



Številka: 478-0301/2025/11

Datum: 20. 1. 2026

Občina Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi, 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 povezavi s 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Zagorje ob Savi za leto 2026 objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE ID ZNAK: PARCELA 1886 1245/3

1. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Občina Zagorje ob Savi, matična številka: 5883890000, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi.

2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE:

Predmet prodaje je nepremičnina parc. št. 1245/3 k.o.1886 Zagorje-mesto, nezazidano stavbno zemljišče v izmeri 549 m² (ID znak: parcela 1886 1245/3).

Zemljišča se nahaja na območju Dolenje vasi v Zagorju ob Savi v enoti urejanja prostora ZS 43 – območje stanovanjske gradnje.

V mesecu marcu 2008 je bil z namenom preveritve geoloških značilnosti terena izdelan geološko-tehnični elaborat. Na podlagi geološko-tehničnega elaborata je gradnja na predmetnem zemljišču mogoča pod pogoji iz elaborata. Geološko-tehnični elaborat je zainteresiranim kupcem na vpogled na sedežu prodajalca.

Prodaja zemljišča je vključena v Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Zagorje ob Savi za leto 2026.

Po podatkih zemljiške knjige je nepremičnina v celoti (1/1) last Občine Zagorje ob Savi in prosta vseh bremen.

Nepremičnina je po namenski rabi stavbno zemljišče, po podrobnejši namenski rabi območje stanovanj, kar izhaja iz lokacijske informacije št. 351-6/2026-2 z dne 8. 1. 2026.

Nepremičnina se prodaja v celoti (1/1).

3. VRSTA PRAVNEGA POSLA IN SKLENITEV POGODBE:

Prodaja nepremičnine po metodi javne dražbe.

4. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:

Izklicna cena za nepremičnino znaša **30.327,00 EUR**.

Najnižji znesek višanja je **300,00 EUR**.

Izklicna cena ne vključuje DDV po stopnji 22%, katerega plača kupec.

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Niko Rostohar, inž. gradb., sodni cenilec za gradbeništvo-nepremičnine.

5. VIŠINA VARŠČINE:

Dražitelji morajo najkasneje do **24. 2. 2026 do 24. ure** plačati varščino v višini 10% od izklicne cene nepremičnine.

Varščina se plača na račun Občine Zagorje ob Savi, št. SI56 0110 0010 0014 211, odprt pri Banki Slovenije, z navedbo namena nakazila: »Varščina za nakup nepremičnine parc. št. 1245/3 k.o. Zagorje-mesto«.

Plačilo varščine v roku, ki je določen v prvem odstavku točke 5. je pogoj za sodelovanje na javni dražbi.

Varščina bo najugodnejšemu dražitelju vračunana v kupnino, dražiteljem, ki ne bodo uspeli, pa brez obresti vrnjena v roku 30 dni po končanem postopku javne dražbe.

Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni ceni za nepremičnino. Ponudba veže dražitelja do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti od ponudbe ali jo kakorkoli razveljaviti. V primeru, da dražitelj, ki na dražbi uspe, pa ne sklene pogodbe (odkloni sklenitev pogodbe) ali po plačilu varščine odstopi od dražbe, občina varščino zadrži.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Kupnino, zmanjšano za višino vplačane varščine, bo moral kupec-najugodnejši dražitelj poravnati na transakcijski na račun Občine Zagorje ob Savi, št. SI56 0110 0010 0014 211, odprt pri Banki Slovenije, v roku 30 (trideset) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, v enkratnem znesku.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži.

7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba se bo vršila v **26. 2. 2026, s pričetkom ob 13. uri** na sedežu Občine Zagorje ob Savi, v sejni sobi. Dražitelji se morajo na dan dražbe najkasneje do 12.55 ure zglasiti na mestu, kjer bo potekala dražba in se izkazati z osebnim dokumentom.

8. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA:

Kontaktna oseba: Zori Kovač Ašič
Tel.: 03 565 57 16, GSM: 040 590 684
e-pošta: zori.kovac@zagorje.si.

Ogled možen po predhodni najavi.

9. POGOJI PRODAJE:

- Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Nepremičnina se prodaja glede na trenutno znano stanje v katastru, zato prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti za morebitno drugačno ugotovljeno površino nepremičnine. Prodajalec tudi ne odgovarja za geološko stabilnost tal zemljišč ali druge sorodne pomanjkljivosti zemljišča. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

- V skladu z 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSL-1) na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in

člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

- Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

- Izbrani dražitelj je dolžan v roku 15 dni po končani dražbi skleniti z naročnikom prodajno pogodbo. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal pogodbe se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Občina Zagorje ob Savi pravico zadržati vplačano varščino.

- V skladu z 2. odstavkom 48. člena ZSPDSLS-1 bo kupcu zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo izdano po plačilu celotne kupnine. Zemljiškoknjižno dovolilo ni sestavni del pogodbe.

- Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne udeležijo ali ne bodo pristopili k javni dražbi, se varščina zadrži.

- Davek na dodano vrednost, strošek notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu, strošek vknjižbe v zemljiško knjigo in ostale stroške v zvezi s to pogodbo krije kupec.

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

- Ponudbe dražiteljev, ki nimajo poravnanih davkov in prispevkov ter poravnanih vseh obveznosti do Občine Zagorje ob Savi, bodo izločene iz postopka (potrdilo Oddelka za javne finance po uradni dolžnosti pridobi komisija, ki vodi javno dražbo).

10. POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 50/7 člena ZSPDSLS-1.

Ponudniki predhodno pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili priporočeno po pošti ali jo prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na vložišče prodajalca na naslov: Občina Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi, najkasneje do **26. 2. 2026 do 9. ure**, z oznako določeno na obrazcu Priloga 4 »Naslovnica«, ki je del razpisne dokumentacije. Prodajalec ne odgovarja za morebitno založitev dokumentacije ali njeno napačno obravnavo, če ne bo označena, kot je zahtevano.

Dokumentacija dražiteljev oziroma ponudnikov iz prejšnje alineje mora vsebovati naslednja dokazila:

- Podatki o ponudniku in izjava ponudnika, da sprejema vse pogoje javnega razpisa (Priloga 1).
- Pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec (Priloga 2).
- Izjava po 8. odstavku 50. člena ZSPDSLS-1 (Priloga 3).
- Kopija osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščeneci pravnih oseb.
- Izpisek iz sodnega registra oziroma AJPES-a (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev.
- Originalno potrdilo pristojnega finančnega urada o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma predložitve ponudbe (velja le za pravno osebo in s.p.).
- Dokazilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe.
- Naslovnica – dražitelj jo prilepi na zaprto ovojnico / kuverto (Priloga 4).

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.
Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

11. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

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

Javno dražbo bo izvedla Komisija imenovana s strani župana.

12. OBVESTILO POSAMEZNIKOM PO 13. ČLENU SPLOŠNE UREDBE O VARSTVU PODATKOV (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Zagorje ob Savi je objavljeno na spletni strani: obcina.zagorje@zagorje.si, pod rubriko varstvo osebnih podatkov.

13. OPOZORILO:

Prodajalec lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla, postopek ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se dražiteljem povrne varščina brez obresti.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Zagorje ob Savi www.zagorje.si.

MATJAŽ ŠVAGAN
ŽUPAN



SLIKOVNI MATERIAL NEPREMIČNINE



SLIKOVNI MATERIAL NEPREMIČNINE



Priloga 1: Prijavni obrazec

**IZJAVA, DA SE PONUDNIK PRIJAVLJA NA JAVNO DRAŽBO IN SPREJEMA POGOJE
JAVNE DRAŽBE**

PODATKI O DRAŽITELJU

(izpolniti glede na to, ali gre za fizično osebo, pravno osebo ali samostojnega podjetnika)

Ime in priimek/firma	
Stalno prebivališče/sedež	
EMŠO/matična številka	
Davčna številka	
Kontaktne elektronski naslov	
Kontaktne tel. številka (neobvezno)	
Ime in priimek zakonitega zastopnika (izpolni se le v primeru pravne osebe ali s.p.)	

IZJAVA O SPOSOBNOSTI IN SPREJEMANJU VSEH POGOJEV PRODAJE

Pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavljam, da:

- sem skrbno pregledal(a) besedilo javnega razpisa št. 478-0301/2025/11 z dne 20. 1. 2026 in da v njem nisem našel(a) napake;
- mi je stanje nepremičnega premoženja v naravi poznano;
- sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način »videno-kupljeno«;
- imam poravnane vse davke in prispevke;
- v zadnjih šestih mesecih nisem imel(a) blokiranega transakcijskega računa (TRR),
- imam poravnane vse obveznosti do Občine Zagorje ob Savi.

Izjavljam, da so navedeni podatki resnični in točni.

PREDMET PRODAJE, ZA KATEREGA BOM DRAŽIL

Nepremičnina parc. št. 1245/3 v izmeri 549 m² k.o. 1886 Zagorje-mesto (ID znak: parcela 1886 1245/3), 1/1

Najugodnejši dražitelj plača še 22 % davek na dodano vrednost.

Ponudba velja do: 30. 4. 2026

Podpis: _____ Žig (pravne osebe):

Datum: _____

Priloga 2: Pooblastilo

POOBLASTILO

Pooblastitelj _____
(ime in priimek oz. naziv pravne osebe)

(stalno prebivališče oziroma sedež pravne osebe)

pooblašča

pooblaščenca _____
(ime in priimek)

(stalno prebivališče)

(EMŠO)

da neomejeno zastopa pooblastitelja in v njegovem imenu in za njegov račun sodeluje kot dražitelj na javni dražbi organizatorja Občine Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi, z višanjem ponudb in za sklenitev prodajne pogodbe med prodajalcema Občino Zagorje ob Savi ter pooblastiteljem kot kupcem, za ceno doseženo na javni dražbi razpisani za dne 26. 2. 2026 za nepremičnino ID znak: parcela 1886 1245/3.

Pooblastilo velja do preklica.

Datum: _____

Podpis pooblastitelja:

IZJAVA po 8. odstavku 50 . člena ZSPDSLS-1

Podpisani _____ izjavljam,
da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe z Občino Zagorje ob Savi, v skladu z določili
50. člena ZSPDSLS-1 (*)

Datum: _____

Podpis: _____

*** 50. člen ZSPDSLS-1**

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

(7) Za povezano osebo se 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 neskljeni 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.

(8) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

- Kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) - za fizične osebe;

ALI

- Fotokopijo izpiska iz sodnega registra ali izpiska Agencije RS za javno pravne evidence ter storitve (AJ PES) ter ID št. za DDV - za pravno osebo oziroma samostojnega podjetnika (dokumenti, ki dokazujejo registracijo pravne osebe ali s.p. ne smejo biti starejši od 30 dni, od datuma predložitve ponudbe);

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma predložitve ponudbe (velja le za pravno osebo in s.p.).

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

Dokazilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe.

NASLOVNICA

Izpolniti (naziv in naslov pošiljatelja), izrezati in nalepiti na kuverto oz. ovitek !

Pošiljatelj: Naziv: Naslov:	Prispetje ponudbe (izpolni vložišče prejemnika) : Datum: Ura: Zap. št.: Podpis: Žig
Javna dražba: »Nakup nepremičnine parcele 1245/3 k.o. 1886 Zagorje-mesto«. Rok za oddajo: 26. 2. 2026 do 9. ure. Št. spisa: 478-0301/2025	Prejemnik : <u>OBČINA ZAGORJE OB SAVI</u> <u>Cesta 9. avgusta 5</u> <u>1410 Zagorje ob Savi</u> <u>(vložišče)</u>
NE ODPIRAJ - DOKUMENTACIJA	

OPOMBA:

Spremembo ali umik dokumentacije se prejemniku izroči na enak način kot osnovno dokumentacijo s tem, da se na etiketi v spodnjo vrstico napiše »NE ODPIRAJ – SPREMEMBA (UMIK) DOKUMENTACIJE ! «.