



Občina Ribnica

Oddelek za splošne zadeve

Gorenjska cesta 3
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00
e: obcina@ribnica.si
www.ribnica.si

Številka: 478-0037/2024

Datum: 4. 9. 2025

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/20 – ZDLGPE, 175/20-ZIUOPDVE, 78/23-ZUNPEOVE, 78/23-ZORR, 131/23 – ZORZFS) Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ribnica za leto 2025, ki ga je na svoji 13. redni seji, dne 24. 10. 2024, sprejel Občinski svet Občine Ribnica objavlja

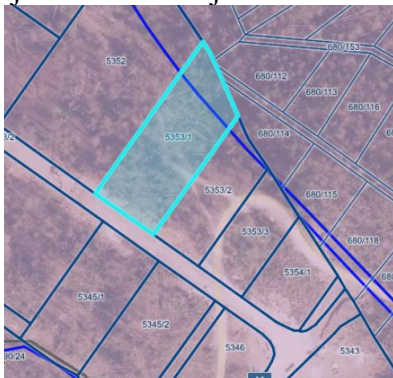
JAVNO DRAŽBA ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

1. Naziv in sedež organizatorja dražbe:

Občina Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica, ki jo zastopa župan Samo Pogorelec.

2. Predmet prodaje:

Gradbena parcela **5353/1 k.o. 1625 Ribnica** v izmeri **3.821 m²** za gradnjo industrijskih objektov v območju nove industrijske cone Lepovče



prikaz nepremičnine iz PISO



Prikaz ureditve priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Na nepremičnini ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico.

Nepremičnina se nahaja v Industrijski coni Lepovče (območje B) severovzhodno od obstoječe proizvodne cone. To območje se neposredno navezuje na obstoječo gospodarsko cono Lepovče. Na območju industrijske cone se v času objave javne dražbe izvaja celovita komunalna ureditev (kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, telekomunikacije in električna). Investicija bo predvidoma zaključena avgusta 2025. Območje nove industrijske cone se bo prometno navezovalo na obstoječe prometnice v obstoječi industrijski coni.

Po veljavnem prostorskem aktu se nepremičnine, ki so predmet prodaje, nahajajo v enoti urejanja prostora Ri-102, v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo IG – gospodarske cone, način urejanja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Ri_24 (Ri102) – industrijska cona Lepovče, (Uradni list RS, št. 56/22). Občina Ribnica je sprejela tudi Strategijo razvoja poslovne cone Lepovče <https://www.ribnica.si/objava/814130>, iz katere so razvidni strateški cilji in aktivnosti razvoja industrijske cone. Informacije o industrijski coni so dostopne tudi na spletni strani www.ic-lepovce.si.

Priloga javne dražbe je tudi Lokacijska informacija št. 351-405/2024-2, z dne 20. 5. 2024, ki vsebuje vse informacije o prostoru, vezane na veljavne prostorske akte in pravne režime, ki veljajo na določenem zemljišču.

3. Izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja:

- izklicna cena za nepremičnino parcela 5353/1 k.o. 1625 Ribnica je **211.301,30 EUR**, najnižji znesek višanja je 500,00 EUR

Izklicna cena je bila določena na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin določene v Poročilu ocene vrednosti nepremičninskih pravic (april 2024 in izjava april 2025), ki ga je izdelal Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Prigorica 95, 1331 Dolenja vas. Komunalni prispevek ni vključen v izhodiščno ceno. V izhodiščni ceni niso zajeti niti davek na dodano vrednost ter druge dajatve in davščine povezane s pripravo in izvedbo prodajne pogodbe v zemljiški knjigi, ki jih plača kupec.

Pri nakupu nepremičnin ni predkupne pravice, prav tako ne obstajajo nobene omejitve prodajalke v zvezi s postopkom razpolaganja.

Uspešni dražitelj je dolžan sam poskrbeti za ureditev terena, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

4. Višina varščine:

Dražitelji morajo za pristop k dražbi vplačati varščino v **višini 10 % izhodiščne cene** nepremičnine, zadnji dan za vplačilo je 26. 9. 2025. Varščino se nakaže na TRR račun Občine Ribnica 0110 0010 0010 428, odprt pri UJP Novo mesto, sklic 478-0037-2024, z navedbo '**vplačilo varščine za nakup nepremičnin v IC Lepovče**'.

Plačana varščina bo brez obresti po končani javni dražbi vrnjena tistim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, in sicer v roku 10 delovnih dni od dneva izvedbe javne dražbe. Z vplačilom varščine se šteje, da dražitelj soglaša s pogoji dražbe.

5. Način in rok plačila kupnine:

Uspešni dražitelj je dolžan kupnino poravnati v enkratnem znesku v roku 30 dni od dneva izdaje računa oziroma podpisa prodajne pogodbe na transakcijski račun Občine Ribnica, št. SI56 0110 0010 0010 428. Vplačani znesek varščine se všteje v kupnino.

Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe za vse predmete prodaje pod točko 2. Prodajna pogodba je avtomatično razdrta, če kupec kupnine ne plača v navedenem roku. Plačana varščina se v tem primeru ne vrne.

V primeru plačila celotne kupnine na podlagi najema hipotekarnega kredita s strani kupca in zavarovanja terjatve z zastavitvijo predmetnih nepremičnin, bo prodajalka zemljiškoknjižno dovolilo izdala pred plačilom celotne kupnine in ga na stroške kupca deponirala pri izbranem notarju, z nalogom, da ga izroči kupcu po izpolnitvi vseh za to predvidenih pogojev.

6. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba bo potekala **v torek 30. septembra ob 9.00 uri**, v prostorih Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica.

7. Izjava na podlagi sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1:

Na javni dražbi ne morejo sodelovati ne morejo sodelovati cenilec predmetnih nepremičnin, člani komisije in z njimi povezane osebe (krvno sorodstvo v ravni vrsti, v stranski do tretjega kolena, zakonec oz. zunajzakonski partner, svaštvo do drugega kolena, skrbništvo ali posvojiteljstvo, pravna oseba, v kateri ima cenilec ali član komisije več kot 50% delež). Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Cenilec vrednosti zemljišč je Jože Mihelič, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine pri Združenju sodnih izvedencev in sodnih cenilcev Slovenije za gradbeno stroko, Prigorica 95, 1331 Dolenja vas. Člani komisije so Mateja Drobnič, Kristjan Kozina in Ana Lesar Oražem. Zaradi nepredvidljivih okoliščin se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirane osebe obveščene z objavo na spletni strani, pod objavo dražbe.

8. Posebni pogoji prodaje:

Kupec se poleg plačila celotne kupnine zaveže:

- da bo najkasneje do konca junija 2026 pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje in pričel z gradnjo na kupljeni nepremičnini;
- da bo pridobil uporabno dovoljenje za zgrajeni objekt na kupljeni nepremičnini najkasneje do 31. 12. 2027 in
- da nepremičnine, ki jo bo kupil na tej javni dražbi do 31. 12. 2028 ne bo prodal, ta **prepoved odtujitve** bo določena v prodajni pogodbi.

Kupec se zaveže k plačilu **pogodbene kazni** v primeru, da ne bo spoštoval zgoraj navedenih rokov in prepovedi. Pogodbena kazen znaša 20 % celotne kupnine.

V prodajni pogodbi se bo za primere, če kupec proda kupljeno nepremičnino pred 31. 12. 2028 oz. gradi v nasprotju z namenom prodaje nepremičnin (nedovoljene dejavnosti iz tretjega odstavka 8. točke tega razpisa), ustanovila **odkupna pravica** v korist Občine Ribnica. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec - novi lastnik dolžan na podlagi enostranske pisne izjave občine slednji prodati kupljeno nepremičnino, po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi tega razpisa, brez povečane vrednosti izboljšav ali zgrajenih objektov na nepremičnini. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo. Po predložitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja za novozgrajene objekte oziroma po 31. 12. 2028 se Občina Ribnica zaveže kupcu na njegovo zahtevo izdati izbrisno dovoljenje za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.

9. Kontaktne osebe in ogled:

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznanijo z dodatnimi informacijami o poteku javne dražbe pri Ani Lesar Oražem, tel. 01/837 20 10, elektronski naslov ana.lesar@ribnica.si.

Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti primernih za namen, za katerega ga namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence ([VSTOPI - PISO - Prostorski informacijski sistem občin \(geoprostor.net\)](#)) kot z ogledom v naravi. Dodatne informacije o zemljiščih in pogojih gradnje pa lahko interesenti dobijo pri Lei Divjak Radivojević, tel. št. 01/837 20 24, elektronski naslov lea.divjak-radivojevic@ribnica.si, pri njej se lahko predhodno dogovorijo za ogled nepremičnin.

10. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodeluje pravna oseba ali samostojni podjetnik, ki v skladu z veljavnim pravnim redom v Republiki Sloveniji lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji.

Na javni dražbi lahko kot pravne osebe sodelujejo le **mikro, mala in srednje velika podjetja (MSP)** Za opredelitev MSP in določitev velikosti podjetja se upošteva določila iz Priloge I Uredbe Komisije 651/2014/EU. Za povezane družbe se štejejo tudi podjetja, ki so povezana prek lastniških deležev fizičnih oseb z upoštevanjem določil Priloge I Uredba Komisije 651/2014/EU. (opredelitev je vsebovana na koncu besedila tega razpisa)

Na javni dražbi **ne smejo** sodelovati oddati podjetja ali samostojni podjetniki:

- ki se ukvarjajo s trgovinsko dejavnostjo, razen, če tako podjetje v poslovni coni vzpostavi logistično distribucijski center,
- katerih naložbe škodujejo ciljem blažitve podnebnih sprememb: naložbe v zvezi s fosilnimi gorivi (vključno z nadaljnjo uporabo), razen za toploto / moč na osnovi zemeljskega plina, ki je skladna s pogoji iz Priloge III smernic načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH). Dejavnosti, ki so vključene v sistem trgovanja s pravicami do emisije CO₂ ali njegovih ekvivalentov, razen v kolikor so predvidene emisije bistveno nižje od relevantnih primerljivih vrednosti, določenih za brezplačno dodelitev;
- katerih naložbe škodujejo prehodu v krožno gospodarstvo: naložbe v objekte za odstranjevanje odpadkov na odlagališčih, v obrate za mehansko biološko obdelavo (MBT) in sežigalnice za obdelavo odpadkov, pri čemer ta izključitev ne velja za naložbe v obrate, namenjene izključno obdelavi nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, obstoječe obrate, kjer je naložba namenjena povečanju energetske učinkovitosti, zajemanju izpušnih plinov za skladiščenje ali uporabo ali predelavi materialov iz sežigalnega pepela, pod pogojem da take naložbe ne povzročijo povečanja zmogljivosti obratov za predelavo odpadkov ali podaljšanja življenjske dobe obrata;
- ki se ukvarjajo z dejavnostmi, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki).

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- izpis iz sodnega/poslovnega registra za pravne osebe oziroma samostojne podjetnike z navedbo registriranih dejavnosti;
- osebno izkaznico zakonitega zastopnika/samostojnega podjetnika oz. pooblastilo overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da zakoniti zastopnik/samostojni podjetnik za udeležbo na dražbi pooblasti drugo fizično osebo,

- potrdilo o vplačilu varščine, s priloženo številko računa za primer vračila varščine;
- paraфирan in ožigosan Vzorec pogodbe (Priloga 1);
- Izjavo o velikosti podjetja (Priloga 2);
- Opis nameravane investicije (Priloga 3) in
- telefonsko številko ter elektronski naslov kontaktne osebe.

Interesenti, ki ne bodo dokazali izpolnjevanja pogojev iz prvih šestih alinej te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka pred začetkom dražbe.

11. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:

Z najugodnejšim dražiteljem se po pozivu organizatorja javne dražbe sklene prodajna pogodba najkasneje v roku 15 dni po zaključku dražbe. Če dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v navedenem roku iz razlogov, ki so na njegovi strani, Občina Ribnica zadrži že plačano varščino.

Zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega kupec v zemljiški knjigi pri kupljeni nepremičnini vknjiži lastninsko pravico na svoje ime, bo Občina Ribnica izdala najkasneje v roku 10 delovnih dni po plačilu celotne kupnine. Vknjižbo lastninske pravice na svoje ime predlaga sam kupec, in sicer najkasneje v roku 3 mesecev po prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila.

12. Pravila javne dražbe:

Nepremičnine pod točko 2 se prodajajo v celoti po načelu videno-kupljeno, kasnejše reklamacije ne bodo upoštevane, prodajalec ne daje nikakršnih jamstev ali garancij za nepremičnine. Prodajalka ne jamči za izmere površin nepremičnin in njihovo stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitev in vknjižba lastninske pravice) vključno z davkom na dodano vrednost nosi kupec.

Javno dražbo bo izvajala dražbena komisija, imenovana s sklepom predstojnika v skladu z uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

13. Podrobnejši pogoji javne 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.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe 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.

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

Vplačane varščine ponudnikov, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo. Kadar to terja načelo gospodarnosti se lahko vplačane varščine vrnejo tudi v primeru, da se ponudniki dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

O javni dražbi se vodi zapisnik. Dražitelji, ki pristopijo k dražbi prejmejo izvod zapisnika. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati dokler zapisnik o poteku dražbe ni

končan.

14. Ustavitev postopka:

Organizator javne dražbe lahko začeti postopek s soglasjem predstojnika ustavi do sklenitve pravnega posla, brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se dražiteljem v roku 10 dni povrne plačana varščina in izkazani stroški.

15. Objava javne dražbe:

Ta javna dražba se objavi na oglasni deski občine in uradni spletni strani občine www.ribnica.si.

Občina Ribnica

PRILOGA I Uredbe Komisije 651/2014/EU

Opredelitev MSP

Člen 1

Podjetje

Podjetje je vsaka pravna ali fizična oseba, ki se ukvarja z gospodarsko dejavnostjo, ne glede na njeno pravno obliko. To zlasti vključuje samozaposlene osebe in družinska podjetja, ki se ukvarjajo z obrtjo ali drugimi dejavnostmi, ter partnerska podjetja ali združenja, ki se redno ukvarjajo z gospodarsko dejavnostjo.

Člen 2

Število zaposlenih in najvišje finančne vrednosti, ki določajo vrsto podjetja

1. Kategorijo mikro, malih in srednjih podjetij (v nadaljnjem besedilu: MSP) sestavljajo podjetja, ki imajo manj kot 250 zaposlenih ter letni promet, ki ne presega 50 milijonov EUR in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 43 milijonov EUR.
2. V kategoriji MSP se malo podjetje opredeljuje kot tisto, ki ima manj kot 50 zaposlenih in ima letni promet in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 10 milijonov EUR.
3. V kategoriji MSP se mikro podjetje opredeljuje kot tisto, ki ima manj kot 10 zaposlenih in ima letni promet in/ali letno bilančno vsoto, ki ne presega 2 milijonov EUR.