

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS št. 31/2018) in 30. člena Statuta Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 83/11, 24/14 in 66/16), objavlja Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek

## JAVNO DRAŽBO

### za prodajo nepremičnine

objavljeno na spletni strani <https://www.crnobelj.si/sl/uradne-objave/javne-objave/>  
od dne 7. 10. 2022 do dne 28. 10. 2022

#### I. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj  
matična št: 5880254  
ID za DDV: SI 83111697

#### II. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:

Občina Črnomelj bo izvršila prodajo poslovnega prostora v večstanovanjski stavbi na naslovu Ulica 21. oktobra 17 C, 8340 Črnomelj. Poslovni prostor ID ZNAK: del stavbe 1535-31-23, K.O. 1535-Črnomelj, v izmeri 36,90 m<sup>2</sup> uporabne površine, je lociran v kleti in ima urejen ločen vhod v poslovni prostor.

Večstanovanjska stavba je bila zgrajena leta 1981. Obdelava in opremljenost predmetnega poslovnega prostora je klasična z ALU vhodnimi vrati, z lesenimi notranjimi vrati in PVC okni (zamenjana leta 2010). Tlaki so obdelani s PVC oblogo (topli pod in vinaz plošče) in keramičnimi ploščicami v sanitarnem prostoru (WC). Na stavbi je bila v letu 2021 izvedena energetska sanacija - fasada. Poslovni prostor ima naslednje instalacije: elektrika, vodovod, telefon in kanalizacija. Centralno ogrevanje je iz skupne kotlovnice na sekance (bio masa).

Predvidena dejavnost, ki naj bi se opravljala v poslovnem prostoru je pisarniška dejavnost oziroma mirna poslovna dejavnost.

Etažna lastnina za stavbo na naslovu Ulica 21. oktobra 17 C, stoječa na parc. št. 926/6, 921/9 in 1134/4, K.O. 1535-Črnomelj je vzpostavljena in vpisana v zemljiško knjigo. Nepremičnina je prosta oseb in vseh bremen.

Izklicna vrednost:

**25.000,00 EUR** (z besedo: petindvajset tisoč evrov 00/100)

Izklicna vrednost oz. končna cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: **2.500 EUR** (z besedo: dva tisoč petsto evrov 00/100)

Najnižji znesek višanja kupnine je 500 EUR (z besedo: petsto evrov 00/100)

Razpis za javno dražbo nepremičnine je objavljen na spletni strani Občine Črnomelj <http://www.crnomej.si/razpisi/javni-razpisi>.

### **III. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javne dražbe:**

Prodajna pogodba se sklene z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklene v 15 dneh po zaključku dražbe. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

Nepremičnina, ki je predmet tega razpisa se proda po načelu »videno-kupljeno«, odgovornost prodajalca za stvarne ali pravne napake predmeta prodaje je v celoti izključena.

Izbrani ponudnik plača celotno kupnino v enkratnem znesku v roku 15 dni od sklenitve pogodbe. Vplačana varščina se všteva v kupnino. Pravočasno plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe.

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.

### **IV. Način in rok plačila kupnine :**

Kupnino, zmanjšano za plačano varščino, je potrebno plačati v 15 dneh 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 korist in na njegovo ime izdano po plačilu celotne kupnine, z dnem plačila kupnine kupec pridobi tudi posest na nepremičnini.

### **V. 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 **3. 11. 2022 s pričetkom ob 9.00** uri dopoldan.

### **VI. Komisija za izvedbo postopka javne dražbe:**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija, v sestavi:

1. Slavica Novak Janžekovič; predsednica
2. Katarina Plut; članica
3. Danijela Nedič Orešič; članica
4. Nina Tomec; članica in hkrati zapisnikar

Javno dražbo vodi predsednica komisije.

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

## **VII. Višina varščine:**

Ponudniki resnost ponudbe izkažejo s plačilom varščine v višini 10 % izhodiščne cene, ki jo nakažejo na podračun EZR Občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 00-352-86/2022 in v namen plačila navesti »Varščina za javno dražbo poslovnega prostora Ulica 21. oktobra 17 C, Črnomelj«. Plačilo varščine je potrebno nakazati najkasneje do **27. 10. 2022**. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi in razpisne pogoje dražbe.

## **VIII. Vračilo, vračunanje ali zadržanje varščine:**

Položena varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) brezobrestno všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 30 dni od dneva dražbe. S plačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi.

Prodajalec zadrži varščino, če dražitelj, ki plača varščino ne pristopi k dražbi oziroma pred draženjem odstopi in tako ne sprejme niti izklicne cene. Organizator dražbe zadrži varščino tudi v primeru, če kupec ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali ne plača kupnine.

## **IX. 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 ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- Predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- Predloži izpisek iz sodnega registra ali potrdilo AJPES (samo za pravne osebe) oz. prigrasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- Predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenca pravnih oseb);
- pisno izjavo, da se v celoti strinjajo s pogoji javne dražbe.

Dražitelji morajo najkasneje do **28. 10. 2022 do 9.00 ure dopoldan** na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, oddati v zaprti ovojnici s pripisom: **»Ne odpiraj – Javna dražba za poslovni prostor Ulica 21. oktobra 17C, Črnomelj«**, s pripisom na hrbtni strani ovojnice ime in priimek dražitelja.

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

Pristojna komisija javne dražbe bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) 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 ZSPDLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,*
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,*
- pravno osebo, 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.*

#### **X. Drugi pogoji in pojasnila:**

1. Nepremičnina je naprodaj po načelu videno - kupljeno. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima napram prodajalcu nikakršnih zahtevkov v primeru morebitnih odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe.
2. Nepremičnina, ki je predmet dražbe je zemljiškoknjižno urejena.
3. Nepremičnina bo prodana prosta oseb in stvari.
4. Kupec je dolžan plačati davek na promet z nepremičninami, stroške odobritve pravnega posla, stroške notarske overitve podpisa prodajalca in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo in ostale morebitne stroške v zvezi s pravnim poslom.
5. Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, z njim bo tudi sklenjena prodajna pogodba v roku 15 dni.
6. 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 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.
7. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja.
8. Če dva ali več dražiteljev draži isto nepremičnino in zanj ponujajo enako ceno, nepremičnina ni prodana, dokler eden od dražiteljev ne zviša cene. Če do zvišanja cene ne pride, se varščina zadrži vsem dražiteljem.
9. Dražba je uspešna tudi, če se je udeleži samo en dražitelj, ki ponudi najmanj izklicno ceno.

#### **XI. Ogled:**

Nepremičnino si je mogoče ogledati po predhodnem dogovoru in sicer najkasneje do dne 25. 10. 2022.

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 ali drugih zahtevkov.

## **XII. 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.

## **XIII. Informacije:**

Za vse dodatne informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o nepremičnini lahko zainteresirani dobijo na telefon: 07/ 30 61 121. Kontaktna oseba je Nina Tomec, e-pošta: [nina.tomec@crnomelj.si](mailto:nina.tomec@crnomelj.si).

Številka: 352-86/2022

Datum: 6. 10. 2022



**Občina Črnomelj**  
**Andrej Kavšek**  
**župan**

