



OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna

Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780

e-pošta: obcina@postojna.si

www.postojna.si

Številka: 47801-37/2026-3

Datum: 12.6.2026

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO STANOVANJA

št. 11 na naslovu Ulica 1. maja 16, Postojna, ID znak: 2490-649-11
s shrambo na naslovu Ulica 1. maja 14, Postojna, ID znak 2490-648-16

Postojna, junij 2026

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 – v nadaljevanju: ZSPDSLP-1), določbe 13., 14., in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter načrtom razpolaganja s stvarnim premoženje Občine Postojna za leto 2026 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 NEPREMIČNIN, KI SO PREDMET PRODAJE:

- Prazno, nezasedeno, enosobno stanovanje št. 11, na naslovu Ulica 1. maja 16, Postojna, s površino dela stavbe v izmeri 36,5 m², ID znak dela stavbe 2490-649-11
- Prazna, nezasedena shramba št. 16, na naslovu Ulica 1. maja 14, Postojna, s površino dela stavbe v izmeri 4,5 m², ID znak dela stavbe 2490-649-16.

Stanovanje št. 11, na naslovu Ulica 1. maja 16 v Postojni (ID znak: del stavbe 2490-649-11) – leto izgradnje objekta 1934, stavba je vpisana v kataster stavb:

- enosobno stanovanje,
- nahaja se v 3. nadstropju večstanovanjskega objekta,
- stavba nima dvigala,
- površina dela stavbe znaša 41 m², pri čemer:
 - bivalni prostor meri 36,5 m²
 - klet meri 4,5 m²
- za stanovanje je izdelana energetska izkaznica, stanovanje je uvrščeno v energetski razred E (121,92 kWh/m²a), energetska izkaznica je priložena k razpisu.

Shramba št. 16, ki pripada predmetnemu stanovanju se nahaja v sosednjem bloku na naslovu Ulica 1. maja 14 v Postojni (ID znak: del stavbe 2490-648-16) in meri 4,5 m².

Nepremičnini se prodajata le v kompletu, nakup posamične nepremičnine ni mogoč.

Podatki o nepremičninah, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz podatkov GURS-a. V primeru odstopanj površine ali drugih podatkov o nepremičninah poračun vrednosti ni možen.

Prodaja poteka po načelu videno – kupljeno, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javnem razpisu preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti za namen, za kateri ga namerava kupiti in uporabiti, dolžan je sam preveriti na ustreznih institucijah vse pogoje in omejitve v zvezi z gradnjo na pogodbenem predmetu, vpogledati v javne evidence, v predpise, si predmet ogledati v naravi in podobno.

III. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK NJENEGA VIŠANJA:

- izklicna cena: **73.750,00 EUR** (z besedo: triinsedemdeset tisoč sedemstopetdeset evrov 00/100)
- **najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR** (z besedo: tisoč evrov 00/100).

IV. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Kupec je dolžan plačati kupnino za kupljeno nepremičnino najkasneje v 30. dneh od sklenitve pogodbe. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe in v primeru, da kupec iz razlogov na njegovi strani ne poravna 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 3.7.2026 ob 11:00 uri** v Veliki sejni sobi na Občini Postojna, v 2. nadstropju, na naslovu Ljubljanska cesta 4, Postojna.

Ogled nepremičnine bo možen:

- v sredo, 17. 6. 2026 med 15:00 in 16:00 uro
- v torek, 23.6.2026. 2026 med 10:00 in 11:00 uro
- v sredo 24.6.2026 med 10:00 in 11:00 uro ter med 15:00 in 16:00 uro.

Zahtevana je predhodna prijava na telefon št.: 05 728 07 81 ali 041 342 380 – Mojca Matjažič oziroma po e-pošti na naslov: mojca.matjazic@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 **PONEDELJKA, dne 29.6.2026 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 – prodaja nepremičnine na javni dražbi – stanovanje na Ulici 1. maja 16«.

Izbranemu dražitelju bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetno nepremičnino, 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 prodano nepremičnino 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. Nepremičnina se bo prodajala za najmanj izklicno ceno in bo prodana 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 nepremičnine in pogoji javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oz. odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnine, ki je vpisana v zemljiški kataster in/ali kataster stavb. 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 nepremičnine ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, 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 to nepremičnino (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.
10. Dražitelji se morajo najpozneje do 10.50 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 pravočasno vplačali varščino in tisti, ki bodo **do ČETRTEKA, dne 2.7.2026 do 12.00 ure** na naslov prodajalca Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, predložili v zaprti ovojnici s pripisom »NE ODPIRAJ, JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – stanovanje na Ulici 1. maja 16« 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 zraven plačila 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 pooblaščenici 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 – 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 nesklenjeni 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. 47801-37/2026-2 imenovani JOŽICA STRLE MANKUČ, MOJCA MATJAZIČ IN ROMANA VALENTINI. Cenitev vrednosti nepremičnin je opravil Srečko Veselič, univ. dipl. ing. grad., sodni cenilec za gradbeno stroko – področje 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.

Predkupna pravica na stanovanju ne obstaja.

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: obcina@postojna.si, najkasneje do dne 30.6.2026.

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

Po pooblastilu št. 032-16/2022-4
z dne 15. 12. 2022
Andrej Berginc, l.r.

**PODATKI O PONUDNIKU za stanovanje ID znak:
del stavbe 2490-649-11**

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 nepremičnine

- Prazno, nezasedeno, enosobno stanovanje št. 11, na naslovu Ulica 1. maja 16, Postojna, s površino dela stavbe v izmeri 36,5 m², ID znak dela stavbe 2490-649-11;
- Prazna, nezasedena shramba št. 16, na naslovu Ulica 1. maja 14, Postojna, s površino dela stavbe v izmeri 2,3 m², ID znak dela stavbe 2490-648-16.

ki je bila objavljena dne 12.6.2026 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.