



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, ki jo zastopa župan dr. Tomaž Rožen, 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), 13., 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ravne na Koroškem za leto 2025, objavlja

### JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ravne na Koroškem

objavljeno na spletni strani Občine Ravne na Koroškem: <https://ravne.si>.

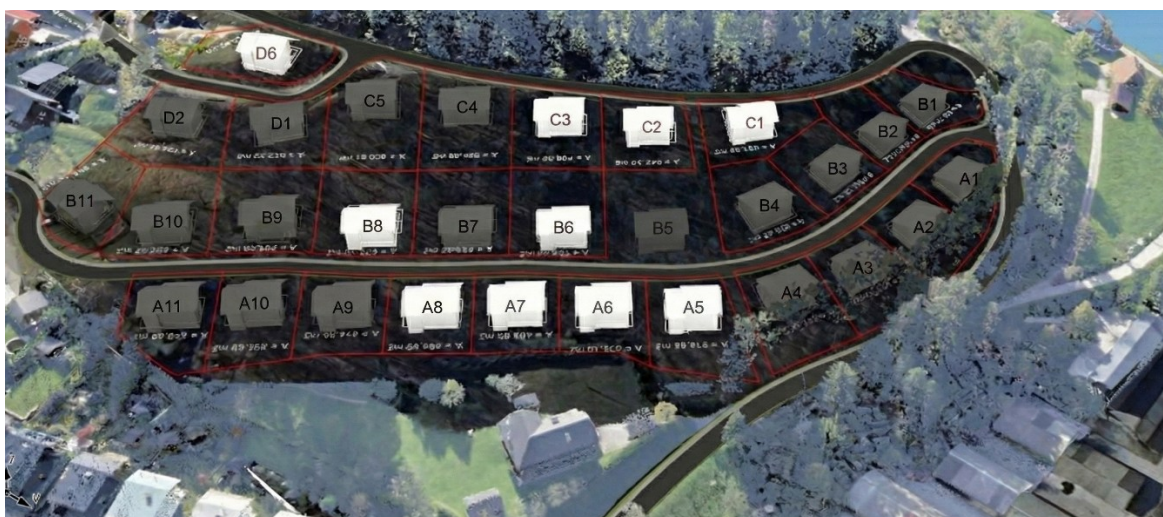
#### 1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA:

**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, matična številka: 5883628000, identifikacijska številka za DDV: SI 48626244.

#### 2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA:

Predmet prodaje je deset (10) gradbenih parcel, ki ležijo na zemljiških parcelah številka: 36/17, 36/21 in 412/10, vse k.o. 894-NAVRŠKI VRH in parceli številka: 1235, k.o. 882-RAVNE, z oznakami:

Št. parcele	Oznaka parcele	Površina (m <sup>2</sup> )	Izključna cena (brez DDV)
1	A5	cca. 615	29 EUR/m <sup>2</sup> (17.835,00 EUR)
2	A6	cca. 505	29 EUR/m <sup>2</sup> (14.645,00 EUR)
3	A7	cca. 484	29 EUR/m <sup>2</sup> (14.036,00 EUR)
4	A8	cca. 495	29 EUR/m <sup>2</sup> (14.355,00 EUR)
5	B6	cca. 705	29 EUR/m <sup>2</sup> (20.445,00 EUR)
6	B8	cca. 672	29 EUR/m <sup>2</sup> (19.488,00 EUR)
7	C1	cca. 691	29 EUR/m <sup>2</sup> (20.039,00 EUR)
8	C2	cca. 640	29 EUR/m <sup>2</sup> (18.560,00 EUR)
9	C3	cca. 706	29 EUR/m <sup>2</sup> (20.474,00 EUR)
10	D6	cca. 709	29 EUR/m <sup>2</sup> (20.561,00 EUR)



Slika 1: Prikaz 3D modela območja Čečovje-jug.



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

---

Parcele, ki so predmet prodaje, so razvidne iz grafične priloge (Priloga 5).

Navedena izklicna cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost (DDV). Nakupna vrednost predstavlja doseženo ceno za predmetna zemljišča.

Posamezne gradbene parcele so v naravi označene, niso pa še parcelirane, zato so podatki o kvadraturi okvirni in lahko pride še do manjših sprememb. Morebitna odstopanja v površini parcele, nastala na podlagi parcelacije, se bodo obračunala s prodajno pogodbo.

### 3. LOKACIJA IN NAMEMBNOST PREDMETA PRODAJE:

Parcele se nahajajo v enoti urejanja prostora RA60, ki je na podlagi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko zazidavo Čečovje – jug (Uradni list RS, št. 59/2011) (v nadaljnjem besedilu: OPPN), namenjena gradnji individualnih stanovanjskih hiš.

Občina Ravne na Koroškem bo na območju stanovanjske zazidave Čečovje – jug **na novo uredila komunalno opremo**, v skladu s tehnično dokumentacijo in pogoji, objavljenimi v javnem naročilu št.: [JN004933/2025-SL1/01-P01](#). Pri izvedbi infrastrukture morajo kupci upoštevati tehnične rešitve za izvedbo komunalne opreme za zazidavo Čečovje - jug, ki so bile predvidene s predhodno pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Vpogled v dokumentacijo je po predhodni najavi mogoč pri kontaktni osebi iz 11. točke tega razpisa.

### 4. OPIS PRAVNEGA STANJA NEPREMIČNIN:

Pri nepremičninah s parc. št.: 412/10, 36/17 in 36/21, vse k.o. 894-NAVRŠKI VRH, je v zemljiški knjigi vknjižena neprava stvarna služnost v korist Telekoma Slovenije d.d., pred parcelacijo bo vpisana tudi neprava stvarna služnost v korist Elektro Celje d.d.

### 5. POGOJI PRODAJE:

**5.1.** V skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20, v nadaljnjem besedilu: zakon) 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 sedmim odstavkom 50. člena zakona.

**5.2.** Posamezna nepremičnina bo prodana dražitelju, za katerega bo komisija, ki jo imenuje župan, ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.

**5.3.** Prodaja nepremičnin na predmetni javni dražbi je namenjena izključno fizičnim osebam, ki z nakupom rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, zato na javni dražbi ne morejo sodelovati osebe, ki so zavezanci za plačilo davka od premoženja, ki imajo lastninsko pravico na:

- več kot eni stanovanjski nepremičnini ali
- stanovanjski nepremičnini, katere neto tlorisna površina presega 160 m<sup>2</sup>.

Vsak udeleženec javne dražbe mora pred začetkom javne dražbe podati pisno izjavo, da ne spada med navedene zavezance (Priloga 4), prodajalec pa si pridržuje pravico zahtevati ustrezna dokazila.

**5.4.** Posamezen dražitelj ter zakonski ali zunajzakonski par lahko kupijo največ eno izmed parcel, ki so predmet prodaje. V primeru, da bodo posamezniki želeli vpisati lastninsko pravico kot solastnino oziroma skupno lastnino (na primer: zakonska partnerja), je v prijavi potrebno obvezno navesti podatke obeh solastnikov.



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

---

**5.5.** V roku 15 dni od dneva javne dražbe bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena predpogodba. V primeru, da predpogodba ne bo podpisana v navedenem roku, lahko prodajalec rok za sklenitev predpogodbe podaljša za 15 dni ali pa zadrži varščino. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal predpogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil, Občina Ravne na Koroškem pa ima pravico zadržati vplačano varščino ter k podpisu predpogodbe pozvati naslednjega najugodnejšega dražitelja.

**5.6.** Prodajalec bo kupcu vročil v podpis prodajno pogodbo po dokončno zaključenem postopku odmere delov zemljišč s parc. št. 412/10, 36/17 in 36/21, vse k.o. 894-NAVRŠKI VRH in parcele številka: 1235, k.o. 882-RAVNE, na pristojni geodetski upravi ter po pravnomočnem vpisu teh v zemljiško knjigo najkasneje v roku šestih (6) mesecev od pravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa v zemljiško knjigo. Kupec mora skleniti prodajno pogodbo najkasneje v roku petnajst (15) dni od prejema pogodbe.

**5.7. Najugodnejši dražitelj je dolžan kupnino v višini 90 % izklicane cene za posamezno gradbeno parcelo in predplačilo komunalnega prispevka<sup>1</sup> v višini 35.000,00 EUR plačati v roku trideset (30) dni od sklenitve predpogodbe. Preostanek kupnine se plača v roku trideset (30) dni od sklenitve prodajne pogodbe. Plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pravnega posla.**

**5.8.** Bistvene sestavine pravnega posla (poleg plačila kupnine iz točke 5.7.) so še:

- zaključena izgradnja stanovanjskega objekta do III. gradbene faze<sup>2</sup> v roku petih (5) let od sklenitve prodajne pogodbe; v kolikor kupec ne bo ravnal v skladu s tem, se prodajna pogodba razveljavi;
- prepoved odtujitve<sup>3</sup> nepremičnine za obdobje petih (5) let po sklenitvi prodajne pogodbe oziroma do izgradnje stanovanjskega objekta do III. gradbene faze, ki bo vpisana v zemljiško knjigo;
- vknjižba brezplačne neprave stvarne služnosti za upravljanje komunalnih vodov in gospodarske javne infrastrukture v korist Občine Ravne na Koroškem.

**5.9.** V skladu z drugim odstavkom 48. člena zakona bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

**5.10.** Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22 % davek na dodano vrednost, stroške overitve podpisa na prodajni pogodbi ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

**5.11.** Kupec se zavezuje, da na kupljeni nepremičnini do pridobitve uporabnega dovoljenja za izvedeno komunalno opremo na območju, ki ga pridobi prodajalec – Občina Ravne na Koroškem, ne bo pričel z nobenimi gradbenimi ali drugimi deli, ki bi kakorkoli posegla v nepremičnino. V primeru kršitve tega pogoja je prodajalec upravičen odstopiti od pogodbe, kupec pa se zavezuje povrniti vso morebitno nastalo škodo.

**5.12.** Kupec se izrecno in nepreklicno zavezuje, da bo do popolnega zaključka izvedbe komunalne opreme na območju, kjer se nahaja kupljena nepremičnina, Občini Ravne na Koroškem ter njenim pooblaščenim izvajalcem omogočil neomejen dostop do nepremičnine in dovolil izvedbo vseh posegov, ki so povezani in potrebni za gradnjo, rekonstrukcijo, urejanje ter priključevanje komunalne opreme na območju.

---

<sup>1</sup> Komunalni prispevek za posamezne zavezance se bo obračunal skladno z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za zazidavo Čečovje – jug (EUP RA60 SSe).

<sup>2</sup> V skladu z definicijo Inženirske zbornice Slovenije to pomeni: zaključena konstrukcijska dela vseh etaž in podstrešja; izvedba strešne konstrukcije in izvedba krovskih del.

<sup>3</sup> Odtujitev je mogoča zgolj s soglasjem Občine Ravne na Koroškem.



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

---

**5.13.** Stroške sestave prodajne pogodbe in predpogodbe ter stroške vknjižbe odkupne pravice v zemljiško knjigo nosi prodajalec.

### 6. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNE DRAŽBE:

**6.1.** V postopku javne dražbe lahko sodeluje domača ali tuja fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, kar preveri vsak dražitelj zase.

**6.2.** Na javni dražbi lahko sodelujejo dražitelji, ki bodo osebno ali po pošti na Občino Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, **v zaprti kuverti, na katero je potrebno navesti »Javna dražba 478-0094/2025, PRODAJA NEPREMIČNIN Čečovje – jug, januar 2026«**, posredovali prijavo za udeležbo na dražbo. Prijava za udeležbo mora prispeti v sprejemno pisarno Občine Ravne na Koroškem najkasneje do **petka, dne 06. 02. 2026 do 10.00 ure**. Končni datum in čas prispetja v vložišče velja tudi za priporočeno pošto.

#### **6.3. Prijava mora vsebovati:**

- fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta – osebne izkaznice ali potnega lista;
- potrdilo o vplačilu varščine;
- izpolnjene in podpisane priloge od 1 do 4, in sicer:
  - o Prijavo za udeležbo na javni dražbi (priloga 1);
  - o Izjavo dražitelja o sprejemu razpisnih pogojev (priloga 2);
  - o Izjava dražitelja, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena ZSPDSLS-1 (priloga 3);
  - o Izjava dražitelja, da ni zavezanec za plačilo davka od premoženja (priloga 4).

Če ni navedeno drugače, je potrebno listine predložiti v izvirniku. Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije izločeni iz postopka.

### 7. VARŠČINA:

**7.1.** Dražitelji morajo najkasneje do **ponedeljka, 09. 02. 2026 do 10.00 ure** vplačati varščino v znesku **3.000,00 EUR** (z besedo: tri tisoč evrov 00/100), na transakcijski račun Občine Ravne na Koroškem, številka: SI56 0130 3010 0009 987, sklic: SI00 478-0094-2025, z navedbo namena: »Varščina Čečovje jug« in kodo plačila ADVA.

**7.2.** Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi, pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

**7.3.** S plačilom varščine lahko dražitelj draži vse predmetne nepremičnine. S plačilom varščine dražitelj sprejme obveznost pristopiti k dražbi. Če oseba, ki je vplačala varščino, iz neupravičenih razlogov ne bo pristopila na javno dražbo oziroma kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljena kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.

### 8. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

**8.1.** Javna dražba se bo izvedla **dne 10. 02. 2026 v Veliki sejni sobi mestne hiše, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem**, s pričetkom **ob 09.00 uri**. Kandidati se bodo morali 15 minut pred začetkom dražbe izkazati z osebnim dokumentom ali overjenim pisnim pooblastilom za predmetno dražbo.

**8.2.** Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

---

### 9. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Kupnino kupec poravnava na transakcijski račun prodajalca: Občina Ravne na Koroškem, številka računa: SI56 0130 3010 0009 987, v roku trideset (30) dni od dneva sklenitve predpogodbe oziroma pogodbe, v enkratnem znesku. Če kupnina ni plačana v roku, se šteje, da je posel razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

### 10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE:

**10.1.** Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno – kupljeno«.

**10.2.** Najnižji znesek višanja cene je 100 EUR.

**10.3.** Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno ali enako ceno, se šteje, da je najugodnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

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

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

**10.6.** Javno dražbo bo izvedla komisija, ki jo bo s sklepom imenoval župan.

**10.7.** V skladu z 49. členom ZSPDSLS-1 lahko predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna, za to pooblasti, ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

**10.8.** Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Ravne na Koroškem, <https://ravne.si/>.

**10.9.** Protikorupcijska klavzula: Prodajalec bo iz postopka izbire izločil dražitelja, pri katerem obstaja utemeljen sum, da je kupec ali druga oseba v njegovem imenu, delavcu prodajalca ali drugi osebi, ki lahko vpliva na odločitev prodajalca v postopku prodaje premoženja, obljubil, ponudil ali dal kakršnokoli (premoženjsko ali nepremoženjsko) korist z namenom, da bi tako vplival na vsebino, dejanje ali odločitev prodajalca objekta glede ponudbe pred, med ali po izbiri dražitelja. V zvezi z navedenim se upoštevajo določbe Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo, 158/20, 3/22 – ZDeb in 16/23 – ZZPri).

### 11. DODATNE INFORMACIJE:

Podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in podatke o nepremičninah, ki so predmet javne dražbe ter informacije za ogled zemljišč, dobijo interesenti na Občini Ravne na Koroškem, pravna služba medobčinskega urada – Tadej Ošlovnik, telefonska številka: (02) 821 60 20, e-pošta: [tadej.oslovnik@ravne.si](mailto:tadej.oslovnik@ravne.si).

Za tehnična vprašanja, povezana z izvedbo projekta komunalnega opremljanja območja Čečovje – jug, se interesenti lahko obrnejo na vodjo projekta – Marko Pongrac, telefonska številka: (02) 821 60 18, e-pošta: [marko.pongrac@ravne.si](mailto:marko.pongrac@ravne.si).



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM

---

Številka: 478-0094/2025-54

Datum: 12. 01. 2026

Pripravil:

Tadej Ošlovnik  
višji svetovalec I

Občina Ravne na Koroškem  
dr. Tomaž Rožen, župan