



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Urad župana

Številka: 478-0114/2026

Datum: 26. 8. 2026

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin 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 nadaljnjem besedilu tudi: ZSPDSLS-1), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – v nadaljnjem besedilu tudi: Uredba) in Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2026, sprejetega na 28. seji Občinskega sveta Občine Tolmin dne 16. 12. 2025 ter sklepa Občinskega sveta Občine Tolmin o soglasju k besedilu pravnega posla, sprejetega na 32. seji dne 18. 6. 2026, objavlja

JAVNO DRAŽBO
za prodajo zemljišč na območju OPPN Stanovanjsko naselje »Cvetje«
v Občini Tolmin (TO 42)

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, matična številka: 58801455000, davčna številka: SI 19588976.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE, IZKLICNA CENA, VIŠINA VARŠČINE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:

Predmet prodaje na javni dražbi je zemljišče v lasti Občine Tolmin, ki leži na območju urejenem z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42), objavljenim v Uradnem listu RS št. 1064/2026 (v nadaljnjem besedilu tudi: OPPN). Predmet prodaje so nepremičnine z naslednjimi parc. št.:

- 1. parc. št. 1152/1 k. o. 2248 Tolmin, v izmeri 3.915 m²,**
- 2. parc. št. 1153 k. o. 2248 Tolmin, v izmeri 395 m²;**
- 3. parc. št. 1154/1 k. o. 2248 Tolmin, v izmeri 4.405 m².**

Nepremičnine so že bile predmet prodaje na javni dražbi, in sicer na podlagi dražbenega razglasa objavljenega dne 17. 7. 2026. Ker javna dražba, ki je bila razpisana za dne 25. 8. 2026, ni bila uspešna, se bodo nepremičnine prodajale na ponovni javni dražbi, ki bo razpisana za dne 24. 9. 2026.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, so vpisane v kataster nepremičnin, Občina Tolmin je v zemljiški knjigi vpisana kot izključni lastnik predmetnih nepremičnin. Meje nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, niso urejene (izvzemši mejo med parcelo št. 1152/1, vse k. o. 2248 Tolmin ter parcelami št. 1146/4, 1151/4 in 1151/5, vse k. o. 2248 Tolmin).

Nepremičnine se prodajajo izključno v kompletu.

Lokacijska informacija za nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, je priloga in sestavni del tega dražbenega razglasa. Nepremičnine se nahajajo v območju predkupne pravice Občine Tolmin skladno z določili Odloka o predkupni pravici Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 140/20).

Za območje, na katerem se nahajajo nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, je sprejet Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42), objavljen v Uradnem listu RS št. 1064/2026. OPPN na nepremičninah, ki so predmet prodaje na javni dražbi, predvideva gradnjo stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo. Vsi pogoji za gradnjo so določeni z OPPN. V grafičnem delu OPPN je prikazan potek obstoječega in z OPPN načrtovanega omrežja gospodarske javne infrastrukture.

Dražitelj z vplačilom varščine in pristopom na javno dražbo potrjuje poznavanje predmeta javne dražbe, kakor tudi poznavanje predmetnega dražbenega razglasa ter dražbenih pravil, vključno z vsebino prodajne pogodbe, ki je priloga in sestavni del tega dražbenega razglasa. S pristopom na javno dražbo se torej šteje, da so osebe, ki so pristopile na javno dražbo, izjavile, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo vsa pravila javne dražbe.

Nepremičnine so proste bremen. Prodajalec je izključni posestnik nepremičnin, ki so predmet prodaje. Prodajalec izjavlja, da ne obstaja noben njemu znan stvarnopravni ali obligacijskopravni zahtevek ali pravica tretje osebe ali listina, ki bi lahko imela za posledico takšno pravico ali zahtevek, oziroma da nasploh ne obstaja nobeno dejstvo, ki bi lahko imelo za posledico kakršnokoli ogrožanje lastninske ali posestne pravice ali drugega interesa kupca v zvezi z nepremičninami, ki so predmet prodaje na javni dražbi. Glede na to prodajalec jamči bremen prost prenos nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, na kupca. Prodajalec dalje tudi jamči, da ni njemu znanih okoljskih bremen, arheoloških omejitev in/ali drugih omejitev, ki bi bistveno onemogočale izvedbo gradnje skladno z OPPN.

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno. Kupec s pristopom na javno dražbo potrjuje, da je v celoti seznanjen s sprejetim OPPN (vključno z vsemi obveznostmi kot izhajajo iz 38. člena OPPN) in da v celoti sprejema določila OPPN.

Organizirani ogled nepremičnin, ki so predmet prodaje, ne bo izveden. Interesenti izvedejo morebitni ogled zemljišč v lastni režiji. Podatke o nepremičninah lahko interesenti vpogledajo sami na javno dostopnih mestih: <https://ipi.eprostor.gov.si/jv/> in <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>, prostorsko izvedbene pogoje pa lahko preverijo na povezavi https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=MP_ODLO61080. Vsak interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javni dražbi preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti ter je primeren za namen, za katerega ga namerava kupiti, in sicer z vpogledom v javne evidence in z ogledom v naravi.

Izklicna cena za nepremičnine, ki so predmet prodaje, znaša 748.000,00 EUR. Izklicna cena je določena ob upoštevanju ocenjene vrednosti zemljišč, ki jo je po naročilu Občine Tolmin izdelal pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin – sodni cenilec za gradbeništvo Radivoj Erzetič, dipl. inž. grad. v cenitvi izdelani v juniju 2026.

V izklicno ceno ni všteti 22% DDV, ki ga plača kupec. V izklicni ceni tudi ni zajet komunalni prispevek, ki se bo obračunal z odmero odločbo glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja.

Varščina znaša **75.000,00 EUR**. Dražitelj je dolžan vplačati varščino v skladu z navodili iz 5. točke tega dražbenega razglasa.

Najnižji znesek višanja nad izklicno ceno je za **5.000,00 EUR**. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine.

3. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, bodo prodane dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno za prodajani paket nepremičnin (nepremičnine se prodajajo izključno v paketu!).

Prodajna pogodba mora biti sklenjena z najugodnejšim dražiteljem najpozneje v roku 15 (petnajst) dni po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (glej 8. točko tega dražbenega razglasa). Podaljšanje roka za sklenitev pogodbe ni možno. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, prodajalec zadrži vplačano varščino.

Kupec mora celotni znesek kupnine, dosežene na javni dražbi, plačati najpozneje v roku 30 (trideset) dni po prejemu računa, ki ga bo izdala prodajalka na podlagi sklenjene prodajne pogodbe. Kupec plača kupnino na podlagi izdanega računa prodajalca, in sicer na račun Občine Tolmin št. SI56 0132 8010 0014 970. Plačilo kupnine na naveden način in v navedenem roku po sklenitvi pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupnina ni plačana na naveden način in v navedenem roku, se šteje pogodba za razvezano, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

Kupec mora poleg kupnine (in pripadajočega 22% DDV) plačati tudi vse stroške v zvezi z notarsko overitvijo podpisov na sklenjeni prodajni pogodbi in stroške izvršitve vseh dogovorjenih vpisov po sklenjeni prodajni pogodbi v zemljiško knjigo, vključno z notarskimi stroški deponiranja zemljiškoknjžnega dovolila iz šestega odstavka V. člena prodajne pogodbe.

Kupljeno zemljišče bo izročeno v posest kupcu nemudoma po plačilu celotne dogovorjene kupnine, v last pa z dnem vknjižbe lastninske pravice na podlagi sklenjene prodajne pogodbe v zemljiško knjigo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila, ki ni sestavni del prodajne pogodbe, s strani prodajalca pa bo izdano najpozneje v 3 (treh) delovnih dni po plačilu celotne kupnine.

4. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba bo potekala v sejni sobi Občine Tolmin na naslovu Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin (1. nadstropje) **v četrtek, 24. septembra 2026 ob 14.00**. Javna dražba bo odprta za javnost. O morebitni spremembi lokacije javne dražbe bodo kandidati pravočasno obveščeni, in sicer bo obvestilo objavljeno na spletni strani Občine Tolmin (www.tolmin.si).

Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji oziroma tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati (v skladu s 6. točko tega dražbenega razglasa). Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti notarsko overjeno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe (v skladu s 6. točko tega dražbenega razglasa).

5. VIŠINA IN ROK ZA VPLAČILO VARŠČINE:

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe vplačati varščino, navedeno v 2. točki tega dražbenega razglasa, in sicer na transakcijski račun Občine Tolmin št. SI56 0132 8010 0014 970, z navedbo **namena nakazila: varščina – javna dražba OPPN Cvetje. Varščino je potrebno vplačati najpozneje do vključno 21. septembra 2026 do 23:59!** S pravočasnim vplačilom celotne varščine pridobi dražitelj pravico sodelovati na javni dražbi.

Dražitelji, ki bodo plačali varščino po poteku navedenega roka oziroma v navedenem roku ne bodo vplačali celotne varščine v skladu z zgoraj navedenimi navodili, ne morejo sodelovati na javni dražbi in se jim plačana varščina brezobrestno vrne v roku 15 dni od dneva javne dražbe.

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 od dneva javne dražbe. Če dražitelj, ki je na dražbi uspel, ne sklene pogodbe v postavljenem roku za sklenitev pogodbe ali ne plača kupnine v postavljenem roku za plačilo kupnine, prodajalec zadrži varščino.

Varščina se zadrži tudi:

1. dražiteljem, ki bodo pravočasno vplačali varščino, nato pa se ne bodo udeležili javne dražbe (v razpisanem terminu na določeni lokaciji v skladu s 4. točko tega dražbenega razglasa), in
2. dražiteljem, ki bodo k javni dražbi sicer pristopili, zemljišča, ki je predmet prodaje na javni dražbi, pa ne bodo pripravljeni kupiti niti po izključni ceni v skladu s 6. točko tega dražbenega razglasa.

6. PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba se vodi v slovenskem jeziku in v skladu z določili ZSPDSLS-1. Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Tolmin, ki jo je imenoval župan, v naslednji sestavi:

1. David Rozman – predsednik;
2. Tit Kokošin Kenda – član;
3. Davor Simčič - član.

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

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje veljavne zakonodaje za pridobitev lastninske pravice na nepremičninah v Republiki Sloveniji, ter se pravočasno in pravilno prijavi na javno dražbo, tako da:

1. pravočasno plača varščino, nato pa ob pričetku dražbe predloži dokazilo o njenem plačilu, iz katerega je poleg plačila razvidna tudi celotna številka transakcijskega računa za primer vračila varščine;
2. če oseba draži za drugega (in ni njegov zakoniti zastopnik), mora predložiti notarsko overjeno pooblastilo dražitelja za pristop k dražbi, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe (npr. Pooblastitelj (*ime in priimek, naslov, EMŠO/matična številka*) pooblašča pooblaščenca (*ime in priimek, naslov, EMŠO*), da se udeleži javne dražbe prodajalca Občine Tolmin, ki bo dne 24. septembra 2026, za prodajo zemljišč na območju OPPN Stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42), in v okviru te dražbe za pooblastitelja/dražitelja poda ponudbo ter vse potrebne izjave);
3. predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se na javno dražbo prijavi pravna oseba, oziroma izpisek iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru da se na javno dražbo prijavi samostojni podjetnik posameznik;
4. predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če je dražitelj fizična oseba. Izvirnik osebnega dokumenta mora predložiti tudi zakoniti zastopnik in pooblaščenec pravne osebe oziroma drugega dražitelja, ki se prijavi na javno dražbo.

Za sodelovanje na javni dražbi je nujen pogoj **pravočasno plačilo celotne varščine** v skladu 5. točko tega dražbenega razglasa. V nasprotnem primeru dražitelj v postopku javne dražbe ne bo mogel sodelovati, morebitna prepozno ali delno plačana varščina pa mu bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni od dneva javne dražbe (glej 5. točko tega dražbenega razglasa).

Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih dražiteljev, ki so pristopili na javno dražbo. Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa predsednika komisije o začetku javne dražbe. Kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na morebitno pravočasno vplačilo varščine, ni več mogoč. V primeru morebitnega prepoznega pristopa na javno dražbo pravočasno vplačana varščina zapade v korist prodajalca v skladu s 5. točko tega dražbenega razglasa.

Javna dražba se začne z izklicem izklicne cene za nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi. Dražitelji sprejmejo izklicano ceno z besedami »sprejem« ter navedbo imena oziroma firme dražitelja. Če več dražiteljev sprejme izklicno ceno za predmetne nepremičnine, se dražba nadaljuje na način, da dražitelji višajo ceno za najmanj 5.000,00 EUR od prejšnje izklicane cene za predmetne nepremičnine. To se nadaljuje, dokler v zadnjem koraku noben dražitelj najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti, ki ponudi najvišjo ceno.

Dražitelj, ki ni dvignil cene, ne more ponuditi cene, ki jo je ponudil že drugi dražitelj, temveč je dolžan v primeru da želi z dražbo nadaljevati, ponuditi višjo ceno. Če več dražiteljev hkrati ponudi enako ceno, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali zemljišča niso pripravljeni kupiti niti po izključni ceni, zapadejo v korist prodajalca.

V primeru, da nihče od dražiteljev, ki izpolnjujejo pogoje za pristop na javno dražbo, ne sprejme izključne cene, se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključí.

Izklicna cena oziroma vsaka nadaljnja cena se izkličí trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, predsednik komisije, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bilo zemljišče prodano in najugodnejšega kupca pozove k podpisu pogodbe.

Na javni dražbi kot dražitelji v skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, pri čemer se za povezano osebo 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.

Ponudniki morajo pred začetkom javne dražbe podati ustno izjavo o nepovezanosti v smislu šestega in sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši dražitelj pa bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati tudi pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

Vse listine, ki jih dražitelj predloži komisiji, morajo biti v izvirniku, kopije listin pa morajo biti overjene.

Listine, ki vsebujejo osebne podatke, se bodo varovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje varstva 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.

O poteku javne dražbe se vodi zapisnik. Ugovore je mogoče vložiti, dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Komisija reši ugovore takoj. Zoper odločitev komisije dražitelj ne more več ugovarjati.

7. POSEBNA DOLOČILA:

Javna dražba se bo izvajala v skladu z določili ZSPDSLS in določili Uredbe.

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

Nepremičnine s parc. št. 1152/1, 1153 in 1154/1, vse k. o. 2248 Tolmin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, se prodajajo z namenom izgradnje stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetske ter preostalo infrastrukturo skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko naselje »Cvetje« v Občini Tolmin (TO 42), objavljenim v Uradnem listu RS št. 1064/2026, in sicer za resen namen kupca, da bo do določenega roka izvedel vse potrebne aktivnosti za gradnjo in uporabo stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo ureditvijo skladno z OPPN. Glede na to se kupec s prijavo na javno dražbo zavezuje:

1. vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetske ter preostalo infrastrukturo skladno z OPPN (v nadaljnjem besedilu tudi: gradnja) na pristojno upravno enoto najpozneje v roku 12 (z besedo: dvanajst) mesecev od sklenitve prodajne pogodbe na podlagi javne dražbe;
2. začeti z gradnjo skladno z OPPN na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja iz prejšnje alineje najpozneje v roku 6 (z besedo: šestih) mesecev od datuma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja iz prejšnje alineje;
3. zaključiti z gradnjo in pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje skladno z OPPN najpozneje v roku 36 (z besedo: šestintrideset) mesecev od datuma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja iz 1. alineje.

Vsi navedeni roki so bistvena sestavina prodajne pogodbe, ki bo sklenjena na podlagi javne dražbe, zato je v primeru, če kupec ne realizira prevzetih obveznosti v dogovorjenih rokih, prodajna pogodba razvezana po samem zakonu.

Kot instrument utrditve zgoraj navedenih obveznosti kupca se ustanovi odkupna pravica v korist Občine Tolmin, ki daje občini kot odkupni upravičenki možnost, da v primeru kršitve obveznosti odkupi nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, po enaki neto ceni, po kateri so bile prodane kupcu, in da se to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo. V primeru, da bo(do) na nepremičninah, ki je (so) predmet prodaje na javni dražbi, že objekt(i) (v zvezi s katerim(i) pa kupec ne izpolni zgoraj navedenih pogojev), se odkupna cena, ki odpade na objekt(e), določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kot vrednost zemljišča pa se šteje največ neto vrednost, po kateri je kupec kupil zemljišče na podlagi te javne dražbe. Brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo sposobno za vpis odkupne pravice na kupljenih nepremičninah, v korist prodajalke kot odkupne upravičenke, je sestavni del prodajne pogodbe. V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo prodajalka kot odkupna upravičenka to storila z enostransko, pisno izjavo volje, ki jo bo priporočeno poslala kupcu oziroma lastniku nepremičnin, in sicer na naslov, ki bo v trenutku odpošiljanja izjave razviden iz zemljiške knjige.

Občina Tolmin odkupne pravice ne bo uveljavljala, če bo kupec v roku 12 (z besedo: dvanajst) mesecev od sklenitve prodajne pogodbe na pristojno upravno enoto vložil popolno vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetske ter preostalo infrastrukturo skladno z OPPN na nepremičninah, ki so predmet prodaje, začel z gradnjo skladno z OPPN na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja v roku 6 (z besedo: šest) mesecev od datuma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, gradnjo pa dokončal in pridobil pravnomočno uporabno dovoljenje skladno z OPPN v roku 36 (z besedo: šestintrideset) mesecev od datuma pravnomočnosti gradbenega dovoljenja za gradnjo skladno z OPPN Cvetje.

Kupec bo za primer uveljavljanja odkupne pravice deponiral pri notarki Aleksandri Leban v Tolminu zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet prodaje na prodajalko kot odkupno upravičenko, katerega bo notarka izročila prodajalki kot odkupni upravičenki pod zgoraj navedenimi pogoji (ki bodo določeni v notarskem zapisniku). Ustanovitev odkupne pravice v korist prodajalke kot odkupne upravičenke in njeno zavarovanje v zemljiški knjigi sta bistveni sestavini pravnih poslov.

Zgoraj navedeni roki za vložitev popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo skladno z OPPN, za začetek gradnje in za pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja za predmetno gradnjo skladno z OPPN se lahko izjemoma podaljšajo iz objektivnih razlogov, ki so izven sfere kupca (npr. zamude ali omejitve pri komunalnem opremljanju, spremembe zakonodaje, upravni ali sodni postopki tretjih oseb, višja sila, bistvene spremembe finančnih ali tržnih pogojev, ipd.). V tem primeru bosta pogodbeni stranki sklenili aneks k prodajni pogodbi, v katerem bosta soglasno ugotovili obstoj takih objektivnih razlogov in sporazumno določili nove, podaljšane roke, kupec pa bo istočasno izdal prodajalki kot odkupni upravičenki novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki bo dalo prodajalki pravno možnost, da odkupi nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, po kupnini, po kateri so bile nepremičnine prodane kupcu (pri čemer se bo vrednost morebitnih zgrajenih objektov na teh nepremičninah določala na enak način kot navedeno zgoraj), še za dodatno obdobje, ter da bo v ta namen pri notarki ponovno deponiral zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice.

Kupec mora na prvi poziv prodajalke le-tej poročati o poteku gradnje, in sicer v roku 30 (trideset) dni od dneva prejema poziva. Poročilo mora obsegati natančen opis izvedenih del in dokazila o pridobljeni dokumentaciji. Če kupec poročila ne poda pravočasno ali poda nepopolno poročilo, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10.000,00 EUR za vsak začetni teden zamude. Pogodbeno kazen je kupec dolžan plačati na račun prodajalke v roku 8 (osem) dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Pogodbeni stranki izrecno soglašata, da ne glede na trajanje zamude znaša maksimalna skupna višina pogodbene kazni na podlagi tega odstavka 30.000 EUR. Prodajalka pa se zavezuje, da bo na pisno vlogo, poziv ali drugo pisanje kupca, ki se nanaša na izpolnjevanje sklenjene prodajne pogodbe oziroma na izvrševanje pravic in obveznosti iz nje, odgovorila v roku 30 (trideset) dni od prejema posamezne vloge ali pisanja.

Če dogovorjena odkupna pravica iz kakršnegakoli razloga ne bi bila vpisana v zemljiško knjigo in bi kupec pred potekom dogovorjenih rokov za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in/ali uporabnega dovoljenja začel s postopki odtujitve nepremičnin brez predhodnega pisnega obvestila prodajalki in brez doseženega dogovora glede morebitnega uveljavljanja odkupne pravice, to predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca, prodajalec pa je v tem primeru dodatno upravičen do pogodbene kazni v višini 30% celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalke v roku 8 (osem) dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalke do uveljavljanja drugih pravnih sredstev.

Kupec do dokončanja gradnje stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo skladno z OPPN, tj. do pridobitve pravnomočnega uporabnega dovoljenja ne sme odtujiti nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, ali njihovega dela brez predhodnega pisnega soglasja prodajalke. Ne glede na to pa lahko kupec brez predhodnega pisnega soglasja prodajalke odtuji nepremičnine, ki so predmet prodaje na javni dražbi, povezani družbi (pri čemer se za povezano družbo šteje družba, ki jo kot povezano družbo določa veljavni zakon o gospodarskih družbah) ali namenski projektni družbi (SPV) kakor tudi v primeru vključitve skupnih investorjev oziroma joint-venture (JV) parterjev v projekt gradnje ali v primeru reorganizacije lastništva znotraj investicijske skupine. V tem primeru je dolžan kupec nemudoma obvestiti prodajalko o odsvojitvi nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi. Ne glede na to kupec v vsakem primeru ostaja v celoti odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti dogovorjenih s sklenjeno prodajno pogodbo.

Kupec brez predhodnega pisnega soglasja prodajalke tudi ne sme obremeniti nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, ali njihovega dela. V primeru kršitve te obveznosti je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10% celotne kupnine. Pogodbeno kazen je kupec dolžan plačati na račun prodajalke v roku 8 (osem) dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalke do uveljavljanja drugih pravnih sredstev. Prepoved obremenitve nepremičnin ne velja za ustanovitev hipotek ali drugih oblik zavarovanj na nepremičninah, ki so predmet prodaje na javni dražbi, v korist bank, institucionalnih financerjev ali finančnih partnerjev za namen financiranja projekta gradnje skladno z OPPN. Kupec se zavezuje nemudoma obvestiti prodajalko o morebitnih obremenitvah nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, v skladu s prejšnjim stavkom.

Vse obveznosti kupca, zlasti glede dogovorjenih rokov, prepovedi odtujitve in obremenitve ter uveljavljanja odkupne pravice, so določene zaradi varovanja javnega interesa izgradnje stanovanjske soseske večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo, zelenimi površinami in prometno, okoljsko, energetsko ter preostalo infrastrukturo skladno z OPPN, ter zavezujejo kupca in vsakega nadaljnjega pridobitelja nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi. Vsako razpolaganje in/ali obremenitev nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, brez predhodnega pisnega soglasja prodajalke (razen v primerih, ki so izrecno navedeni zgoraj) predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca in je brez pravnega učinka nasproti prodajalki. Kupec je dolžan vse obveznosti in omejitve v celoti prenesti na vsakega nadaljnjega pridobitelja nepremičnin, ki so predmet prodaje na javni dražbi, ter zagotoviti njihovo izrecno vključitev v vsak nadaljnji pravni posel. Ne glede na morebitni prenos lastninske pravice na nepremičninah, ki so predmet prodaje na javni dražbi, pa ostaja kupec solidarno in neomejeno odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti iz sklenjene prodajne pogodbe, vključno s pogodbenimi kaznimi.

8. PREDKUPNA PRAVICA STANOVANJSKEGA SKLADA RS:

Na podlagi tretjega in četrtega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) mora občina kot prodajalec obvestiti Stanovanjski sklad RS (v nadaljnjem besedilu tudi: SSRS) o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponuditi, da ga odkupi pod enakimi pogoji (tj. po ceni, doseženi v predmetnem postopku javne dražbe). Občina bo poslala obvestilo oziroma ponudbo SSRS v postopku predmetne javne dražbe v roku 8 (osmih) dni po zaključku javne dražbe. SSRS ima po prejemu obvestila možnost, da v 14 (štirinajstih) dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji na zanesljiv način občino obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico. Če tega SSRS v 14 (štirinajstih) dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji ne stori, se šteje, da SSRS predkupne pravice ne bo izkoristil.

9. DODATNE INFORMACIJE:

Občina Tolmin je oddala naročilo za izvedbo pravnih storitev ob prodaji zgoraj navedenih zemljišč zunanjemu izvajalcu, družbi DUR-IUS, d.o.o.. Glede na to je informacije v zvezi s postopkom javne dražbe možno pridobiti preko elektronskega naslova zunanjega izvajalca (info@dur-ius.si), informacije v zvezi z nepremičninami, ki so predmet prodaje oziroma sprejetim OPPN (tj. vsebinska pojasnila) pa je možno dobiti preko elektronskega naslova Občine Tolmin info@tolmin.si.

Razpis javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Tolmin od 26. avgusta 2026 dalje.

Pripravil:

David Rozman,
DUR-IUS, d.o.o.

OBČINA TOLMIN

Alen Červ,
župan

Priloge:

- lokacijska informacija Občine Tolmin št. 478-0114/2026-4 z dne 8. 6. 2026
- prodajna pogodba

Objaviti:

- na spletni strani Občine Tolmin

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu