



**OBČINA TREBNJE
ŽUPANJA**

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 478-2/2024-4

478-3/2024-4

Datum: 31. 5. 2024

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, objavlja na podlagi 50. 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, 131/23 - ZORZFS) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto 2024, ki je bil sprejet na 10. redni seji Občinskega sveta dne 20. 12. 2023

**JAVNO DRAŽBO
ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, matična št.: 5885958000, ID št. za DDV: SI34728317 (v nadaljevanju: prodajalec).

2. Opis predmeta javne dražbe

Zaporedna številka 2.1.

Predmet javne dražbe sta nepremičnini: parc. št. 307/7 v izmeri 2506 m² in 307/10 v izmeri 1247 m², obe k.o. 1422 Trebnje, skupaj 3753 m². Po zemljiškoknjižnih podatkih pri nepremičninah ni vpisanih obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen v korist tretjih oseb.

Nepremičnini se prodajata skupaj, kot celota.

Izklicna cena: 257.000,00 EUR (navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec).

Najnižji znesek višanja je **1.000,00 EUR**

Varščina: 25.700,00 EUR

Namenska raba prostora, veljavni prostorski akti in pravni režimi so razvidni iz lokacijske informacije št. 351-1319/2023-5 z dne 6. 5. 2024, ki je sestavni del razpisne dokumentacije za javno dražbo:

NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
307/7 (del)	TR282	ZS	zelene površine: površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem	površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem
307/7 (del)	TR348	BD	posebna območja: površine za trgovino in storitve	površine za trgovino in storitve, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim
307/10 (del)	TR282	ZS	zelene površine: površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem	površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem, ki so namenjene oddihu, rekreaciji in športom na prostem
307/10 (del)	TR348	BD	posebna območja: površine za trgovino in storitve	površine za trgovino in storitve, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim

VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
307/7, 307/10	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13 (objavljen 10. 6. 2013), 35/14 - popr. (objavljen 16. 5. 2014), 49/16 (objavljen 8.7.2016), 14/18 - OROPN157 (objavljen 2. 3. 2018), 72/18 (objavljen 16. 11. 2018), 32/19 - OROPN57 (objavljen 17. 5. 2019) in 25/23 (objavljen 24. 2. 2023), 19/24 (objavljen 8. 3. 2024))	Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Trebnje - spremembe št. 5 (identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2723) (Uradni list RS, št. 194/21 (objavljen 10. 12. 2021)) - predviden rok sprejema marec 2025.
307/7, 307/10 (del)	/	Za EUP TR348 je predvidena izdelava OPPN.

PRAVNI REŽIMI

- Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
307/7 (del), 307/10 (del)	kulturna dediščina: Trebnje - Arheološko najdišče Trebnje (EŠD: 776)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)
307/7 (del),	kulturna dediščina: Trebnje - Arheološko najdišče Benečija (EŠD: 9682)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 -

307/10 (del)		ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)
307/7 (del)	kulturna dediščina: Trebnje - Grad (EŠD: 7844)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)

- Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
307/7 (del), 307/10 (del)	varovalni pas lokalne ceste (LC) - 8 m	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23) in Odlok o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 76/2008, 30/2017)
307/7 (del), 307/10 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: nadzemni vod - daljnovod - 20 kV (10 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
307/7 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: kablovod - podzemni kabelski vod - 0,4 kV (1 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
307/7 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: sekundarno omrežje - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP)
307/7 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22)

Zaporedna št. 2.2.

Predmet prodaje je nepremičnina par. št. 307/9 k.o. 1422 Trebnje v izmeri 883 m².

Po zemljiškoknjižnih podatkih pri nepremičnini ni vpisanih obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen v korist tretjih oseb.

Izklicna cena: 61.000,00 EUR (navedena vrednost ne vključuje 22-odstotnega davka na dodano vrednost ,ki ga plača kupec).

Najnižji znesek višanja je **500,00 EUR**.

Varščina: 6.100,00 EUR.

Namenska raba prostora, veljavni prostorski akti in pravni režimi so razvidni iz lokacijske informacije št. 351-1319/2023-4 z dne 6. 5. 2024, ki je sestavni del razpisne dokumentacije za javno dražbo:

NAMENSKA RABA PROSTORA

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
307/9 (del)	TR012	BD	posebna območja: površine za trgovino in storitve	površine za trgovino in storitve, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim
307/9 (del)	TR073	PC	območja prometne infrastrukture: površine cest	površine cest
307/9 (del)	TR347	BD	posebna območja: površine za trgovino in storitve	površine za trgovino in storitve, ki so namenjene zlasti večjim nakupovalnim centrom, sejmiščem, zabaviščnim parkom, prireditvenim prostorom in drugim podobnim dejavnostim

VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

Št. parcele	Veljavni prostorski akti	Prostorski akti v pripravi
307/9	Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13 (objavljen 10. 6. 2013), 35/14 - popr. (objavljen 16. 5. 2014), 49/16 (objavljen 8.7.2016), 14/18 - OROPN157 (objavljen 2. 3. 2018), 72/18 (objavljen 16. 11. 2018), 32/19 - OROPN57 (objavljen 17. 5. 2019) in 25/23 (objavljen 24. 2. 2023), 19/24 (objavljen 8. 3. 2024))	Sklep o začetku postopka priprave sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Trebnje - spremembe št. 5 (Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov: 2723) (Uradni list RS, št. 194/21 (objavljen 10. 12. 2021)) - predviden rok sprejema marec 2025.
307/9 (del)	/	Za EUP TR347 je predvidena izdelava OPPN.
307/9 (del)	/	Za EUP TR012 je predvidena izdelava OPPN.

PRAVNI REŽIMI

- **Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja:**

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
307/9 (del)	kulturna dediščina: Trebnje - Arheološko najdišče Trebnje (EŠD: 776)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)
307/9 (del)	kulturna dediščina: Trebnje - Arheološko najdišče Benečija (EŠD: 9682)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)
307/9 (del)	kulturna dediščina: Trebnje - Grad (EŠD: 7844)	Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 - ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 - ZNOrg)

- **Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče:**

Št. parcele	Pravni režim	Pravna podlaga
307/9 (del)	varovalni pas lokalne ceste (LC) - 8 m	Zakon o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A in 29/23) in Odlok o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 76/2008, 30/2017)
307/9 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: nadzemni vod - daljnovod - 20 kV (10 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
307/9 (del)	varovalni pas elektroenergetskega omrežja: kablovod - podzemni kabelski vod - 0,4 kV (1 m)	Energetski zakon (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP in 44/22 - ZOTDS)
307/9 (del)	varovalni pas vodovodnega omrežja: sekundarno omrežje - 3 m	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 - ZZNŠPP)
307/9 (del)	varovalni pas telekomunikacijskega omrežja: trasa - 3 m	Zakon o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22)

Več informacij o vsaki posamezni nepremičnini vsebujejo priloženi lokacijski informaciji.

3. Višina varščine

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe, to je **do vključno torka, 18. 6. 2024, v višini deset odstotkov izklicne cene posameznega predmeta javne dražbe, navedenega v drugi točki tega razpisa**, in sicer na račun Občine Trebnje št. SI56 0110 0010 0013 047 sklic: 00-7221, z navedbo namena nakazila: Javna dražba – POD GRADOM (zap. št. predmeta javne dražbe (2.1. ali 2.2.)), koda namena: GDSV. Prijavitelji, ki bodo vplačali varščino po preteku zgoraj navedenega roka, ne morejo sodelovati na javni dražbi in se jim varščina brezobrestno vrne v roku 8 dni od dneva javne dražbe. Izbranemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v kupnino, neizbranim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v 30 dneh po opravljeni javni dražbi.

Občina Trebnje ima pravico zadržati varščino v primeru:

- če se dražitelj ne udeleži javne dražbe;
- če se dražitelj udeleži javne dražbe, vendar ne pristopi k javni dražbi (ne želi kupiti nepremičnin niti po izklicni ceni);
- če izbrani dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po končani javni dražbi oziroma v podaljšanem roku (za največ 15 dni);
- ne plača celotne kupnine v roku 30 dni od izdaje računa;
- ne podpiše izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. 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, 131/23 – ZORZFS, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1).

5. Način in rok plačila kupnine

Najugodnejši dražitelj je dolžan plačati celotno kupnino v 30 (tridesetih) dneh od izstavitve računa. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne bo poravnal kupnine na določen način in v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razvezano po samem zakonu.

Po plačilu celotne kupnine bo prodajalec izdal zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na ime kupca. Do prenosa lastninske pravice na kupca kakršnikoli posegi na predmetni nepremičnini niso dovoljeni.

6. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v prostorih Občine Trebnje, Goliev trg 5, v veliki sejni sobi v pritličju v petek, 21. 6. 2024, s pričetkom ob 12.00 uri.

7. Komisija, cenilec in izjava v skladu z določbami ZSPDSLS-1

Postopek javne dražbe bo vodila komisija, ki je bila imenovana s Sklepom županje št. 478-2/2024-3 z dne 30. 5. 2024, v sestavi:

- Alenka Mihelič, predsednica,
- Gorazd Koračin, član in
- Damjana Ribič, članica.

Poročilo o oceni vrednosti predmetnih nepremičnin je pripravila sodna cenilka gradbene stroke Marija Starc.

V skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 na javni dražbi kot dražitelji na javni dražbi ne morejo sodelovati člani komisije in cenilec ter z njimi povezane osebe.

Najugodnejši dražitelj mora najpozneje pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1, v skladu s katerim kot povezana oseba šteje:

- fizična oseba, 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 nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, 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.

8. Pogoji prodaje in pogoji za udeležbo:

Nepremičnini se prodajata po načelu "videno - kupljeno", zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake, ki so oz. bi morale biti kupcu znane.

Nepremičnini bosta prodani tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno (najugodnejši dražitelj). V kolikor dva dražitelja ponudita enako ceno, bo nepremičnina prodana tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

Najugodnejši dražitelj je dolžan najkasneje v roku 15 (petnajstih) dni po končani javni dražbi podpisati prodajno pogodbo. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe za največ 15 dni. Če dražitelj ne podpiše pogodbe, prodajalec zadrži varščino.

Prodajalec bo izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na kupca po plačilu celotne kupnine.

Najugodnejši dražitelj bo dolžan poleg najvišje izklicane ponujene cene plačati še 22% DDV in vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na predmetu javne dražbe (notarska overitev, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postane lastnik nepremičnin ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- fizične osebe predložijo osebne podatke (ime, priimek, naslov bivališča, EMŠO, davčno številko, številko TRR, telefonsko številko in elektronski naslov) in kopijo osebnega dokumenta ter podajo izjavo, da gre za državljana države članice EU ali druge države, ki v skladu s slovensko zakonodajo lahko pridobiva nepremičnine na območju RS;
- pravne osebe navedejo podatke o firmi (naziv, sedež, matična številka, davčna številka, številka TRR, telefonsko številko kontaktne osebe in elektronski naslov) ter priložijo izpis iz sodnega registra, ki ni starejši od 3 mesecev ter podajo izjavo, da niso v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije;
- izjavo, da se v celoti strinjajo s pogoji javne dražbe;
- v primeru, da dražitelja zastopa pooblaščenec, mora le-ta predložiti izvirnik pisnega pooblastila, ki se mora nanašati na točno določen predmet javne dražbe.

Vse osebe, sodelujoče na javni dražbi, morajo imeti do poteka roka za oddajo prijave poravnane vse obveznosti do Občine Trebnje, sicer na javni dražbi ne morejo sodelovati.

Prijavitelji pošljejo prijave na dražbo na priloženem pomožnem obrazcu.

Komisija bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

Podatke in potrdila je potrebno predložiti oz. morajo prispeti (ne velja datum oddaje) najkasneje do dneva pred javno dražbo, to je do četrтка, 20. 6. 2024, do 12.00 ure, osebno v glavno pisarno ali po pošti z navedbo: »PRIJAVA NA JAVNO DRAŽBO POD GRADOM (ZAP. ŠT. PREDMETA JAVNE DRAŽBE (2.1. ali 2.2.)) - NE ODPIRAJ.« Na zaprti ovojnici mora biti naveden naziv prijavitelja.

Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo prodajalca je tisti, s katerim se bo sklenila pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na dražbi.

9. Pravila poteka javne dražbe:

Javna dražba bo potekala pod naslednjimi pravili:

- pravico do sodelovanja pri draženju imajo le osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz 7. in 8. točke te objave;
- ob pristopu na dražbo morajo dražitelji in tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oz. tretjo osebo;
- na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno;
- če je dražitelj samo eden, se šteje, da sprejema izhodiščno ceno in premoženje prodano za izklicno ceno;
- izklicna vrednost nepremičnine in vsaka nadaljnja zvišana cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem cene, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat - s tem je dražba glede določenega predmeta končana. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan;
- če je več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno, v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino;
- dražitelj, ki ni dvignil cene, ne more ponuditi cene, ki jo je ponudil že drugi dražitelj, temveč je dolžan v primeru da želi z dražbo nadaljevati, ponuditi višjo ceno;
- izklicna cena in vsaka nadaljnja cena se višata po zneskih, objavljenih v objavi te javne dražbe;
- dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni sprejeta nova višja izklicna cena;
- ugovore na postopek javne dražbe, ki jih uradne osebe, ki vodijo dražbo, rešujejo sproti, je možno podati le do sklenitve zapisnika;
- javna dražba bo potekala v slovenskem jeziku in jo vodi komisija, ki jo bo za izvedbo javne dražbe, imenovala županja.

10. Drugo:

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje ustavi kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Vse dodatne informacije o pogojih javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na sedežu Občine Trebnje tel. 07 348 11 00 ali po elektronski poti: obcina.trebnje@trebnje.si.

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru, vendar najkasneje do 14. 6. 2024. Besedilo javne dražbe in pomožni obrazec sta objavljena na spletni strani Občine Trebnje-
www.trebnje.si.

Mateja Povhe, l.r.
Županja
Občine Trebnje