



O B Č I N A
ČRNOMELJ

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
obcina@crnomelj.si
www.crnomelj.si

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), 30. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14, 66/16 in 112/22) objavlja Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek

**DRUGA JAVNA DRAŽBA
za prodajo nepremičnine**

I. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj
matična št: 5880254000
ID za DDV: SI 83111697

II. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:

Občina Črnomelj bo izvršila prodajo naslednjih nepremičnin:

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (m ²)	delež
773/17	1560-Sinji Vrh	233	celota (1/1)
773/11	1560-Sinji Vrh	96	celota (1/1)
773/6	1560-Sinji Vrh	789	celota (1/1)
773/7	1560-Sinji Vrh	658	celota (1/1)
777/2	1560-Sinji Vrh	345	celota (1/1)

skupaj s stavbami:

stavba št. 32 k. o. 1560-Sinji Vrh, skupne površine 75,50 m²,
stavba št. 334 k. o. 1560-Sinji Vrh, skupne površine 96,30 m²,
stavba št. 335 k. o. 1560-Sinji Vrh, skupne površine 65,60 m²,

kot celoto (v nadaljevanju: nepremičnina).

po izklicni ceni: **47.000,00 EUR** (brez davka).

Nepremičnina v naravi predstavlja hišo na naslovu Sinji Vrh 2, 8344 Vinica, z garažo in skednjem ter pripadajočimi zemljišči, prav tako pa tudi manjše kmetijsko zemljišče v bližini.

Glede na namensko rabo se parc. št. 733/17 in parc. št. 733/11 k. o. 1560-Sinji Vrh nahajata v območju stavbnih zemljišč, parc. št. 773/6 in 773/7 k. o. 1560-Sinji Vrh se nahajata deloma v območju stavbnih, deloma pa v območju kmetijskih zemljišč, parc. št. 777/2 k. o. 1560-Sinji Vrh pa se v celoti nahaja v območju kmetijskih zemljišč.

Nepremičnina bo kupcu predana v posest in last z dnem vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.

III. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena nepremičnine znaša: 47.000,00 EUR. Izklicna cena oziroma končna, na dražbi dosežena cena, ne vključuje davka na promet nepremičnin v višini 2 % od končne cene nepremičnine; ta davek plača kupec.*

Najnižji znesek zvišanja izklicne cene znaša 200,00 EUR.

*Glej tudi točko XI. 13.

IV. Višina varščine:

Varščina znaša 10 % izklicne cene, to je 4.700,00 EUR.

Dražitelj mora položiti varščino v višini 10 % izklicne cene na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 478-100-2024 in v namen plačila navesti »varščina Sinji Vrh«. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj razpisne pogoje dražbe kot tudi obveznost pristopiti k dražbi.

Varščino so dražitelji dolžni plačati tako, da Občina Črnomelj prejme plačilo varščine na svoj račun najpozneje do 6. 12. 2024, do 24.00 ure.

Varščine, ki ne bodo plačane v skladu z zgoraj navedenim, se ne bodo upoštevale.

V. Vrsta pravnega posla in predkupna pravica:

Za nepremičnino velja predkupna pravica po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) – v nadaljevanju ZKZ in se prodaja skladno z določili tega zakona.

Po zaključku javne dražbe bo prodajalec pristojni upravni enoti skladno z določili ZKZ v objavo poslal ponudbo za prodajo nepremičnine po ceni, ki bo dosežena na javni dražbi, na katero je najugodnejši dražitelj dolžan podati izjavo o sprejemu te ponudbe pri pristojni upravni enoti, v zakonsko predpisanem roku. V kolikor najuspešnejši dražitelj v predpisanem roku ne sprejme objavljene ponudbe, prodajalec zadrži njegovo varščino.

Prodajna pogodba se sklene s kupcem, s katerim bo upravna enota odobrila pravni posel.

V kolikor ponudbo za prodajo nepremičnine, ki bo objavljena na upravni enoti, poleg najuspešnejšega dražitelja sprejme tudi druga oseba, ki ima skladno z ZKZ predkupno pravico pred najuspešnejšim dražiteljem in upravna enota odobri pravni posel z drugo osebo, bo nepremičnina prodana tej osebi. Najuspešnejšemu dražitelju se v tem primeru varščina vrne.

V kolikor ponudbo za prodajo nepremičnine, ki bo objavljena na upravni enoti, poleg najuspešnejšega dražitelja sprejme tudi druga oseba, ki ima enak vrstni red predkupne pravice kot najuspešnejši dražitelj, se nepremičnino proda najuspešnejšemu dražitelju.

Pogodba se z izbranim kupcem sklene najpozneje v 15 dneh po pravnomočno izdani odločbi o odobritvi pravnega posla. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

Skladno z 2. odstavkom 48. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR), prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izstavi po prejemu celotne kupnine.

Nepremičnino se odprodaja po načelu »videno – kupljeno«, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. Vsak sodelujoči na javni dražbi potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo kupuje in iz navedenega naslova napram prodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih oziroma morebitnih drugih zahtevkov.

Nepremičnino se proda za namene, ki so skladni z veljavnimi prostorskimi akti.

V pogodbo se vpiše t. i. »top up« klavzula z veljavnostjo 5 let, na podlagi katere je kupec v primeru morebitne nadaljnje prodaje nepremičnine po višji ceni, kot je cena, po kateri nepremičnino kupi na tej javni dražbi, prodajalcu (to je Občini Črnomelj) dolžan plačati razliko v ceni nepremičnine (t. j. razliko med prodajno in nakupno ceno). Za primer nadaljnje prodaje nepremičnine v obdobju prvih 3 let se Občini Črnomelj plača 100 % razlika cene, za nadaljnje obdobje veljavnosti klavzule pa razlika v 60 % razlike cene. Poleg tega se bo kupec v pogodbi zavezal, da bo v vsakokratno pogodbo, ki jo bo sklenil v obdobju veljavnosti te klavzule, s katero bo nepremičnino prodal novemu kupcu, vključil določilo, ki bo prvotnemu prodajalcu, to je Občini Črnomelj, napram novemu kupcu zagotovilo povračilo zneska v razliki cene, kot je opisano zgoraj. Za primer neizpolnjevanja te klavzule se dogovori tudi pogodbeni kazni v višini 10% kupnine (to je končne dosežene vrednosti na dražbi), plačilo terjatve pa se zavaruje z zastavno pravico na prodani nepremičnini, za dobo 6 let od sklenitve pogodbe.

VI. Način in rok plačila kupnine:

Kupnino, zmanjšano za plačano varščino, je potrebno plačati v roku 30 dni od izstavitve računa s strani prodajalca, na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne poravnava kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto, prodajalec pa zadrži varščino. Kupcu bo zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice v njegovo korist in na njegovo ime izdano po plačilu celotne kupnine.

VII. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba se bo vršila v prostorih Občine Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, v I. nadstropju, v sejni sobi, dne 11. 12. 2024 s pričetkom ob 8.00 uri dopoldan.

VIII. Udeležba na javni dražbi in njeni pogoji:

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) in ki izpolnjuje pogoje, določene v tej objavi javne dražbe ter se pravočasno in pravilno prijavi na javno dražbo in pravočasno v celotnem znesku plača varščino. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Dražitelji morajo najkasneje **do 6. 12. 2024 do 12.30 ure**, na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, v zaprti ovojnici s pripisom: **»Ne odpiraj – Javna dražba Sinji Vrh«, ter s pripisom imena priimka in naslova dražitelja na hrbtni strani ovojnice**, predložiti kopije naslednjih dokumentov:

1. Podatki o dražitelju: ime in priimek oziroma naziv pravne osebe, naslov stalnega bivališča oziroma sedeža firme, davčno številka, EMŠO oziroma matična št., celotna številka TRR računa z navedbo banke za primer vračila varščine in telefonska številka – Obrazec 1;
2. V primeru, da se bo, ob uspehu dražitelja na javni dražbi, na nepremičnini, ki je predmet javne dražbe vpisala solastnina, izjavo s podatki o ostalih zainteresiranih kupcih/solastnikih in overjeno pisno pooblastilo dražitelju za zastopanje le-teh na dražbi (samo v primeru, da nepremičnino kupuje več subjektov kot bodočih so-lastnikov) – Obrazec 2;
3. Izpisek iz sodnega registra ali potrdilo AJPES (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejše od 3 mesecev. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, je potrebno dokazilo predložiti za vsakega od njih;
4. Potrdilo banke, da dražitelj v zadnjih šestih mesecih pred javno dražbo ni imel blokirane transakcijskega računa (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike). V kolikor ima dražitelj odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, je potrebno potrdilo predložiti za vsakega od njih;
5. Izjavo, da bo dražitelj, v primeru, da bo izbran kot kupec, nepremičnino uporabljal za namene, ki so skladni z veljavnimi prostorskimi akti ter navedbo namenov za katere namerava nepremičnino uporabljati. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih - Obrazec 3;
6. Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora predložiti overjeno pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe,
7. Pisno izjavo dražitelja, da je seznanjen s celotno razpisno dokumentacijo ter njenimi prilogami in, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih – Obrazec 4;
8. Pisno izjavo dražitelja, da ni povezana oseba po 50. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20-ZDLGPE in 175/20). V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih – Obrazec 5.

Ob pristopu na javno dražbo mora dražitelj predložiti dokument, na podlagi katerega ga je možno identificirati.

Če dražitelj ne bo izpolnjeval zgoraj navedenih pogojev, ne bo mogel pristopiti k draženju na javni dražbi.

Pravilnost in pravočasnost prispelih prijav bo preverila in potrdila pristojna komisija za izvedbo postopka javne dražbe.

IX. Komisija za izvedbo postopka javne dražbe:

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija, v sestavi:

1. Danijela Nedič Orešič; predsednica,
2. Slavica Novak Janžekovič; članica,
3. Nika Geltar; članica,
4. Tanja Ramuta; članica in hkrati zapisnikar,

ki je imenovana s sklepom župana, št. 478-100/2024-9, z dne 4. 6. 2024.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo dražitelji obveščeni, najkasneje do pričetka javne dražbe.

X. Vračilo, vračunanje ali zadržanje varščine:

Položena varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) brezobrestno všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 15 dni od dneva dražbe. S plačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi.

Prodajalec zadrži varščino, če se dražitelj, ki plača varščino, ne udeleži javne dražbe ali k javni dražbi ne pristopi oziroma pred draženjem odstopi in tako ne sprejme niti izklicne cene. Organizator dražbe zadrži varščino tudi v primeru, če uspeli dražitelj v zakonsko določenem roku ne sprejme ponudbe za prodajo nepremičnine na pristojni upravni enoti ali če ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali če v določenem roku ne plača kupnine. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, se v primeru, da so uspeli na dražbi, pa katerikoli od prijavljenih so-lastnikov ne sprejme ponudbe za prodajo nepremičnine na pristojni upravni enoti, ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali v roku ne plača kupnine, zadrži celotna varščina.

XI. Drugi pogoji in pojasnila:

1. Nepremičnina se prodaja po načelu »videno – kupljeno« in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima napram prodajalcu nikakršnih zahtevkov v primeru morebitnih odstopanj od površin nepremičnin, ki so navedene v razpisu dražbe.
2. Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je zemljiškoknjižno urejena.
3. Stavbe št. 32, št. 334 in št. 335 k. o. 1560-Sinji Vrh niso posebej vpisane v zemljiški knjigi, v katastru nepremičnin pa so zavedene z registrskim vpisom.
4. Namenska raba zemljišč in prostorski izvedbeni pogoji iz odlokov, ki veljajo na območju nepremičnine, so razvidni iz Lokacijske informacije št. 3504-433/2024-2, z dne 4. 6. 2024 in prilog k tej Lokacijski informaciji, ki je priloga te objave.
5. Za stavbo št. 32 k. o. 1560-Sinji Vrh, je izdana energetska izkaznica št. 2024-876-87-113692, izdana dne 23. 5. 2024, veljavna do 23. 5. 2034.
6. Za stavbo je izdano Potrdilo Upravne enote Črnomelj, št. 351-495/2010-4, z dne 19.1.2021 o tem, da se šteje, da ima stanovanjska hiša na naslovu Sinji Vrh 2, p. Vinica, uporabno dovoljenje po takrat veljavnem Zakonu o graditvi objektov; ostalih dovoljenj v zvezi z gradnjo objektov, ki so predmet prodaje, lastnik in pristojna upravna enota nimata v svojih evidencah.
7. V stavbah nepremičnine, ki je predmet prodaje se nahajajo dotrajani predmeti in pohištvo oz. oprema, kar se prodaja v sklopu stavb.

8. Po zemljiščih parc. št. 773/17 in 773/11 k.o. 1560-Sinji Vrh poteka vodovodno omrežje, v zvezi s čimer je v zemljiški knjigi v korist Občine Črnomelj vpisana služnostna pravica izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vodovodnega omrežja.
9. Po prodajani nepremičnini potekata elektroenergetski in telekomunikacijski vod in se kupec zveže v sklopu prodajne pogodbe izdati izjavo, da poteku te infrastrukture ne nasprotuje,
10. V primeru naknadne ugotovitve, da je na prodajani nepremičnini vgrajena tudi druga gospodarska javna infrastruktura v lasti oz. upravljanju prodajalca oziroma s strani prodajalca pooblaščenega podjetja, si prodajalec pridrži pravico stvarne služnosti za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, za čas obratovanja te infrastrukture. Kupcu v tem primeru nadomestilo ne pripada.
11. Razen zgoraj navedenega bo nepremičnina, ki je predmet dražbe, ob primopredaji prosta oseb in stvari.
12. Kupec je dolžan plačati davek na promet nepremičnin, stroške notarske overitve podpisa prodajalca, stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo ter morebitne ostale stroške v zvezi s pravnim poslom. Stroške overitve kupčevega podpisa in stroške vpisa služnostne pravice v zemljiško knjigo, plača prodajalec.
13. Na željo kupca, ki je identificiran za namene DDV je možen dogovor o obdavčitvi nepremičnine, ki je predmet dražbe, z 22 % DDV, in sicer pod pogoji, ki jih določa veljavni Zakon o davku na dodano vrednost; izbrani kupec v tem primeru prodajalca o svoji želji glede obdavčitve nepremičnine z 22% DDV obvesti takoj po zaključeni dražbi.
14. Kupec nepremičnino prejme v last in posest z dnem vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo. Primopredaja nepremičnine bo izvedena zapisniško, v roku 5 delovnih dni od vpisa lastninske pravice v zemljiško knjigo.
15. Na dražbi uspe dražitelj, ki (ob izpolnjevanju pogojev dražbe) ponudi najvišjo ceno, pristojna upravna enota pa z njim odobri pravni posel; z njim bo tudi sklenjena prodajna pogodba. Glede predkupne pravice glej tudi točko V.
16. V prodajno pogodbo se vpiše t.i. »top up« klavzula, in sicer za dobo 5 let, ter pogodbeni kazni v višini 10 % od končne kupnine, za primer kršenja te klavzule; prav tako se v zemljiško knjigo vpiše zastavna pravica za zavarovanje te terjatve, za dobo 6 let.
17. V primeru, da želi nepremičnino kupiti več kupcev kot so-lastnikov, ti pooblastijo enega izmed njih, ki bo v imenu vseh kot dražitelj sodeloval na javni dražbi. Pooblaščen dražitelj in ostali zainteresirani so-lastniki izpolnijo obrazec – izjava s podatki o zainteresiranih so-lastnikih in pooblastilo o zastopanju na dražbi – in ga predložijo kot je navedeno v točki VIII. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov kot so-lastnikov po oddaji prijave na dražbo ni več možno. Varščina se v tem primeru vplača v enkratnem znesku, s strani pooblaščenega dražitelja; slednjemu se v primerih, kot so določeni v tem razpisu, tudi vrne. Prodajalec ne prevzema nobenih odgovornosti v zvezi z razmerji in izpolnjevanjem dogovorjenih dolžnostmi med dražiteljem in ostalimi zainteresiranimi so-lastniki.
18. Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izklicne 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 tako izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe. Če izklicna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.
19. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
20. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.
21. Dražba je uspešna tudi, če se je udeleži samo en dražitelj, ki ponudi najmanj izklicno ceno.

XII. Ogled nepremičnine:

Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je na voljo za ogled, po predhodni najavi (kontaktni podatki pod točko XIV. tega razpisa). Za ogled se je potrebno najaviti najmanj 3 delovne dni pred nameravanim ogledom. Ogled je možen najpozneje do 6. 12. 2024.

Nepremičnina se odproda po načelu »videno – kupljeno«. Vsak sodelujoči na javni dražbi potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo kupuje in iz navedenega naslova napram prodajalcu ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih zahtevkov.

XIII. Ustavitev postopka:

Župan občine Črnomelj lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla postopek javne dražbe brez obrazložitve in brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo izkazani stroški in varščina brez obresti.

XIV. Informacije:

Vsa dodatna pojasnila o pogojih javne dražbe lahko interesenti dobijo pri kontaktni osebi, to je Tanja Ramuta, e-pošta: tanja.ramuta@crnomelj.si, tel. št. 07 30 61 127 (nadomestna kontaktna oseba: Nika Ambrožič, e-pošta: nika.ambrozic@crnomelj.si) ali osebno na sedežu Občine Črnomelj, pisarna št. 19 (v času uradnih ur).

Številka: 478-100/2024

Datum: 11. 11. 2024

Andrej Kavšek
župan

Priloge:

- Priloga 1: Lokacijska informacija št. 3504-433/2024-2, z dne 4. 6. 2024 in njene priloge (izsek iz Občinskega prostorskega načrta, Prostorski izvedbeni pogoji)
- Priloga 2: Kopija energetske izkaznice št. 2024-876-87-113692
- Priloga 3: Potrdilo Upravne enote Črnomelj, št. 351-495/2010-4, z dne 19.1.2011
- Priloga 4: Zemljiškoknjižni izpiski

Obrazci:

- Obrazec 1: Podatki o dražitelju
- Obrazec 2: Izjava: podatki o zainteresiranih so-lastnikih in pooblastilo dražitelju
- Obrazec 3: Izjava o namenih uporabe in vzdrževanju nepremičnine
- Obrazec 4: Izjava o seznanitvi z dokumentacijo in strinjanju s pogoji dražbe
- Obrazec 5: Izjava o ne-povezanosti po 50. členu ZSPDSLS-1