



OBČINA KOMEN

Številka: 478-0016/2025-8

Datum: 21. 11. 2025

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (v nadaljevanju: občina,) na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), 13. - 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18, v nadaljevanju: uredba), Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem občine Komen za leto 2025 št. 478-39/2024-6, objavlja poziv za

JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN OBČINE KOMEN – NA OBMOČJU OBRTNE CONE V KOMNU

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, davčna št.: SI98324390, matična št.: 5883091000, tel: 05 7310 450, fax: 05 7310 460, e-pošta: obcina@komen.si.

2. Predmet javne dražbe in izklicna vrednost

Predmet javnega zbiranja ponudb sta naslednji nepremičnini:

- a) nepremičnina s parcelno št. **1799/23, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 817 m², **izklicna cena: 35.300,00 EUR**, (z besedo: petintridesetdeset tisoč tristo in 00/100). Navedena izklicna cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec;
- b) nepremičnina s parcelno št. **1799/24, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 1.639 m², **izklicna cena: 65.100,00 EUR**, (z besedo: petinšestdeset tisoč sto in 00/100). Navedena izklicna cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec;

Lastništvo navedenih nepremičnin je vknjiženo na Občino Komen, Komen 86, 6223 Komen, do celote.

Nepremičnini sta prosti vseh bremen.

Nepremičnini sta stavbni zemljišči v enoti urejanja KO-22, po podrobnejši namenski rabi IG – gospodarska cona. Nepremičnine v naravi predstavljajo nepozidana komunalno opremljena zemljišča za namen poslovne gradnje.

3. Najnižji znesek višanja

Najnižji znesek višanja kupnine za nepremičnine, ki so predmet javne dražbe je 1.000,00 EUR.

4. Pogoji prodaje

- a) Nepremičnina se bo prodajala za najmanj izklicno ceno.
- b) Nepremičnina je naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.

- c) Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
- d) Kupec je dolžan skleniti prodajno pogodbo, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, za na javni dražbi doseženo najvišjo ceno (kupnino) in pod pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji. Prodajna pogodba se sklene v 15-ih dneh po končani dražbi. Če izbrani dražitelj ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenem roku, mu občina lahko podaljša rok za sklenitev, vendar ne za več kot 15 dni
- e) Vzorec pogodbe, ki bo ustrezno dopolnjen s podatki kupca, izklicano kupnino idr., je sestavni del razpisne dokumentacije. Vsebina pogodbe ni predmet pogajanja med kupcem in prodajalcem. Organizator si pridrži pravico za vnos vseh manjkajočih generalij v pogodbeno besedilo vzorca kupoprodajne pogodbe in za podpis pogodbe ter opravo vseh relevantnih dejanj in ureditev vseh potrebnih postopkov zaradi realizacije pravnega posla. Organizator si pridrži tudi pravico do drugih manjših oziroma nebistvenih sprememb (uskladitev, popravkov, idr.) besedila kupoprodajne pogodbe.
- f) S prodajno pogodbo se bo ustanovila in v zemljiško knjigo vknjižila odkupna pravica v korist Občine Komen. Odkupna pravica in njeno zavarovanje v zemljiško knjigo se bo ustanovila za obdobje 5 (petih) let in 6 mesecev od sklenitve prodajne pogodbe (datum pričetka teka roka šteje datum zadnjega podpisa na pogodbi). Na njeni podlagi bo kupec nepremičnine, ki je predmet tega javnega razpisa – novi lastnik - dolžan na prvi poziv Občine Komen slednji prodati kupljene nepremičnine po enaki ceni, ki sta jo stranki dogovorili v pogodbi kot kupnino za nepremične, ki so predmet tega javnega razpisa v kolikor bodo izpolnjeni pogoji v nadaljevanju. Občina Komen si pridržuje pravico uveljaviti odkupno pravico po navedenih pogojih v primerih; če:
- kupec ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe skladno s prostorskimi akti na tej nepremičnini v roku petih let od sklenitve pogodbe,
 - kupec v roku petih let od sklenitve te pogodbe, nepremičnino, ki je predmet te pogodbe proda oziroma izkaže jasen namen nepremičnino prodati (kar lahko občina ugotovi v okviru postopka ne/uveljavljanja predkupne pravice).
- brez nadomestila in odškodnin v korist kupca oz. drugega zemljiškoknjižnega lastnika, v roku 6 mesecev od poteka vsakega izmed naštetih rokov. Vse stroške v zvezi z uveljavljanem odkupne pravice (overitve, davke, zemljiškoknjižne predloge) plača kupec oziroma drugi zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine. Odkupna pravica v korist občine bo predlagana s podajo predloga za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet odkupa v korist kupca
- g) Vknjižba odkupne pravice v zemljiško knjigo v korist občine, je bistvena sestavina pogodbe.
- h) Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni po prejemu računa je bistvena sestavina pogodbe. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se varščina zadrži, pogodba pa razdre.
- i) Kupec bo v primeru nakupa nepremičnine poleg ponujene kupnine dolžan plačati 22% davek na dodano vrednost, stroške notarske overitve podpisa prodajalca ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in svojo korist v zemljiški knjigi. Prodajalec izroči zemljiškoknjižno dovolilo kupcu po prejemu celotne kupnine.
- j) Pri javni dražbi ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo osebe navedene v 7. odstavku 50. člena ZSPDSLS-1.

5. Način in rok plačila kupnine

Kupnino bo kupec poravnal na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Komen odprtega pri Banki Slovenije IBAN SI56 0124 9010 0006 231, BIC BSLJSI2X, v 8 (osmih) dneh od dneva izstavitve računa, v enkratnem znesku.

6. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila dne 17. 12. 2025 na sedežu Občine Komen, Komen 86, 6223 Komen, v sejni sobi, s pričetkom ob 15. 00 uri.

Kandidati se bodo morali najkasneje **15 minut** pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 7. točke te objave (pričetek izkazovanja zahtevanih dokazil bo omogočen 30 minut pred pričetkom dražbe),

7. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

- a) Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:
 - plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
 - predloži predpisan Obrazec za javno dražbo z zahtevanimi prilogami _se nahaja med prilogami;
 - predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri notarju, v primeru, če se v primeru ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
 - predloži izpisek iz sodnega registra oziroma AJPES-a (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejše od treh mesecev;
 - predloži izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenca pravnih oseb.
- b) Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.
- c) Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

8. Varščina

- a) Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo vplačati varščino znesku 10% izklicne cene posameznega predmeta javne dražbe, na podračun enotnega zakladniškega računa Občine Komen, odprtega pri Banki Slovenije št. IBAN SI56 0124 9010 0006 231, BIC BSLJSI2X, sklic na številko: 00 478-162025, z navedbo »plačilo varščine parc. št. k.o....« (navedite parcelno številko in katastrsko občino), **najpozneje do ponedeljka 14. 12. 2025.**

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi, pa se varščina vrne brez obresti v roku 30 dni po zaključku javne dražbe.

- b) V primeru, da posameznik vplača varščino za obe nepremičnini in uspe kot najugodnejši dražitelj pri eni izmed njih, ni dolžan sodelovati oziroma ponuditi (najmanj) izklicne cene za drugo nepremičnino, za katero je bila varščina prav tako vplačana. V takšnem primeru bo občina vplačano varščino za nepremičnino, ki ni bila predmet draženja oziroma pri katerih dražitelj ni sodeloval, brezobrestno vrnila.
- c) Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino.

- d) V kolikor oseba, ki je vplačala varščino, iz neupravičenih razlogov ne bo pristopila na javno dražbo oz. kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljena kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.

9. Dodatne informacije

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Komen www.komen.si.

Dodatne informacije v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnine lahko dobite vsak delovni dan v času uradnih ur Občine Komen, na tel. 05 7310 465 ali e- naslov: katja.mulic@komen.si – kontaktna oseba je Katja Mulič.

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

10. Drugi pogoji in pravila javne dražbe

- a) V primeru naknadne ugotovitve, da je na prodajani nepremičnini vgrajena gospodarska javna infrastruktura, si prodajalka pridrži pravico zahtevati vknjižbo stvarne služnosti za že zgrajeno javno infrastrukturo, za čas obratovanja le-te, v zemljiško knjigo, kupec pa s tako vknjižbo soglaša. Kupcu v tem primeru nadomestilo ne pripada.
- b) Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- c) Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.
- d) Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.
- e) Javno dražbo bo izvedla komisija imenovana s strani župana Občine Komen kot organizatorja javne dražbe.

11. Objava javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen

Javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin občine Komen je objavljeno na spletni strani www.komen.si in www.nepremicnine.net.

mag. Erik Modic
župan



Priloge:

-

- Obrazec za prijavo na javno dražbo
- Vzorec pogodbe
- Sklep o izboru komisije
- Cenitveno poročilo
- Lokacijska informacija