v rubriko »vrsta posla«, na prvi dve mesti SI99, s pripisom: »varščina za javno dražbo – parceli št. 1022/3 in 1462/28 k.o. 2484 Hruševje«.

Izbranemu dražitelju bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetni nepremičnini, neuspehim dražiteljem bo varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni od zaključka javne dražbe, na njihov transakcijski račun. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, ki ga postavi prodajalec iz razlogov, ki so na strani dražitelja ali v kolikor ne plača kupnine v postavljenem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino. Slednjo zadrži tudi v primeru, da se dražitelj ali njegov pooblaščenec dražbe ne udeleži.

VII. VRSTA PRAVNEGA POSLA:

Za prodani nepremičnini bo z dražiteljem, ki bo ponudili najvišjo kupnino, sklenjena kupoprodajna pogodba.

VIII. OSTALI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

1. Javna dražba bo potekala ustno in v slovenskem jeziku.
2. Nepremičnini se prodajata **v paketu** za najmanj izklicno ceno in bosta prodani dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
3. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec bo s prijavo potrdil, da je seznanjen s stanjem nepremičnin in pogoji javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oz. odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnin, ki sta vpisani v zemljiški kataster oz. v evidencah GURS-a. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda.
4. Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev 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.
5. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

6. 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.
7. Izklicna cena nepremičnin ne vključuje 22% DDV, ki ga plača prav tako kupec. Kupec nosi tudi stroške notarske overitve podpisa prodajalca na pogodbi ter stroške vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo. Kupec od dne vpisa v zemljiško knjigo dalje nosi stroške vseh morebitnih dajatev vezanih na ti nepremičnini (NUSZ, itd..).
8. Kupoprodajna pogodba bo s kupcem, ki bo na dražbi uspel, sklenjena v roku 15 dni od zaključka javne dražbe, k čemer bo prodajalec kupca pisno pozval. V primeru, da kupec kupoprodajne pogodbe v roku postavljenem s strani prodajalca ne podpiše, se rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar ne za več kot 15 dni. Če kupec ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
9. Ponudniki jamčijo resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10% izklicne cene nepremičnine na račun Občine Postojna odrt pri UJP Postojna št. SI56012940100016345, s pripisom v rubriko »vrsta posla«, na prvi dve mesti SI99, s pripisom: »varščina za javno dražbo – parceli št. 1022/3 in 1462/28 k.o. 2484 Hruševje«.
10. Dražitelji se morajo najpozneje do 14:50 ure na dan javne dražbe osebno oglasiti na kraju javne dražbe oz. na podlagi overjenega pooblastila druga oseba.
11. Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom RS lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na območju RS.
12. Javne dražbe se bodo lahko udeležili le tisti, ki bodo **do ČETRTEKA, dne 04.12.2025 (prejemna teorija)** na naslov prodajalca Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, predložili v zaprti ovojnici s pripisom **»NE ODPIRAJ, JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – parceli št. 1022/3 in 1462/28 k.o. 2484 Hruševje«** in s pripisom na hrbtni strani ovojnice ime in priimek dražitelja, naslednje dokumente:
 - podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba,
 - firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba,
 - matično in davčno številko ponudnika,
 - fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta za fizične osebe,
 - za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji za s.p.-je,
 - kopijo potrdila o plačani varščini, iz katerega je razviden tudi predmet nakupa in priloženo celotno številko TRR računa za primer vračila varščine;
 - potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR (tuja pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR),
 - potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejši od 30 dni od datuma predložitve ponudbe,
 - pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,

- morebitni pooblaščenca pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti originalno overjeno (notar ali Upravna enota) pooblastilo za udeležbo na javni dražbi.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev in predložili zgoraj navedenih listin, bodo po sklepu komisije, ki vodi dražbo, izločeni iz postopka, kar bo ugotovljeno v zapisniku o javni dražbi. Ugovori zoper potek postopka javne dražbe lahko dražitelji podajo najkasneje do zaključka javne dražbe. O ugovorih komisija odloči takoj.

Kot dražitelj na javni dražbi ne more sodelovati cenilec, ki je ocenil vrednost predmetnih nepremičnin in člani komisije za vodenje javne dražbe ter z njimi povezane osebe. 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 (Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/23 – ZORR – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

V Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Občine Postojna so s sklepom župana št. 47801-47/2025-2 imenovani Jožica Strle Mankuč, Romana Valentini in Aleksandra Gutnik. Cenitev vrednosti nepremičnin je opravil Srečko Veselič, univ.dipl.ing.gradb., sodni cenilec za gradbeno stroko – podpodročje nepremičnine.

IX. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA DRAŽITELJA in POSTOPEK:

Izbor najugodnejšega dražitelja se opravi na javni dražbi. Izbran je tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Izbrani dražitelj po zaključku javne dražbe sporoči podatke o davčni številki oz. ID številki za DDV, EMŠO oziroma matično številko in telefonsko številko.

Na dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
- ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.

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, pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev 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 dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

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.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se lahko, kadar to terja načelo gospodarnosti, vplačane varščine dražiteljev vrnejo tudi v primerih, ko se javne dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi, kar se navede v razpisu o javni dražbi.

Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni ceni za predmetno nepremičnino. Ponudba veže dražitelja do zaključka dražbe in do tedaj ne more odstopiti od ponudbe ali jo kakorkoli razveljaviti.

Župan ali Komisija za vodenje postopka prodaje s soglasjem župana lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

Vse dodatne informacije v zvezi s prodajo nepremičnin so na razpolago preko elektronskega naslova: jozica.strle-mankuc@postojna.si ali obcina@postojna.si, najkasneje do dne 1.12.2025.

Predmetna razpisna dokumentacija s prilogami je na voljo tudi na spletni strani Občine Postojna, v pisni obliki pa tudi v občinski sprejemni pisarni.

Igor Marentič, l.r.
Župan

PODATKI O PONUDNIKU za
Parceli št. 1022/3 in 1462/28 k.o. 2484 Hruševje

Firma oz. ime in priimek ponudnika	
Naslov in sedež oz. stalno prebivališče ponudnika	
Matična številka oz. EMŠO	
ID št. za DDV oz. davčna številka	
Transakcijski račun ponudnika	
Zakoniti zastopnik ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Telefon /Telefax	
Elektronska pošta	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI!

Datum:

Žig:

Podpis:

**IZJAVA DRAŽITELJA O SPREJEMANJU POGOJEV JAVNE
DRAŽBE**

I Z J A V A

Dražitelj

naslov

ki ga zastopa

izjavljam:

da v celoti sprejemam pogoje javne dražbe za prodajo nepremičnin

parceli št. 1022/3 in 1462/28 k.o. 2484 Hruševje,

ki je bila objavljena dne 12.11.2025 na spletni strani Občine Postojna.

Datum:

Žig:

Podpis:

DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA

Priložiti po vrstnem redu!

1.) da je državljan države članice Evropske unije oz. druge države, katere državljani imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji (za fizične osebe):

Dokazilo: Fotokopija osebne izkaznice oz. potnega lista.

2.) da je registriran pri pristojnem državnem organu države, v kateri ima sedež (za pravne osebe):

Dokazilo: Dokazilo o registraciji, ki ne sme biti starejše od 30 dni in izkazuje dejansko stanje. Za pravne osebe, ki so subjekt vpisa v sodni register, izpisek iz sodnega registra, za samostojne podjetnike posameznike pa katerokoli drugo dokazilo, ki ne sme biti starejše od 30 dni in izkazuje dejansko stanje.

3.) da ima poravnane davke, prispevke in druge obvezne državne ali lokalne dajatve, v skladu s predpisi države ali lokalne skupnosti, v kateri ima sedež oz. kandidat, ki ima sedež v tujini, da je poravnal v RS tiste davke in prispevke, ki bi jih moral poravnati (za fizične, pravne osebe in s.p.):

Dokazilo: Potrdilo FURS oz. pristojnega državnega davčnega organa lokalne skupnosti, v kateri ima kandidat sedež ali potrdilo pristojnega organa.

4.) potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR

Dokazilo: Potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt TRR.

5.) da je vplačal varščino za nepremičnino, ki je predmet ponudbe:

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine.