



O B Č I N A  
**ČRNOMELJ**

Trg svobode 3, 8340 Črnomelj  
obcina@crnomelj.si  
[www.crnomelj.si](http://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

**JAVNO DRAŽBO**  
**za prodajo nepremičnine katastrska občina 1552 Adlešiči parcela 2921/2**

**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 naslednje nepremičnine (gozd):

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )	delež
2921/2	1552 Adlešiči	7548	celota (1/1)

po izklicni ceni: **5.000,00 EUR** (brez davka).

Tako po namenski kot po dejanski rabi je zemljišče gozd.

**III. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:**

**Izklicna cena nepremičnine znaša: 5.000,00 EUR.** Izklicna cena oziroma končna, na dražbi dosežena cena, ne vključuje davka na promet nepremičnin v višini 2% od končne cene nepremičnine, ki ga plača kupec.

**Najnižji znesek zvišanja izklicne cene znaša 200,00 EUR.**

Pristojna komisija lahko tekom dražbe določi tudi drugačen najnižji znesek višanja cene.

#### **IV. Višina varščine:**

**Varščina znaša 500,00 EUR.**

Dražitelj mora položiti varščino v zgoraj navedeni vrednosti na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 478-89-2025 in v namen plačila navesti »Varščina Adlešiči«. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi in razpisne pogoje dražbe.

Varščino so dražitelji dolžni plačati tako, da Občina Črnomelj prejme plačilo varščine na svoj račun najpozneje **do 7. 3. 2025, do 24.00 ure.**

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

#### **V. Vrsta pravnega posla:**

Javna dražba se izvaja kot vmesni korak prodaje nepremičnine, ki se je pričela po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (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, s katerim prodajalec izmed kupcev z enakim vrstnim redom, to je enako prednostno pravico pri nakupu zemljišča po ZKZ, izbere kupca. Z najugodnejšim dražiteljem, ki ob izpolnjenih pogojih dražbe ponudi najvišjo ceno, se sklene prodajna pogodba. Pogodba se sklene v 15 dneh po zaključku dražbe. 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 v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

Skladno z 2. odstavkom 48. člena Zakon 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) – v nadaljevanju ZSPDSLS-1, prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izstavi po prejemu celotne kupnine.

Nepremičnino se odprodaja po načelu »videno – kupljeno«, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštewane. 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.

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

Kupnino, zmanjšano za plačano varščino, je potrebno plačati v roku 15-ih 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 poravna 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, z dnem plačila kupnine pa kupec pridobi tudi posest na nepremičnini.

#### **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, **дне 13. 3. 2025 s pričetkom ob 9.00 uri dopoldan.**

## **VIII. Udeležba na javni dražbi in njeni pogoji:**

Na javni dražbi lahko sodelujejo osebe, ki so že sprejele ponudno za prodajo predmetnega zemljišča, ki je bila objavljena na oglasni deski Upravne enote Črnomelj in na enotnem državnem portalu e-uprave od 19. 12. 2024 do 3. 1. 2025 in so na podlagi sprejete ponudbe, v predpisanem roku, na pristojno upravno enoto podale vlogo za odobritev pravnega posla ter imajo skladno z ZKZ enak vrstni red – enako prednostno pravico pred drugimi prijavljenimi kupci, ki so podali vlogo za odobritev pravnega posla. Osebe, ki sodelujejo v javni dražbi morajo izpolnjevati pogoj, da lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin (kar preveri vsak dražitelj zase).

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

Dražitelji morajo najkasneje **do 10. 3. 2025 do 14.30 ure**, na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, v zaprti ovojnici s pripisom: **»Ne odpiraj – Javna dražba 2921/2 Adlešiči«, 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 ter telefonska številka – Obrazec 1;
2. Overjeno pooblastilo – v primeru 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;
3. Pisno izjavo dražitelja, da je seznanjen s celotno razpisno dokumentacijo ter njenimi prilogami in, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe – Obrazec 2;
4. 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) – Obrazec 3.

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. Tanja Ramuta; članica in hkrati zapisnikar.

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, neuspelim 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 kupec ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali v roku ne plača kupnine.

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

1. Nepremičnina je naprodaj po načelu videno - kupljeno in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za točnost površine nepremičnine, ki je navedena v razpisu javne dražbe. Kupec nima napram prodajalcu nikakršnih zahtevkov v primeru morebitnih odstopanj od površine, ki je navedena v razpisu dražbe.
2. Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je zemljiškoknjižno urejena.
3. V primeru, da po nepremičnini, ki je predmet dražbe potekajo poti, se kupec pogodbeno zaveže, da teh poti ne bo zapiral niti ne bo oviral dostopa in uporabe teh poti.
4. Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je prosta oseb in stvari.
5. Kupec je dolžan plačati davek na promet nepremičnin po stopnji 2 %, stroške notarske overitve podpisa prodajalca in stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo ter morebitne ostale stroške v zvezi s pravnim poslom.
6. Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno; z njim bo tudi sklenjena prodajna pogodba; pogodba se sklene pod odločnim pogojem odobritve pravnega posla s strani pristojne upravne enote.
7. Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče 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.
8. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
9. 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.
10. 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 samostojno.

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 in natančnejše podatke o nepremičnini lahko interesenti dobijo pri kontaktni osebi, to je Tanja Ramuta, e-pošta: tanja.ramuta@crnomelj.si, tel. št. 07 30 61 127.

Številka: 478-89/2025

Datum: 11. 2. 2025

**Andrej Kavšek**  
**župan**

Priloge:

- Obrazec 1: Podatki o dražitelju
- Obrazec 2: Izjava o seznanitvi z dokumentacijo in strinjanju s pogoji dražbe
- Obrazec 3: Izjava o ne-povezanosti po 50. členu ZSPDSLS-1