



OBČINA TRZIN
www.trzin.si

MENGEŠKA CESTA 22 | 1236 TRZIN
T 01 564 45 44 | E INFO@TRZIN.SI
MŠ 1358561000 | DŠ SI33714789
TRR 01386-0100001846 | ŠT PU 76848

Številka: 3520-0002/2026-9

Datum: 01. 08. 2026

Občina Trzin na podlagi 64. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter v skladu z določbami 13. do 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

JAVNO DRAŽBO **za oddajo tržnega stanovanja Občine Trzin v najem**

I. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Trzin, Mengeška cesta 22, 1236 Trzin, mat. številka: 1358561, ID št. za DDV: SI33714789.

II. DATUM, ČAS IN KRAJ JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo potekala dne **16.09.2026 ob 16.00 uri** v sejni sobi Občine Trzin, Mengeška cesta 22, Trzin.

III. PREDMET JAVNE DRAŽBE

Predmet javne dražbe je:

Oddaja stanovanja v lasti Občine Trzin na naslovu Ljubljanska cesta 12, Trzin, ID znak: del stavbe 1961-1587-23 in parkirno mesto, na parc. št. 111/18, k.o. 1961-Trzin, št. stavbe 1587, posamezni del št. 23. Stanovanje št. L3-IV-2 se nahaja v četrtem nadstropju. Površina stanovanja znaša 47,3 m² in mu pripada eno parkirno mesto št. 42 v kletni garaži.

Stanovanje obsega:

- dnevni prostor v izmeri 15,53 m²,
- spalnico v izmeri 9,48 m²,
- kuhinjo v izmeri 3,60 m²,
- kopalnico v izmeri 5,53 m²,
- predsobo v izmeri 6,55 m²
- balkon v izmeri 4,38 m²,
- kletno shrambo v izmeri 2,23 m².

Prostori v stanovanju so opremljeni (kuhinja in kopalnica). Za stanovanje je izdelana energetska izkaznica 2016-461-50-39347, izkazana je energetska učinkovitost razred E (111 kWh/ m2a).

Izhodiščna mesečna najemnina znaša 670,00 EUR (varščina znaša 2.010,00 EUR).

Tržno najemno stanovanje je po določbi 83. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. št. 69/03, 18/04 – ZVKSEŠ, 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 in 61/24) stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu.

Stanovanje se **oddaja za nedoločen čas s trimesečnim odpovednim rokom**. Stanovanje se oddaja v najem izključno za stanovanjske potrebe.

IV. STROŠKI

Dražitelj bo za tržno stanovanje, ki ga bo prevzel v najem, plačeval:

- **najemnino**,
- **individualne stroške**, ki odpadejo na stanovanje, kot na primer: dobavljena elektrika, telefon, voda, kanalščina, odvoz odpadkov, ogrevanje;
- **stroške za obratovanje skupnih delov**, ki odpadejo na stanovanje, kot na primer: varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, deratizacija.

V. POGOJI ZA SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodelujejo:

- fizične osebe, ki so polnoletni državljani Republike Slovenije,
- pravne osebe s sedežem na območju Republike Slovenije,
- fizične in pravne osebe, ki imajo poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Trzin,
- fizične in pravne osebe, ki so sposobne plačevati vse stroške iz IV. točke,
- fizične in pravne osebe, ki predložijo obrazec in vse priloge iz X. točke.

VI. IZKLICNA CENA

Izhodišča mesečna najemnina znaša **670,00 EUR**. Najemnina je oblikovana na podlagi primerljivih najemnih poslov za stanovanja (in parkirna mesta) na območju občine Trzin. Izdelano je cenilno poročilo.

Najemnina se bo usklajevala z rastjo življenjskih stroškov v Republiki Sloveniji (inflacijo) in ne vključuje stroškov za plačilo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, obratovalnih in individualnih stroškov.

VII. POSEBNI POGOJI JAVNE DRAŽBE

Nepremičnina se oddaja v najem po načelu videno- najeto. Stanovanje bo oddano v najem dražitelju, za katerega bo komisija ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno mesečne najemnine. **Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15 dneh po zaključeni javni dražbi**. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, iz razlogov, ki so na strani dražitelja, prodajalec zadrži njegovo varščino.

V najemni pogodbi se opredelijo uporabniki stanovanja. Število uporabnikov je omejeno na štiri, saj površina stanovanja ni primerna za gospodinjstvo z več kot štirimi člani oziroma uporabniki.

VIII. VARŠČINA

Pred javno dražbo mora vsak dražitelj plačati varščino v višini 3 izhodiščnih mesečnih najemnin - **2.010,00 EUR**. Varščina mora biti vplačana na TRR Občine Trzin št.: 01386-0100001846 z navedbo »Plačilo varščine - tržno stanovanje« najkasneje do 15.09.2026.

Uspelemu dražitelju se del vplačane varščine zadrži za kavcijo in sicer v višini 670,00 EUR, preostanek vplačane varščine pa se pobota s plačilom najemnine, kar bo podrobneje dogovorjeno z najemno pogodbo.

Dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena v 10 dneh po končani javni dražbi na njihov transakcijski račun.

IX. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se izvaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Pravila javne dražbe:

1. dražbo vodi predsednik komisije ob navzočnosti članov komisije,
2. draži lahko tisti, ki izpolnjuje pogoje iz V. točke tega razpisa in predloži listine iz X. točke,
3. najnižji znesek višanja na javni dražbi je 10 EUR,
4. dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba,
5. na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno najemnine,
6. dražba je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo,
7. ko je cena izklicana trikrat, oseba ki vodi javno dražbo, ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe oddan,
8. javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik,
9. šteje se, da je dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi najemnino, ki je enaka izklicni najemnini,
10. če izklicna vrednost ni dosežena, je javna dražba neuspešna,
11. javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku,
12. dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka. Sklep se vpiše v zapisnik javne dražbe,
13. ugovor zoper potek postopka javne dražbe lahko dražitelj poda najkasneje do zaključka javne dražbe. O ugovoru komisija, ki vodi postopek, odloči takoj.

V skladu z šestim in sedmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) na javni dražbi kot dražitelj ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

X. PRIJAVA NA JAVNO DRAŽBO, DOKUMENTI NA VPOGLED, PRILOGE IN OGLED STANOVANJA

A) prijava

Dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje in se želijo prijaviti na javno dražbo za dodelitev tržnega stanovanja v najem, vložijo vlogo na posebnem obrazcu Občine Trzin. Obrazec z imenom "**Obrazec za prijavo na javno**"

dražbo za najem stanovanja" s katerim se prijavijo na razpis, bo na voljo od 01.08.2026 do 15.09.2026 na vložišču Občine Trzin, v času uradnih ur: ponedeljek med 8.00 in 14.00 uro, v sredo od 8.00 do 12.00 ure in od 13.00 do 17.00 ure ter v petek med 8.00 do 13.00 uro.

Obrazec je na voljo tudi na internetni strani občine: www.trzin.si.

B) dokumenti na vpogled

Potrdilo o plačani varščini za primer vračila varščine in potrdilo o državljanstvu dražitelj predloži pred začetkom javne dražbe.

Zakoniti zastopnik, ki na dražbi zastopa pravno osebo, mora predložiti **izvirnik osebnega dokumenta** (na vpogled).

Fizične osebe morajo predložiti **izvirnik osebnega dokumenta** (na vpogled).

C) priloge

Izpolnjenemu obrazcu z imenom "Obrazec za prijavo na javno dražbo za najem stanovanja" morajo dražitelji za prijavo na javno dražbo morajo priložiti naslednje listine:

1. Prilogo 1 te javne dražbe, ki vsebuje:

- izjavo, da dražitelj v celoti soglaša s pogoji javne dražbe,
- izjavo, da dražitelj ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR),
- izjavo, s katero dražitelj pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja:
 - da ima plačane davke in prispevke; da ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije (pravna oseba ali s.p.);
 - da ni v postopku osebnega stečaja (fizična oseba);
 - da v zadnjih šestih mesecih pred javno dražbo ni imel blokirane transakcijskega računa;

2. Prilogo 2 te javne dražbe z imenom »Soglasje k obdelavi osebnih podatkov (GDPR)«;

- 3.** Pravne osebe morajo predložiti **odločbo o vpisu oziroma izpisek iz sodnega registra** (ne sme biti starejši od 30 dni);
- 4.** Samostojni podjetniki morajo predložiti **obratno dovoljenje, priglasitveni list oziroma izpis iz Poslovnega registra Slovenije Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve** (ne sme biti starejši od 30 dni);
- 5.** Morebitni pooblaščenici pravnih oseb morajo predložiti **overjeno pooblastilo za udeležbo na javni dražbi**.

Obrazec za prijavo na javno dražbo za najem stanovanja s prilogami mora prispeti v zaprti kuverti s pripisom »Javna dražba za najem stanovanja, št. 3520-0002/2026« na naslov: Občina Trzin, Mengeška 22, 1236 Trzin do 15.09.2026 do 12.00 ure, ne glede na to ali je oddana osebno na vložišču Občine Trzin ali poslana priporočeno po pošti (prejemna teorija).

Občina Trzin k obrazcu priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem ne vrača.
Ogled stanovanja bo možen po predhodni najavi na Občini Trzin.

XI. OBJAVA IN DODATNE INFORMACIJE

Predmetni razpis in obrazec za prijavo je objavljen na spletni strani Občine Trzin, <http://www.trzin.si/> in na spletnem portalu Nepremičnine.net, <https://www.nepremicnine.net/>.

Dodatne informacije v zvezi z razpisom zainteresirani dobijo v času uradnih ur Občine Trzin na tel.; 01 564 45 44 ali po e-pošti na naslovu info@trzin.si.



po pooblastilu št. 020-0001/2026-4

podžupanja Nuša REPŠE