



Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica v skladu z Zakonom 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. in 14. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Cerknica za leto 2025, ki ga je Občinski svet Občine Cerknica sprejel na 12. redni seji Občinskega sveta Občine Cerknica dne 7. 11. 2024, razpisuje

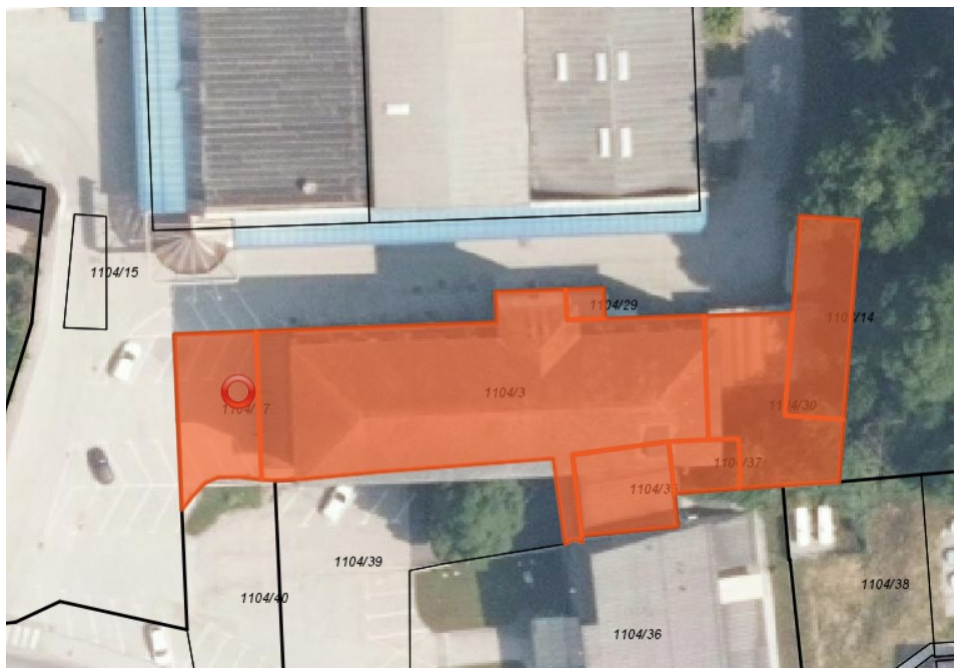
## JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### **1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:**

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, tel. (01) 70 90 610.

### **2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE**

Predmet javne dražbe je nepremičnina, ki v naravi predstavlja poslovni prostor št.1 na naslovu Cesta 4. maja 25, 1380 Cerknica s pripadajočim zemljiščem, del stavbe 1676-1577-1 (v izmeri 522,20 m<sup>2</sup>), ter pripadajoče zemljišče parc. št. 1104/14 (v izmeri 122 m<sup>2</sup>), 1104/17 (v izmeri 137 m<sup>2</sup>), 1107/29 (v izmeri 13 m<sup>2</sup>) in 1104/30 (v izmeri 173 m<sup>2</sup>), vse k.o. Cerknica. Dostop do nepremičnine je urejen preko asfaltirane ceste. V okolici obravnavane nepremičnine se nahajajo stanovanjski in poslovni objekti ter vsa potrebna infrastruktura.



• **OBJEKT ŠT. 1577 – POSLOVNI OBJEKT**

<b>ZASNOVA OBJEKTA</b>	
Tip objekta	Zidan objekt
Opis	Troetažni objekt
Etažnost	K + P + M
<b>KONSTRUKCIJA</b>	
Tip konstrukcije	Zidan objekt
Obodne in nosilne stene	Zidane
Predelne stene	Zidane
Stropna konstrukcija	AB
Streha	Ravna
Kritina	Izotek
Kleparski izdelki	Pocinkana pločevina
Fasada	Ometana
<b>OBDELAVA IN FINAL. PROSTOROV</b>	
Talne obloge v objektu	Različno po prostorih
Stene	Grobo in fino ometane
Stavbno pohištvo:	
okna	Alu
vrata	Lesena, v trgovskem delu steklena
<b>KOMUNALNI VODI IN INŠTALACIJE</b>	
Vodovod	Priključek na javno vodovodno omrežje
Kanalizacija	Da
Elektrika	Da
Plin	Da
Telekomunikacije	Da
<b>OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE</b>	
Prezračevanje	Naravno, skozi okna
Ogrevanje	Centralno na plin- ni v funkciji

• Leto zgraditve oz. vselitve: 1960

• Adaptacija: 1990 streha

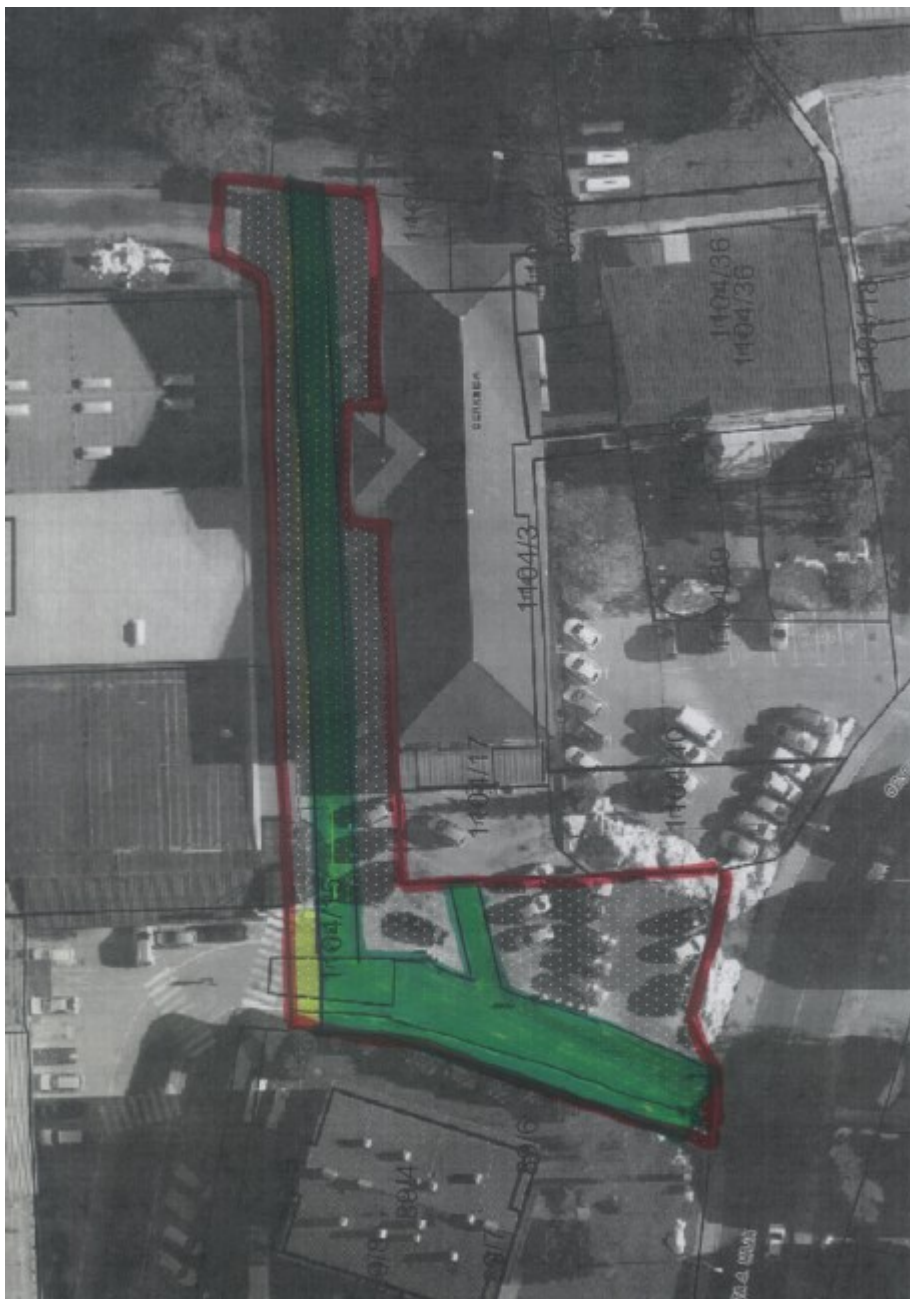
Poslovni prostor je prazen, v delu skladišča se pojavljajo poškodbe zaradi vlage, v trgovskem delu so se pojavile poškodbe zaradi zamakanje (iz zgornjega nadstropja), vendar so sedaj napake sanirane, poškodbe so ostale.

Nepremičnine so vpisane v zemljiški knjigi in so last Občine Cerknica, do deleža 1/1 (do celote).

Solastnik stavbe v etažni lastnini je Republika Slovenija. Republika Slovenija je v dogovoru z Občino Cerknica pristopila k celoviti energetski prenovi poslovne stavbe, Občina Cerknica je prevzela kritje stroškov pridobitve projektne dokumentacije v deležu do 24,56 % (20.876,00 EUR brez DDV), nadalje bo potrebno pokriti še sorazmerni del same izvedbe energetske sanacije, obseg del bo razviden v projektni dokumentaciji. Najuspešnejši dražitelj bo tako moral prevzeti vse navedene stroške energetske sanacije, v deležu oz. v višini, ki odpade na navedeni poslovni prostor.

V zemljiški knjigi je vpisana brezplačna stvarna služnostna pravica hoje ter vožnje z vsemi motornimi in tovornimi vozili ter delovnimi stroji primerne širine in velikosti (glede na velikost in širino dostopne poti) po obstoječi poti, pri čemer ustanovljena služnostna pravica ne vključuje ustavljanja in parkiranja na služnem zemljišču, po posestnem stanju kot je razvidno iz skice na kateri je, z zeleno barvo prikazan potek ustanovljene služnostne pravice, ID pravice 23737166, korist:

1. vsakokratnega lastnika nepremičnine: **katastrska občina 1676 CERKNICA parcela 1104/30 (ID 1711007)**
2. vsakokratnega lastnika nepremičnine: **katastrska občina 1676 CERKNICA parcela 1104/29 (ID 872220)**
3. vsakokratnega lastnika nepremičnine: **katastrska občina 1676 CERKNICA parcela 1104/14 (ID 368519)**
4. vsakokratnega lastnika nepremičnine: **katastrska občina 1676 CERKNICA parcela 1104/17 (ID 28819).**



Republika Slovenija ima predkupno na podlagi 124. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) in bo v primeru uspešne dražbe pozvana, da v roku 30 dni poda izjavo, o (ne)uveljavljanju predkupne pravice.

Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica, št. 2025-789-337-124541 in velja do 31. 5. 2035.

### **3. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:**

Izklicna cena znaša **530.000,00 EUR** (z besedo: petsto trideset tisoč eurov 00/100) in ne vključuje pripadajočega davka, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanje kupnine je 3.000,00 EUR (z besedo: tri tisoč 00/100 eurov).

### **4. VARŠČINA**

Višina varščine znaša 53.000,00 EUR.

Varščino morajo dražitelji vplačati najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe, na transakcijski račun Občine Cerknica št. 01213-0100002563 pri UJP Postojna, z navedbo namena nakazila: plačilo varščine – javna dražba. Skrajni rok za plačilo varščine je 30. 10. 2025.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, pa se brezobrestno vrne najpozneje v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

Če dražitelj, ki je na dražbi uspel, ne sklene pogodbe v postavljenem roku ali ne plača kupnine, prodajalec zadrži varščino.

Dražiteljem, ki bodo plačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljeni kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni oziroma ne bodo pristopili k javni dražbi, se varščina zadrži.

Dražiteljem, ki bodo plačali varščino in bodo pristopili k javni dražbi in med postopkom javne dražbe odstopili od javne dražbe, se varščina prav tako zadrži.

#### **5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:**

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno. Prodajna pogodba mora biti sklenjena z najugodnejšim dražiteljem najpozneje v roku 15 dni po prejemu izjave predkupnega upravičenca oz. po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe tudi v podaljšanem roku, se bo štelo, da je od nakupa odstopil, Občina Cerknica pa zadrži njegovo varščino.

Kupec mora celotni znesek kupnine, dosežene na javni dražbi, plačati najpozneje v roku 15 dni od sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa. Kupec plača kupnino na račun Občine Cerknica št. 01213-0100002563 pri UJP Postojna.

Plačilo kupnine na naveden način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Kupljena nepremičnina bo kupcu izročena v last in posest po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov, povezanih s prodajno pogodbo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila, ki ni sestavni del prodajne pogodbe, s strani prodajalca pa bo izdano najpozneje v osmih dneh po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov v zvezi s prodajno pogodbo.

#### **6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:**

Javna dražba bo potekala na sedežu Občine Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, v sejni sobi v 1. nadstropju,

**v torek, 4. 11. 2025, z začetkom ob 10. uri.**

Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji oziroma tretje osebe predložiti osebni dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati.

#### **7. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI:**

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

Pri javni dražbi ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1 ter pod pogojem, da dražitelj pred pričetkom javne dražbe:

- pravočasno plača varščino za nepremičnino v višini, ki je določena v tretji točki tega razpisa in predloži potrdilo o njenem plačilu;
- če dražitelj ni zastopnik ali pooblaščenec, predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na opisan predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri notarju;
- predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če je dražitelj fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopnik in pooblaščenec pravnih oseb;

- predloži številko transakcijskega računa in naziv banke za primer vračila varščine;
- predloži davčno številko.

Vse priložene listine, vključno z dokazilom o plačilu varščine, naj bodo v izvirniku, kopije listin pa morajo biti overjene.

Vse listine, ki vsebujejo osebne podatke, se bodo varovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje varovanja osebnih podatkov. Osebni podatki se bodo uporabljali zgolj za izvedbo javne dražbe in sklenitve pravnega posla ter vknjižbe lastninske pravice na kupca. V druge namene se ne bodo uporabljali.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka oziroma v postopku javne dražbe ne bodo mogli sodelovati.

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Cerknica, imenovana s strani župana, v sestavi:

- Špela Ogrinc Mulec, predsednica komisije,
- Irena Zalar, članica komisije,
- Uroš Skuk, član komisije.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se sestava komisije lahko spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

V skladu s 50. členom ZSPDSLS-1 bo moral najugodnejši dražitelj pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da v skladu s tem zakonom ni povezana oseba.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se v skladu s sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 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.

Če se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan izvedbe javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem dražitelju po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

Javna dražba se bo opravila ustno v slovenskem jeziku.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe.

## **8. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA DRAŽITELJA:**

Izbor najugodnejšega dražitelja se opravi na javni dražbi. Dražitelj z vplačilom varščine sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in razpisane pogoje javne dražbe:

- a) če je dražitelj samo eden, je nepremičnina prodana za izklicno ceno;
- b) izbrani dražitelj je tisti, ki je ponudil najvišjo izklicno ceno;
- c) če sta dva ali več dražiteljev, ki dražijo izklicno ceno, nepremičnina ni prodana, če vsaj eden ne zviša izklicne cene.

## **9. POSEBNI POGOJI:**

S sklenitvijo pogodbe bo kupec sprejel tudi obveznost, da bo nosil vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe, plačilo davka, stroške overitev pri notarju in stroške v zvezi z zemljiškoknjižnim prenosom kupljene nepremičnine oziroma z vknjižbo lastninske pravice.

Navedeni posebni pogoji bo sestavni del prodajne pogodbe.

#### **10. POSEBNO DOLOČILO:**

Organizator javne dražbe lahko postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi brez odškodninske odgovornosti. Ob ustavitvi prodaje se vsem dražiteljem povrne izkazane stroške in vplačano varščino brez obresti. O morebitni ustavitvi postopka bo organizator dražitelje pisno obvestil.

Pogodba bo sklenjena z najuspešnejšim dražiteljem, pod pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice.

Nepremičnina bo prodana po načelu »videno – kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec tudi ne prevzema nobenih obveznosti iz morebitne drugačno ugotovljene površine zemljišča pri morebitnem poznejšem ponovnem preverjanju površin.

Javna dražba se bo izvajala v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Izklicna cena 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, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti, ki ponudi najvišjo ceno.

Javna dražba je končana, ko vodja dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponujeno ceno.

#### **11. OGLED NEPREMIČNINE IN INFORMACIJE:**

Za dodatne informacije v zvezi s predmeti javne dražbe, z ogledom in podrobnejšimi podatki v zvezi z izvedbo javne dražbe se obrnite na kontaktni osebi Občine Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica – Uroš Skuk, e-pošta: uros.skuk@cerknica.si, tel. št. (01) 70 90 631 in Špelo Ogrinc Mulec, e-pošta: spela.ogrincmulec@cerknica.si, tel. št. (01) 70 90 616.

Ogled predmeta prodaje bo možen po predhodnem dogovoru.

Javna dražba bo objavljena na spletni strani Občine Cerknica ([www.cerknica.si](http://www.cerknica.si)) in na spletni strani <https://www.nepremicnine.net>, od 6. 10. 2025 dalje.

župan  
Marko RUPAR

## **POTRDILO O SKLADNOSTI FIZIČNE KOPIJE DOKUMENTA V ELEKTRONSKI OBLIKI**

Skladno s 65.b členom Uredbe o upravnem poslovanju, dokumentni sistem »Občina Cerknica« potrjuje, da je ta dokument fizična kopija izvirnika dokumenta, ki je elektronsko podpisan in kot izvirnik hranjen v informacijskem sistemu Občine Cerknica pod številko [478-0039/2024 - 6](#).

Dokument je elektronsko podpisan s strani podpisnika, katerega podatki so razvidni na dokumentu in so hranjeni v informacijskem sistemu.

Kopija dokumenta je nastala iz izvirnika v elektronski obliki in je povsem skladna z izvirnikom.