



Številka: 478-0016/2025-20

Datum: 7. 5. 2026

Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen (v nadaljevanju: občina,) 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 nadaljevanju: ZSPDSLS-1), 16. - 18. 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 2026 št. 478-20/2025-2, objavlja poziv za

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN OBČINE KOMEN – NA OBMOČJU OBRTNE CONE V KOMNU**

### **1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb**

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](mailto:obcina@komen.si).

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb**

Predmet javnega zbiranja ponudb sta naslednji nepremičnini:

- a) nepremičnina s parcelno št. **1799/23, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 817 m<sup>2</sup>,
- b) nepremičnina s parcelno št. **1799/24, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 1.639 m<sup>2</sup>,

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. Izhodiščna cena**

Ocenjena izhodiščna vrednost nepremičnin navedenih v drugi točki tega poziva je določena na podlagi cenitve, ki jo je izdelal Bojan Žvanut, cenilec stvarnega premoženja in znaša za nepremičnino:

- a) s parcelno št. **1799/23, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 817 m<sup>2</sup>, **izhodiščna cena: 35.300,00 EUR**, (z besedo: petintridesetdeset tisoč tristo in 00/100);
- b) s parcelno št. **1799/24, k.o. 2412 Komen**, v izmeri 1.639 m<sup>2</sup>, **izhodiščna cena: 65.100,00 EUR**, (z besedo: petinšestdeset tisoč sto in 00/100).

Navedena izhodiščna cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

#### 4. Pogoji prodaje

- a) Posamezna nepremičnina se bo prodajala za najmanj izhodiščno ceno.
- b) Nepremičnina je naprodaj po sistemu »videno – kupljeno«, zato kasnejše reklamacije v primeru napak ne bodo upoštevane.
- c) Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija imenovana s strani župana ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.  
V primeru, da bo prispelo več enakih najugodnejših ponudb, bodo ti ponudniki pozvani s strani prodajalca, da oddajo novo ponudbo. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.
- d) Izbrani ponudnik je dolžan skleniti prodajno pogodbo, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, za ponujeno kupnino in pod pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji. Izbrani ponudnik bo moral skleniti kupoprodajno pogodbo v roku 15 dni od prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik 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, ponujeno 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) Izbrani ponudnik bo moral skleniti kupoprodajno pogodbo v roku 15 dni od prejema sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma v morebitnem podaljšanem roku do največ dodatnih 15 dni. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je od nakupa odstopil in ima Občina Komen pravico zadržati vplačano varščino.
- i) 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.
- j) Kupec bo v primeru nakupa nepremičnine poleg ponujene kupnine dolžan plačati 22% davek na dodano vrednost, stroške notarske overitve tako podpisa prodajalca kot kupca ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in svojo korist v zemljiški knjigi in stroške vpisa odkupne pravice v zemljiško knjigo. Prodajalec overi svoj podpis na pogodbi po plačilu celotne kupnine in po potrditvi pogodbe s strani Finančne uprave RS.
- k) Pri javnem zbiranju ponudb ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se štejejo osebe navedene v 7. odstavku 51. člena ZSPDSL-1.

## **5. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb**

- a) Ponudnik je dolžan plačati varščino za resnost ponudbe in sicer v višini 10% od izhodiščne cene na račun Občine Komen št. 01249-0100006231, sklic na številko SI00 47816-2026, in sicer do roka za oddajo ponudbe.

Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino ali po dogovoru se mu lahko vrne po plačilu celotne kupnine. Ponudnikom, ki na javnem razpisu ne uspejo, se varščina vrne v roku 15 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika. Varščina se ne obrestuje.

Prodajalec ima pravico zadržati plačano varščino:

- če izbrani ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po prejemu sklepa o izbiri oziroma morebitnem podaljšanem roku do največ dodatnih 15 dni ,
- če izbrani ponudnik odstopi od ponudbe,
- če izbrani ponudnik ne plača kupnine v roku 8 dni od prejema računa s strani prodajalca ter prodajalec zaradi tega razdre pogodbo oziroma odstopi od pogodbe.

- b) Zavezujoča ponudba, dana na priloženem obrazcu, mora vsebovati:

- podatke o ponudniku (ime in priimek oz. firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine),
- ponudba mora zajemati ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene,
- navedbo nepremičnine, za katero se daje ponudba,
- priloge iz točke 5.e) teh pogojev poziva za udeležbo na javnem zbiranju ponudb.

- c) **Rok za oddajo popolne ponudbe je do vključno 2. 6. 2026 do 15.00 ure.**

V primeru, da ponudba ne bo oddana v skladu z določili tega razpisa, je pristojna komisija ne bo upoštevala.

- d) Pisne ponudbe z dokazili in prilogami naj zainteresirani ponudniki pošljejo priporočeno po pošti v zaprti ovojnici, na naslov: Občina Komen, Komen 86, 6223 Komen, z oznako »Ne odpiraj - ponudba za nakup nepremičnine – OC Komen«. Na hrbtni strani mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Ponudbo lahko ponudniki v roku za oddajo ponudb oddajo tudi osebno, vsak delovni dan med poslovnim časom v sprejemni pisarni Občine Komen na naslovu Komen 86, 6223 Komen.

- e) Ponudniki morajo ponudbi priložiti:
- ponudbeni obrazec
  - dokumentacijo o usposobljenosti ponudnika, ki mora vsebovati po vrstnem redu:
    - kopijo osebnega dokumenta (fizične osebe),
    - izpisek iz registra oz. AJPES-a, ki ni starejši od 30 dni
    - ustrezno overjeno pooblastilo za vložitev pisne ponudbe, če ponudbo vlaga pooblaščenec (pravne osebe in samostojne podjetnike),
    - potrdilo o plačani varščini, ki znaša 10% izhodiščne cene, na TRR Občine Komen številka 01249-0100006231, sklic na številko SI00 47816-2026, s pripisom: varščina za javno zbiranje ponudb.

## **6. Dodatne informacije**

Razpisna dokumentacija je na voljo na spletni strani Občine Komen [www.komen.si](http://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](mailto:katja.mulic@komen.si) – kontaktna oseba je Katja Mulič. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

## **7. Odpiranje ponudb**

Rok za zbiranje ponudb je do vključno 2. 6. 2026 do 15.00 ure. Upoštevane se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb je javno. Postopek za izbor najugodnejšega ponudnika v skladu z ZSPDSLS-1 in uredbo bo opravila pristojna komisija, imenovana s sklepom župana Občine Komen na sedežu občine dne **3. 6. 2026 ob 16.30 uri**.

## **8. Izbor najugodnejšega ponudnika**

- a) Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse zahtevane razpisne pogoje. V primeru, da bo ponudba nepopolna, kar pomeni da vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, bo ponudnik v 5 dnevnem roku pozvan k dopolnitvi. V kolikor ponudba v roku za dopolnitev ne bo dopolnjena, je prodajalec ne bo upošteval.
- b) Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je ponujena najvišja cena. V primeru, da enako ceno ponudi več ponudnikov, se najugodnejšim ponudnikom posreduje poziv k oddaji nove ponudbe. V primeru, da se situacija ponovi, bo prodajalec z najugodnejšimi ponudniki opravil dodatna pogajanja o ceni.
- c) Komisija bo ugotovila, kateri izmed ponudnikov je podal najugodnejšo ponudbo ter bo predlagala županu njegov izbor. Nepremičnine bodo prodane ponudniku, ki bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.
- d) O izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni najkasneje v 8 dneh od izbire najugodnejšega ponudnika.

## **9. Ustavitev postopka**

Prodajalec na podlagi tega zbiranja ponudb ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnin z najugodnejšim ponudnikom ter si pridržuje pravico, da začeti postopek javnega zbiranja ponudb do sklenitve pogodbe kadarkoli ustavi, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti pri čemer se ponudniku povrne vplačana varščina brezobrestno. Razpisna dokumentacija je brezplačna.

## **10. 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](http://www.komen.si) in [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net).

## **11. Priloge**

- Ponudbeni obrazec
- Vzorec pogodbe
- Sklep o izboru komisije
- Cenitveno poročilo
- Lokacijska informacija

mag. Erik Modic  
župan

