



**OBČINA TREBNJE
ŽUPANJA**

www.trebnje.si

E: obcina.trebnje@trebnje.si

Goliev trg 5, 8210 TREBNJE

T: 07 348 11 00

Številka: 478-24/2020-16

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

Predmet prodaje sta nepremičnini parc. št. 626/2 v izmeri 3617 m² in 626/3 v izmeri 732 m², obe k.o. 1432 Korita na naslovu Šmaver 1, skupaj 3336 m² (v nadaljevanju: nepremičnini). Nepremičnina parc. št. 626/3 k.o. 1432 Korita je po namenski rabi kmetijsko zemljišče. Nepremičnina parc. št. 626/2 k.o. 1432 Korita je po namenski rabi delno stavbno zemljišče (cca. 1013 m²), delno kmetijsko zemljišče (cca. 2604 m²). Na parceli stoji stanovanjska stavba 1432-363 z neto tlorisno površino 111,6 m², zgrajena pred letom 1967, ki ni v uporabi že več kot 10 let, ter nedokončan pomožni kmetijski objekt 1432-362 z neto tlorisno površino 60,3 m².

Stanovanjski objekt je dotrajan, zapuščen in neprimeren za bivanje.

Na podlagi pete alineje 6. odstavka 31. člena Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) ni bila pridobljena.



Nepremičnini se prodajata skupaj.

Namenska raba prostora je razvidna iz lokacijske informacije št. 351-420/2024-2 z dne 18. 4. 2024, ki je sestavni del razpisne dokumentacije za javno dražbo:

Št. parcele	Oznaka EUP	Oznaka namenske rabe	Naziv namenske rabe	Opis namenske rabe
626/2 (del)	OJ02	K2	kmetijska zemljišča: druga kmetijska zemljišča	druga kmetijska zemljišča
626/2 (del)	SM013	SK	območja stanovanj: površine podeželskega naselja	površine podeželskega naselja, ki so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju
626/3	OJ02	K2	kmetijska zemljišča: druga kmetijska zemljišča	druga kmetijska zemljišča

3. Izključna vrednost in najnižji znesek višanja

Izklicna cena je: **50.000,00 EUR**.

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

4. Višina varščine

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe, to je **do vključno torka, 18. 6. 2024, v višini 10 % izključne cene, kar znaša 5.000,00 EUR**, na račun Občine Trebnje št. SI56 0110 0010 0013 047 sklic: 00-7221, z navedbo namena nakazila: Javna dražba – Šmaver 1, 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 izključni ceni);
- če izbrani dražitelj na Upravni enoti Trebnje ne poda izjave o sprejemu ponudbe;
- če izbrani dražitelj na Upravni enoti Trebnje ne poda vloge za odobritev pravnega posla;
- če izbrani dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v 15 dneh po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice 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. Obstoj predkupne pravice

Ker sta nepremičnini po namenski rabi opredeljen tudi kot kmetijski zemljišči, bo prodajalec v skladu z 20. členom Zakona 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) po opravljeni javni dražbi na Upravni enoti Trebnje (v nadaljevanju: upravna enota) predložil ponudbo za prodajo nepremičnin, ki bo na oglasni deski in na enotnem državnem portalu E-uprave objavljena 15 dni. Najugodnejši dražitelj je zavezan podati pisno izjavo o sprejemu ponudbe za nakup nepremičnin, ki jo pošlje priporočeno upravni enoti ali neposredno vloži na upravni enoti. V nasprotnem primeru se njegova varščina zadrži. V primeru, da bo na upravno enoto pisno izjavo o sprejemu ponudbe vložil kateri od predkupnih upravičencev (ki ni hkrati najugodnejši dražitelj), navedenih v 23. členu ZKZ, je prodajalec z njim dolžan skleniti prodajno pogodbo. V tem primeru se najugodnejšemu dražitelju varščina vrne. Z vračilom varščine podajalec do najugodnejšega dražitelja nima nobene obveznosti več iz naslova prodaje nepremičnin. V primeru, da noben od predkupnih upravičencev iz 23. člena ZKZ ne uveljavlja predkupne pravice, bo z najugodnejšim dražiteljem, če bo ta sprejel ponudbo v skladu z določbami ZKZ, v roku 15 dni, od dneva ko prodajalec prejme obvestilo upravne enote o sprejemniku ponudbe, sklenjena pogodba. Če najugodnejši dražitelj pogodbe ne sklene v navedenem roku, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe največ za 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj pogodbe ne sklene niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino. Po prejemu obvestila upravne enote o sprejemniku ponudbe, je najugodnejši dražitelj dolžan na upravno enoto podati vlogo za odobritev pravnega posla. V primeru, da upravna enota pravnega posla ne odobri, se varščina vrne. Z vračilom varščine prodajalec do najugodnejšega dražitelja nima nobene obveznosti več iz naslova prodaje nepremičnin.

7. 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 10.00 uri.

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

Postopek javne dražbe bo vodila komisija, ki je bila imenovana s Sklepom županje št. 478-24/2020 z dne 29. 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 neskljeni 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.

9. 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.

Pogodba bo sklenjena s tistim dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno pod pogojem, da bo za najugodnejšega dražitelja pristojna upravna enota izdala odločbo o odobritvi pravnega posla v postopku, izvedenem v skladu z določbami ZKZ.

Najugodnejši dražitelj je dolžan skleniti prodajno pogodbo v 15 dneh po končanem postopku objave preko Upravne enote Trebnje. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo 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 2% davek na promet nepremičnin 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 ŠMAVER 1-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.

10. Pravila poteka javne dražbe:

Javna dražba bo potekala pod naslednjimi pravili:

- pravico do sodelovanja pri draženju imajo le osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz 8. in 9. 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 interesenti 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