

Številka: 478-0063/2018 - 19

Datum: 25. 4. 2024

Na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/2020 – ZDLGPE, 175/2020, 78/2023 -ZSPDLSL-1), 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, 112/2022) objavlja Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, ki jo zastopa župan Andrej Kavšek

## JAVNO DRAŽBO

### za prodajo nepremičnin

#### 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, izklicna cena in opis predmeta prodaje:

Občina Črnomelj bo izvršila prodajo naslednjih nepremičnin:

Nepremičnine v naselju Fučkovci na naslovu Fučkovci 10, pri Adlešičih

1. parc. št. 1583/3, zemljišče v izmeri 2.642 m<sup>2</sup> z objektom k.o. 1552 –Adlešiči,
2. parc. št. 1584/5, zemljišče v izmeri 2.317 m<sup>2</sup> k.o. 1552- Adlešiči,
3. parc. št. \*55/2, zemljišče v izmeri 45 m<sup>2</sup> k.o. 1552 –Adlešiči,
4. parc. št. \*56/1, zemljišče v izmeri 78 m<sup>2</sup> z objektom k.o. 1552-Adlešiči,
5. parc. št. \*56/2, zemljišče v izmeri 316 m<sup>2</sup> z objektom k.o. 1552 – Adlešiči,
6. parc. št. \*56/3, zemljišče v izmeri 86 m<sup>2</sup> k.o. 1552 – Adlešiči.

Nepremičnine se odprodajajo skupaj kot celota.

Prostorski akt, ki velja na navedenem območju je: Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Črnomelj (Uradni list RS, št. 82/11, 105/11 - tehnični popravek, 49/16, 70/17-DPN, 69/18 in 130/22) - v nadaljevanju : OPN. Kupec je izrecno seznanjen z namensko rabo zemljišč,

ki so predmet javne dražbe, prav tako tudi s vsebino prostorskega akta, ki velja za območje, kjer se zemljišča, ki so predmet prodaje nahajajo.

Namenska raba nepremičnin je razvidna iz lokacijske informacije Občine Črnomelj, ki je sestavni del dokumentacije javne dražbe.

Izklicna vrednost vseh nepremičnin, ki so predmet prodaje znaša:

**68.000,00 EUR** (z besedo: osemindeset tisoč evrov 00/100)

Izklicna vrednost oz. končna cena ne vključuje 22% DDV, ki ga plača kupec. Znesek 22% DDV se prišteje k ponujeni ceni in ga plača kupec.

Varščina znaša: **6.800,00 EUR** (z besedo: šest tisoč osemsto evrov 00/100)

Najnižji znesek višanja kupnine je 200 EUR (z besedo: dvesto evrov 00/100)

Vse nepremičnine, ki so predmet prodaje so obdavčene z 22 % DDV s čimer se kupec strinja in na slednje pristaja. Za morebitne potrebe davčnega postopka se v prodajni pogodbi zavede dogovor o obdavčitvi nepremičnin z 22% DDV v skladu določbami z 45. člena Zakona o davku na promet z nepremičninami-ZDDV-1.

Na nepremičnini parc. št. \*56/2 k.o. 1552 Adlešiči se nahaja stan. objekt, ki je bil zgrajen leta 1890. Stavba je dotrajana in poškodovana, nima mehanske odpornosti in stabilnosti. Na nepremičnini parc. št. \*56/1 k.o. 1552 Adlešiči se nahaja pod oziroma senik, ki je bil zgrajen leta 1940. Objekt je funkcionalno postavljen in ima enostaven dostop. Strešna konstrukcija je lesena in v razpadajočem stanju. Na zemljišču parc. št. 1583/3 k.o. 1552 Adlešiči se nahaja drvarnica – kašča zgrajena leta 1900. Konstrukcija je lesena. Strešna konstrukcija je lesena pokrita z betonsko strešno kritino in je v razpadajočem stanju (tehnični opis objektov je razviden iz priloge, ki je sestavni del razpisa). Obstoječi objekti so vpisani samo v katastru nepremičnin.

Pri nepremičninah, ki so predmet odprodaje so vpisane služnosti, ki so opisane v nadaljevanju in kupec v celoti soglaša, da prejema nepremičnine obremenjene z navedenimi stvarnimi pravicami in iz navedenega naslova napram prodajalcu, ne bo uveljavljal kakršnih koli odškodninskih ali finančnih zahtevkov. Pri nepremičninah parc. št. 1583/3 in parc. št. 1584/5, obe k.o. 1552 Adlešiči so vknjižene služnostne pravice izgradnje TK omrežja, izkopov, polaganja kabla, vzdrževanja TK napeljav, izgradnje TK objektov, dostop in dovoz ter razširitev in vzdrževanje TK omrežja, izkopov, polaganja kabla, vzdrževanje TK napeljav, izgradnje TK objektov, dostop in dovoz v korist Telekom Slovenija d.d. Pri nepremičnini parc. št. 1583/3 k.o. 1552 Adlešiči je vknjižena tudi neprava stvarna služnost za izgradnjo, obratovanje, vzdrževanje in nadzor vodovodnega omrežja v občini Črnomelj, območje Dobliče-Zilje in nadzemnega hidranta v korist imetnika: Občina Črnomelj. Pri nepremičninah parc. št. 1583/3 in parc. št. \*56/3, obe k.o. 1552 Adlešiči je vknjižena služnostna pravica izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora elektroenergetskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture v korist služnostnega upravičenca: Telekom Slovenije d.d.. Pri parc. št. 1584/5 k.o. 1552 Adlešiči sta vknjiženi služnostna pravica izgradnje, obratovanje vzdrževanja in nadzora elektr. komunikacijskega omrežja v korist Telekom Slovenije d.d. in služnostna pravica izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vodovodnega omrežja v korist JP Komunala Črnomelj d.o.o.

Nepremičnine so v lasti Občine Črnomelj do celote (1/1). Nepremičnine se nahajajo na območju Krajinskega parka Kolpa in se odprodajajo po načelu »videno-kupljeno«. Morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin in stanje nepremičnin v naravi. Kupec sam prevzema obveznost in stroške odprave morebitnih

pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom odprodaje ali morebitnih neuskkljenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem. Za morebitno spremembo bonitete nepremičnin poskrbi kupec sam, na svoje stroške. Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javni dražbi preveriti ali so nepremičnine take kakovosti in značilnosti za namen za katerih jih namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence kot z ogledom v naravi. Prodajalcu morebitna ne - vknjižena bremena niso poznana Prodajalčeva odgovornost za morebitne pravne ali stvarne napake je izključena. Če bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe naknadno izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno neodplačno služnostno pogodbo v korist lastnika navedene infrastrukture, v roku ki ga določi občina ali lastnik infrastrukture.

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

Prodajna pogodba se sklenuje z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklenuje v 15 (petnajstih) dneh po zaključku dražbe. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino in lahko k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega dražitelja.

Nepremičnine se odprodajajo 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 nepremičnin, ki jih kupuje in iz navedenega naslova napram prodajalcu ne bo uveljavljal kakršnihkoli odškodninskih oziroma morebitnih drugih zahtevkov.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje se nahajajo na območju Krajinskega parka Kolpa, zato mora kupec takoj po sklenitvi prodajne pogodbe na pristojno upravno enoto podati vlogo za izdajo soglasja k pravnemu poslu na zavarovanem območju in podati izjavo o soglašanju z varstvenimi režimi in razvojnimi usmeritvami na zavarovanem območju (prodajna pogodba je sklenjena pod odložnim pogojem pridobitve navedenega soglasja upravne enote k pravnemu poslu).

V pogodbi o prodaji nepremičnin se vpiše klavzula z dobo veljavnosti petih(5) let od sklenitve pogodbe, na podlagi katere bo kupec v primeru morebitne odprodaje nepremičnin po višji ceni, kot je cena, po kateri je nepremičnine na javni dražbi odkupil, prodajalcu oz. občini zavezan plačati razliko v vrednosti nepremičnin (razliko med nabavno in prodajno ceno oziroma vrednostjo nepremičnin). V primeru nadaljnje prodaje nepremičnin v obdobju treh (3) let od sklenitve pogodbe je prodajalcu dolžan plačati v celoti v deležu 100% razliko v vrednosti nepremičnin, za nadaljnje obdobje dveh(2) let pa razliko v vrednosti nepremičnin v deležu 60%.

Poleg tega se bo kupec s sklenitvijo pogodbe zavezal, da bo v vsako kupoprodajno pogodbo, ki bi jo sklenil v roku petih (5) let od dneva sklenitve te pogodbe, s katero se bo zavezal za prodajo dela ali celote pogodbenega predmeta novemu kupcu(ne glede na to ali bo cena določena v nadaljnji kupoprodajni pogodbi enaka, višja ali nižja od cene po tej pogodbi) vključil določilo, ki bo prodajalcu oz. občini zagotovilo, da se bo tudi kasnejši pridobitelj pogodbenega predmeta zavezal prodajalcu oz. občini plačati razliko v ceni med ceno pogodbenega predmeta po tej pogodbi ter višjo ceno za pogodbeni predmet iz kasneje sklenjene kupoprodajne pogodbe v odstotkih oziroma na način, kot je navedeno v prejšnjem odstavku.

Če kupec obveznosti iz prejšnjega odstavka tega člena ne bo izpolnil, je sam dolžan prodajalcu plačati razliko v ceni med višjo ceno za pogodbeni predmet iz pozneje sklenjene kupoprodajne

pogodbe in ceno po tej pogodbi, v odstotku kot je opredeljeno zgoraj ( tudi v primeru več prodaj po vsakič višji ceni znotraj petih let od dneva sklenitve te pogodbe).

Pri odmeri oziroma določitvi razlike v vrednosti nepremičnin se upošteva vrednost predmeta prodaje z upoštevanim 22% DDV-jem.

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

Kupnino, zmanjšano za plačano varščino, je potrebno plačati v 15 (petnajstih) 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. Plačana varščina se uspešnemu ponudniku oziroma kupcu všteje brezobrestno v kupnino v prodajni pogodbi.

Če kupec ne poravnava kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto po samem zakonu, prodajalec pa zadrži varščino kot pogodbeno kazen. Kupcu bo zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice v korist in na njegovo ime izdano po plačilu celotne kupnine, z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo pa kupec pridobi lastninsko pravico in posest na nepremičninah.

#### **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 občine, dne 23.5.2024 s pričetkom ob 8.00 uri dopoldan.

#### **VI. 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 Ambrožič; članica
4. Katarina Plut; 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:**

Dražitelj mora položiti varščino na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 00 478-63/2018 in v namen plačila navesti »*Plačilo varščine – javna dražba za nepremičnine - Fučkovci*. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi in razpisne pogoje dražbe.

Varščino so dražitelji dolžni plačati najkasneje do 18.5.2024 do 24.00 ure.

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

### **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. Ne glede na navedeno se lahko, kadar to terja načelo gospodarnosti, vplačane varščine dražiteljem vrnejo tudi v primeru, ko se javne dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

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 sodelujejo pravne osebe s sedežem v RS ali v drugi državi članici EU, fizične osebe, ki so državljani RS oziroma druge države članice EU in samostojni podjetniki posamezniki s sedežem v RS oziroma drugi državi članici EU ter tujci, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor RS in ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev lastninske pravice na območju RS, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o plačilu slednje;
- Predloži overjeno 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 AJ PES (samo za pravne osebe) oz. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejše od treh mesecev od dne objave javne dražbe;
- Predloži oziroma navede podatke o dražitelju: ime in priimek oziroma naziv pravne osebe, naslov stalnega bivališča oziroma sedeža firme, davčno številko, EMŠO oziroma matično št., številko TRR računa z navedbo banke za namen vračila varščine, tel. številka ali e-naslov (priložen obrazec A);
- Priloži pisno izjavo, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe in je seznanjen z vso razpisno dokumentacijo (priložen obrazec B)
- Predloži izjavo, da ni povezana oseba po osmem odstavku 50. člena Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (priložen obrazec C)

Dražitelji morajo najkasneje do 20.5. 2024 12.00 ure dopoldan na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, oddati ponudbo z zahtevanimi dokumenti v zaprti ovojnici s pripisom: » Ne odpiraj – Javna dražba za nakup nepremičnin – Fučkovci « in na hrbtni strani ovojnice navesti ime in priimek dražitelja.

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

Pristojna komisija bo po evidentiranju prispelih ponudb najprej preverila ali vse prispele ponudbe ustrezajo pogojem razpisa oziroma javne dražbe. Ponudbe ki bodo prispele po razpisnem roku, bo komisija izločila ter jih ne bo obravnavala. Ponudnik bo pozvan k dopolnitvi formalno nepopolne ponudbe v delih, ki ne vplivajo na njeno razvrstitev (predmet dopolnitve



ne more biti cena kot tudi ne pomanjkljiva dokumentacija, ki bi lahko vplivala na drugačno razvrstitev ponudbe glede na ostale prejete ponudbe)

V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti 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 (osmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1), ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec 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 cenilec 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. Nepremičnine so naprodaj po načelu videno - kupljeno in po stanju nepremičnin v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec napram prodajalcu nima nikakršnih zahtevkov v primeru morebitnih odstopanj od površin nepremičnin, ki so navedene v razpisu dražbe.
2. Kupec je dolžan plačati 22 % DDV, stroške upravnih taks, stroške notarske overitve podpisa prodajalca in stroške vpisa prodanih nepremičnin v zemljiško knjigo (sodna taksa) in morebitne ostale stroške v zvezi s pravnim poslom.
3. Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, z njim bo tudi sklenjena prodajna pogodba v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.
4. Izključna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izključuje trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje da je sprejeta tista cena, ki je bila izključena trikrat. Ko je cena izključena trikrat, oseba ki vodi javno dražbo ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe. Če izključna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.
5. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
6. Če več dražiteljev hkrati ponudi izključno 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.
7. Dražba je uspešna tudi, če se je udeležil samo en dražitelj, ki ponudi najmanj izključno ceno.
8. Vplačane varščine se lahko, kadar to terja načelo gospodarnosti, dražiteljem vrnejo tudi v primerih, ko se javne dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

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

Nepremičnine, ki so predmet odprodaje si je možno samostojno ogledati na lokaciji sami.

## **XII. Ustavitev postopka:**

Objava javne dražbe ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo po tem razpisu. Prodajalec lahko brez kakršnekoli obrazložitve in odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek prodaje oziroma javne dražbe, pri čemer se ponudnikom brezobrestno povrne že plačana varščina. Občina Črnomelj si pridržuje pravico, da ne izbere nobene izmed prispelih ponudb. Ponudnikom se v tem primeru povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

## **XIII. Informacije:**

Dodatne informacije in razpisno dokumentacijo v zvezi s prodajo nepremičnin lahko zainteresirani ponudniki dobijo na spletni strani občine <http://www.crnobelj.si/>, kontaktna oseba Katarina Plut. (tel. št.: 07/30-61-109, e- pošta: [katarina.plut@crnomelj.si](mailto:katarina.plut@crnomelj.si)).



**Andrej Kavšek**  
**ŽUPAN**

