

Številka: 478-0060/2025
Datum: 1. december 2025

Občina Kobarid, Trg svobode 2, 5222 Kobarid na podlagi 51. in 53. 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, sprejetega na 18. seji Občinskega sveta Občine Kobarid dne 18. marca 2025, objavlja

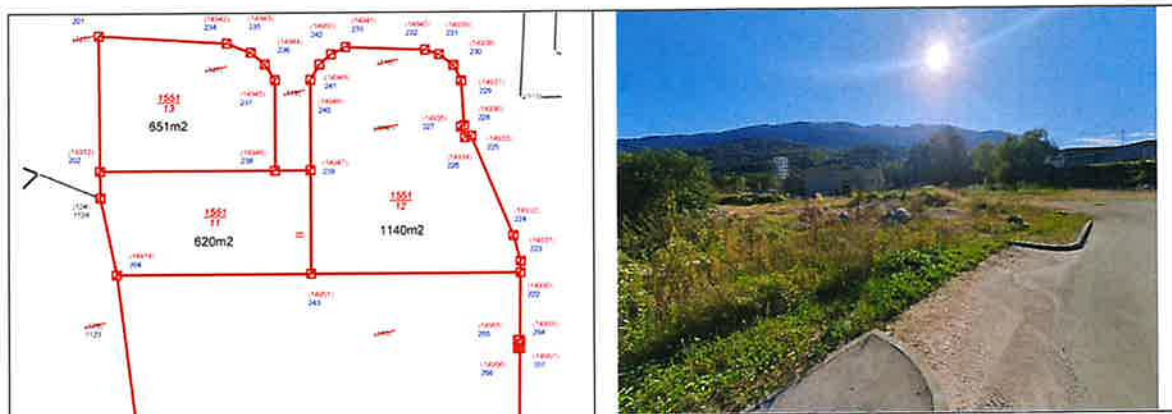
POSTOPEK JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE OBČINE KOBARID

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 v lasti Občine Kobarid, ki leži na območju (razširjene) Obrtne cone Kobarid – jug, in sicer **parc. št. 1551/11 k. o. 2223 Kobarid, v izmeri 620m²**.



Zemljišče je že bilo predmet prodaje na javni dražbi dne 20. oktobra 2025, vendar na tej javni dražbi (glede na pravila dražbenega razglasa) ni bilo prodano.

Nepremičnina je vpisana v kataster nepremičnin. Občina Kobarid je v zemljiški knjigi vpisana kot izključni lastnik nepremičnine. Nepremičnina je prosta bremen, izvzemši služnostno pravico z ID pravice: 22332667, ki je vknjižena v zemljiško knjigo v korist služnostnega upravičenca TIK d.o.o., proizvodnja medicinskih pripomočkov in sicer iz razloga, ker se je zaradi izvedene združitve in nadaljnje parcelacije zemljišč predmetna služnost prenesla na vse novonastale nepremičnine na tangiranem območju (Obrtna cona Kobarid – jug), čeprav je glede na novo katastrsko stanje vknjižba stvarne služnosti utemeljena le na novonastali nepremičnini s parc. št. 1551/14 k. o. 2223 Kobarid, tj. na javni površini na območju obrtne cone, ki bo ostala v lasti prodajalke. Občina Kobarid je s služnostno upravičenko pred objavo predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb že sklenila ustrezen sporazum o izbrisu zgoraj navedene služnostne pravice pri nepremičnini, ki je predmet prodaje v tem postopku, služnostna pravica pa bo pravnomočno izbrisana iz zemljiške knjige najpozneje do trenutka izdaje zemljiškoknjžnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na podlagi prodajne pogodbe sklenjene po zaključku predmetnega postopka. Glede na to Občina Kobarid jamči bremen prost prenos nepremičnine, ki je predmet prodaje, na kupca.

Za gradnjo na nepremičnini, ki je 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). Zemljišče se nahaja 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). Lokacijska informacija za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je priložena razpisni dokumentaciji.

Dostop do nepremičnine, ki je predmet prodaje, je zagotovljen preko javne dostopne ceste na novonastali nepremičnini s parc. št. 1551/14 k. o. 2223 Kobarid (v lasti Občine Kobarid). Dostop 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); Občina Kobarid bo navedeno dostopno površino, ki v danem trenutku še ni urejena, urejala naknadno, in sicer glede na načrtovane gradnje na zemljiščih s parc. št. 1551/12 in 1551/13, obe k. o. 2223 Kobarid (ki sta bili prodani na javni dražbi izvedeni dne 20. oktobra 2025) ter na zemljišču, ki je predmet prodaje v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb (kot bo izhajalo 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 predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja za novozgrajeno omrežje gospodarske javne infrastrukture na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja.

Nepremičnina se nahaja v območju predkupne pravice Občine Kobarid skladno z določili Odloka o predkupni pravici Občine Kobarid (Uradni list RS, št. 144/22). Meje nepremičnine so urejene.

III. Izhodiščna cena

Izhodiščna cena za parcelo znaša **28.092,00 EUR**. Izhodiščna cena je določena ob upoštevanju ocenjene vrednosti zemljišč na območju (razširjene) Obrtne cone Kobarid – jug, ki jo je po naročilu Občine Kobarid izdelal Cezar Ostan – cenilec in izvedenec za področje gradbeništva – nepremičnine v avgustu 2025.

V zgoraj navedeno izhodiščno ceno **ni všteti 22% DDV**, ki ga plača kupec. V izhodiščni ceni 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 predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb nima sprejetega predpisa o podlagah za odmero komunalnega prispevka).

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 **fizične in pravne osebe**, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.

Ne glede na navedeno (glede na pravila iz dražbenega razglasa za javno dražbo, ki je bila izvedena dne 20. oktobra 2025) v predmetnem postopku javnega zbiranja ponudb **ne morejo več sodelovati pravni subjekti, ki so že kupili zemljišča na območju (razširjene) Obrtne cone Kobarid – jug, tj. nepremičnine s parc. št. 1551/7, 1551/8, 1551/10, 1551/12 in 1551/13, vse k. o. 2223 Kobarid na javni dražbi izvedeni dne 20. oktobra 2025.**

V postopku javnega zbiranja ponudb kot ponudniki tudi **ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.**

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 znesku **3.000,00 EUR** na transakcijski račun Občine Kobarid številka **SI56 0124 6010 0015 011**, BIC BANKE: BSLJSI2X, koda namena: OTHR, **namen: »varščina – javno zbiranje ponudb OC Kobarid – jug«**, referenca: SI00 478-60/2025.

Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje v predmetnem 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 s točko 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 prijavi obrazec (*priloga 1 razpisne dokumentacije*);
- kopijo osebne 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*).

Ponudniki morajo oddati ponudbo v zaprti ovojnici z oznako: **»NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA NAKUP PARCELE OC KOBARID – JUG«**, 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 **22. december 2025 do 10.00 ure**. Kot pravočasne se bodo štele 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 **22. decembra 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.

VII. Drugi pogoji javnega zbiranja ponudb oziroma pravnega posla

Nepremičnina je naprodaj po sistemu »**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. Kupec je seznanjen s potekom novozgrajene gospodarske javne infrastrukture na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja (zbirni prikaz GJI je v prilogi razpisne dokumentacije) in je posledično seznanjen tudi z obsegom varovalnih pasov novozgrajene gospodarske javne infrastrukture in s tem omejitvami rabe prostora v območju teh varovalnih pasov.

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se prodaja 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 – novi lastnik, dolžan na prvi poziv Občine Kobarid slednji prodati kupljeno parcelo po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb.

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 prodajne pogodbe sklenjene po zaključku predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb.

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 predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb. 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 predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene zemljišča, po kateri je novi lastnik zemljišče odkupil v okviru predmetnega postopka javnega zbiranja ponudb. Občina si pridržuje pravico, da vsebino odkupne pravice v pogodbi, v kateri jo ustanavlja, malenkostno drugače formulira. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo.

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 izvidom 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**.

Stroške izdaje lokacijske informacije, overitve podpisov obeh pogodbenih strank pri notarju ter stroške zemljiškoknjižnih vpisov **nosi kupec**. Slednji se tudi zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog.

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

Predmetna objava javnega zbiranja ponudb prodajalke **ne zavezuje, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenila kupoprodajno pogodbo za nepremičnino, ki je predmet tega javnega zbiranja ponudb. 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 pravni službi Občine Kobarid (David Rozman, elektronski naslov: david.rozman@kobarid.si, telefonska številka: 05 38 99 202).

Organizirani ogled nepremičnine, ki je predmet prodaje, ne bo izveden. Ponudniki izvedejo morebitni ogled zemljišča v lastni režiji. Podatke o nepremičnini lahko ponudniki vpogledajo sami na javno dostopnih mestih: <https://ipi.eprstor.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 ponudnik je sam odgovoren pred oddajo ponudbe na podlagi predmetne objave 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.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Kobarid www.kobarid.si od dne 2. decembra 2025.



Župan Občine Kobarid
Marko Matajuroc

Priloge:

- lokacijska informacija
- zbirni prikaz novozgrajene gospodarske javne infrastrukture

Objaviti:

- na spletni strani Občine Kobarid

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu