



**Občina Ribnica**

**Oddelek za splošne zadeve**

Gorenjska cesta 3  
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00  
e: [obcina@ribnica.si](mailto:obcina@ribnica.si)  
[www.ribnica.si](http://www.ribnica.si)

Številka: 478-0070/2023

Datum: 15. 10. 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) in 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 DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

### 1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

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

### 2. Predmet prodaje:

Dve gradbeni parceli za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na severovzhodnem robu naselja Gornje Lepovče, ki se prodajata posamično:

- a) **gradbena parcela 2127/84 k.o. 1624 Gorenja vas v izmeri 706 m<sup>2</sup>**
- b) **gradbena parcela 2127/86 k.o. 1624 Gorenja vas v izmeri 634 m<sup>2</sup>**



Nepremičnini predstavljata gradbene parcele za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš na severovzhodnem robu naselja Gornje Lepovče, v območju SD ZN Hrastje. Zemljišči sta skladno s prostorskimi akti stavbna zemljišča, katerih meje so urejene.

Območje SD ZN Hrastje se nahaja na severozahodnem delu mesta Ribnica, med naseljema Dolenji Lazi in Gornje Lepovče, severno od gospodarske cone in regionalne železniške proge Ljubljana-Grosuplje-Kočevje. Območje obsega pretežno ravninski, z vrtačami bogat svet (večina globine več kot 3 m), ki je pretežno poraščen z gozdom.

Območje še ni komunalno opremljeno. S komunalnim opremljanjem (cestna in ostala komunalna infrastruktura) se je pričelo konec meseca avgusta 2024, opremljanje pa naj bi se zaključilo predvidoma decembra 2025. Po izvedenem opremljanju bodo imele gradbene parcele dostop do javnega cestnega omrežja in bo za njih mogoče izvesti priključke na javno elektroenergetsko, vodovodno in kanalizacijsko omrežje.

Na območju, na katerem so predmetna zemljišča, velja Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Hrastje v Ribnici R7 – S11 (Uradni list RS, št. 30/23), iz katerega izhaja, da se nepremičnine nahajajo v enoti urejanja prostora Ri-196, v območju stavbnih zemljišč s podrobno namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja, mešane kmetije in stanovanjske hiše, način urejanja Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Hrastje v Ribnici R7 – S11.

Priloga dražbe je tudi Lokacijska informacija št. 351-196/2024-2, z dne 4. 3. 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 2127/84 k.o. 1624 Gorenja vas je **37.418,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 200 EUR

- izklicna cena za nepremičnino parcela 2127/86 k.o. 1624 Gorenja vas je **33.602,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 200 EUR

Izklicne cene **ne vključujejo** zakonsko določenega 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

### 4. 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.

### 5. Posebni pogoji prodaje:

Vsak dražitelj lahko na tej javni dražbi kupi **le eno** od gradbenih parcel.

Kupec se poleg plačila celotne kupnine zaveže:

- v roku za plačilo kupnine plačati tudi akontacijo komunalnega prispevka v višini 17.000,00 EUR, ki se poračuna ob izdaji odločbe o odmeri komunalnega prispevka, izdane v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja,
- da bo v roku 12 mesecev od pridobitve uporabnega dovoljenja za javno komunalno infrastrukturo na tem območju, podal zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja in
- da bo pričel z gradnjo v roku 3 let od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja.

Za območje, na katerem se nahajajo zemljišča, ki so predmet prodaje bo sprejet Program opremljanja, na podlagi katerega bo investitorjem v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja odmerjen komunalni prispevek. Akontacija, ki jo mora plačati kupec tako ne predstavlja celotne višine komunalnega prispevka, temveč le njegov del. Končna višina komunalnega prispevka bo znana po sprejemu Programa opremljanja. Po trenutno razpoložljivih podatkih znaša celotni komunalni prispevek za stanovanjsko stavbo v bruto površini 220,00 m<sup>2</sup>, na zemljišču v velikosti 800,00 m<sup>2</sup>, cca. 25.000,00 EUR.

Če kupec pogojev iz prejšnjega odstavka ne bo spoštoval, se kot pogodbeni kazni določi:

- da se vplačana akontacija komunalnega prispevka ne vrne in se tudi ne upošteva pri morebitni naknadni odmeri komunalnega prispevka za kupljeno nepremičnino in

- odkupna pravica v korist Občine Ribnica, ki se uveljavi pod pogoji določenimi v točki 12. te javne dražbe.

#### 6. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba bo potekala **v četrtek 13. novembra 2025, s pričetkom ob 8. uri**, v prostorih Občine Ribnica, Gorenjska cesta 3, 1310 Ribnica.

Na dražbi se bo najprej prodajala nepremičnina, za katero bo večje število prijavljenih interesentov, nato pa še druga nepremičnina. O vrstnem redu prodaje bodo dražitelji obveščeni pred pričetkom dražbe na elektronski naslov, s katerega bodo sporočili, za katere gradbene parcele bodo na dražbi sodelovali.

#### 7. Višina varščine:

Dražitelji morajo za pristop k dražbi plačati **varščino v višini 4.000,00 EUR**, zadnji rok za plačilo varščine je **7. 11. 2025**. Varščino je treba nakazati na transakcijski račun Občine Ribnica, št. SI56 0110 0010 0010 428, sklic 00 datum plačila.

Ob vplačilu varščine mora dražitelj z elektronskim sporočilom poslanim na elektronski naslov: [ana.lesar@ribnica.si](mailto:ana.lesar@ribnica.si), prodajalki sporočiti, za katere gradbene parcele, ki so predmet dražbe, bo na dražbi sodeloval.

Dražitelj lahko z vplačano varščino sodeluje na dražbi za obe gradbeni parceli, če je sporočil, da bo za obe sodeloval na dražbi, razen če je bil pri prvi dražbi že uspešen. 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.

#### 8. Podrobnejši pogoji javne dražbe:

Če posamezni dražitelj z vplačano varščino želi sodelovati na dražbi za več gradbenih parcel, se lahko udeleži naslednje dražbe le, če na prejšnji dražbi ni bil uspešen.

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.

#### 9. Dodatne informacije in ogled predmetov javne dražbe:

Interesenti se lahko na Občini Ribnica seznanijo z dodatnimi informacijami o poteku javne dražbe kontaktna oseba Ana Lesar Oražem, tel. 01/837 20 10, elektronska pošta: [ana.lesar@ribnica.si](mailto: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 vseh predmetih prodaje lahko interesenti dobijo pri Niku Janešu na tel. št. 01/837 20 05, pri njem se je možno vnaprej dogovoriti za ogled nepremičnin.

#### 10. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične osebe, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postanejo lastnice nepremičnin.

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- identifikacijski dokument (osebna izkaznica, potni list),
- pooblastilo overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da fizična oseba za udeležbo na dražbi pooblasti drugo pravno ali fizično osebo,
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo številko računa za primer vračila varščine,
- davčno številko, EMŠO in telefonsko številko.

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

V primeru, da želita kot dražitelja skupaj sodelovati dve osebi, ki bi bili v primeru, da na dražbi uspesta kot najugodnejši ponudnik, potem **solastnika** te nepremičnine, morata na dražbi sodelovati obe skupaj oziroma mora imeti dražitelj, ki bo prisoten na dražbi pooblastilo te druge osebe. Na javni dražbi je potrebno podati tudi ustno izjavo, da skupaj pristopata k javni dražbi, ravno tako pa mora dražitelj v elektronskem sporočilu, s katerim sporoči, za katere nepremičnine bo na dražbi sodeloval, sporočiti prodajalki, s katero osebo bo skupaj sodeloval na dražbi.

#### 11. Izjava skladno s sedmo točko 50. člena ZSPDSLS-1:

Na javni dražbi ne morejo sodelovati cenilci predmetnih nepremičnin, člani dražbene 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 Kristjan Kozina, Mateja Rus 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.

#### 12. 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 strani dražitelja, 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 1 meseca po prevzemu zemljiškoknjižnega

dovolila.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji stanovanjskih objektov. Prodaja se jih z namenom spodbujanja stanovanjske pozidave na območju občine, za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel aktivnosti za gradnjo stanovanjskega objekta. V prodajni pogodbi se bo zato za primere, ki ne zasledujejo namena prodaje, ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ribnica. Odkupna pravica se bo ustanovila za nedoločen čas, na njeni podlagi bo kupec-novi lastnik, dolžan na prvi poziv občine slednji prodati kupljeno nepremičnino po enaki neto ceni, kot jo je kupil na podlagi te dražbe. Občina ima pravico odkupno pravico uveljaviti, če kupec-novi lastnik ne izpolni posebnih pogojev prodaje določenih v 5. točki te dražbe.

#### 13. Pravila javne dražbe:

Nepremičnini pod točko 2 se prodajata 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.

#### 14. Opozorilo:

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. Možnost financiranja za mlade in mlade družine:

Občina Ribnica ima sprejet Pravilnik o dodelitvi enkratne denarne pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju prvega stanovanjskega problema v Občini Ribnica (Uradni list RS, št. 94/21), na podlagi katerega vsako leto objavi javni razpis za dodelitev enkratne denarne pomoči mladim (do 35 let starosti) in mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema na območju občine Ribnice, in sicer za prvo gradnjo stanovanjske stavbe (hiša), nakup hiše ali stanovanja, ureditev nove stanovanjske enote znotraj obstoječe stanovanjske stavbe ali opremljanje najemniškega stanovanja.

#### 16. Objava javne dražbe:

Ta javna dražba se objavi na uradni spletni strani občine [www.ribnica.si](http://www.ribnica.si) in na oglasni deski Občine Ribnica.

**Občina Ribnica**