



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**

**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 naslednjih nepremičnin:

Parcelna številka	Katastrska občina	Površina (m <sup>2</sup> )	delež
46/5	1535-Črnomelj	322	celota (1/1)
1126/55	1535-Črnomelj	36	celota (1/1)
46/8	1535-Črnomelj	80	celota (1/1)

skupaj s stavbo št. 85 k. o. 1535-Črnomelj, skupne površine 366,80 m<sup>2</sup>, na naslovu Kolodvorska cesta 23a, 8340 Črnomelj,

**kot celoto** (v nadaljevanju: nepremičnina).

po izklicni ceni: **98.200,00 EUR** (brez davka).

Glede na namensko rabo se zemljišča nahajajo v območju stavbnih zemljišč. V naravi gre za pozidana zemljišča (parc. št. 46/5, parc. št. 1126/55 k. o. 1535-Črnomelj) na katerih stoji objekt (stavba št. 85 k. o. 1535-Črnomelj) ter za nepozidano zemljišče (parc. št. 46/8 k. o. 1535-Črnomelj).

Nepremičnina bo kupcu predana v posest po plačilu celotne kupnine, v last pa jo prejme z dnem vpisa v zemljiško knjigo. Prostori v stavbi, ki je predmet prodaje so oddani v najem do

dne 30. 8. 2024 in kupec z nakupom nepremičnine vstopa v obstoječa najemna razmerja, ki veljajo do tega dne.

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

**Izklicna cena nepremičnine znaša: 98.200,00 EUR.** Izklicna cena oziroma končna, na dražbi dosežena cena, ne vključuje davka na promet nepremičnin v višini 2 % od končne cene nepremičnine; ta davek plača kupec.\*

**Najnižji znesek zvišanja izklicne cene znaša 400,00 EUR.**

\*Glej tudi točko XII. 13.

### **IV. Višina varščine:**

**Varščina znaša 10 % izklicne cene, to je 9.820,00 EUR.**

Dražitelj mora položiti varščino v višini 10 % izklicne cene na podračun EZR občine Črnomelj št. 01217-0100015850, sklic: 478-141-2021 in v namen plačila navesti »varščina Kolodvorska«. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi in razpisne pogoje dražbe.

Varščino so dražitelji dolžni plačati najkasneje **do 13. 5. 2024, do 24.00 ure**.

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

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

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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 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.

V pogodbi se dogovorita odkupna pravica Občine Črnomelj in pogodbeni kazni, za primer neizpolnjevanja pogojev iz XII. 16. in XII. 17. točke tega razpisa. Pogodbena kazni znaša 10 % kupnine (to je končne dosežene vrednosti na dražbi) plačilo terjatve pa se zavaruje z zastavno pravico na prodani nepremičnini. Odkupna pravica se ustanovi za obdobje 5 let od sklenitve pogodbe. Cena za odkup na podlagi odkupne pravice znaša višino končno dosežene cene na dražbi, zmanjšane za višino pogodbene kazni.

Prav tako se v pogodbo vpiše klavzula z veljavnostjo 5 let, na podlagi katere je kupec v primeru morebitne nadaljnje prodaje nepremičnine po višji ceni, kot je cena, po kateri nepremičnino kupi na tej javni dražbi, prodajalcu (to je Občini Črnomelj) dolžan plačati razliko v ceni

nepremičnine (t. j. razliko med prodajno in nakupno ceno). Za primer nadaljnje prodaje nepremičnine v obdobju prvih 3 let se Občini Črnomelj plača 100 % razlika cene, za nadaljnje obdobje veljavnosti klavzule pa razlika v 60 % razlike cene. Poleg tega se bo kupec v pogodbi zavezal, da bo v vsakokratno pogodbo, ki jo bo sklenil v obdobju veljavnosti te klavzule, s katero bo nepremičnino prodal novemu kupcu, vključil določilo, ki bo prvotnemu prodajalcu, to je Občini Črnomelj, napram novemu kupcu zagotovilo povračilo zneska v razliki cene, kot je opisano zgoraj.

Nepremičnino se proda za stanovanjsko poslovne namene. Dovoljeno je izvajanje dejavnosti skladno s z veljavnimi prostorskimi akti (glej priloženo Lokacijsko informacijo).

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

Kupnino, zmanjšano za plačano varščino, je potrebno plačati v roku 30 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 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 njegovo korist in na njegovo ime izdano po plačilu celotne kupnine, po izvedenem plačilu celotne kupnine pa kupec pridobi tudi posest na nepremičninah.

#### **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, **dne 17. 5. 2024 s pričetkom ob 9.00 uri dopoldan.**

#### **VIII. 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 postane lastnik nepremičnine (kar preveri vsak dražitelj zase) in ki izpolnjuje pogoje, določene v tej objavi javne dražbe ter se pravočasno in pravilno prijavi na javno dražbo in pravočasno v celotnem znesku plača varščino. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Dražitelji morajo najkasneje **do 14. 5. 2024 do 14.30 ure**, na naslov naročnika: Občina Črnomelj, Trg svobode 3, 8340 Črnomelj, v zaprti ovojnici s pripisom: **»Ne odpiraj – Javna dražba Kolodvorska cesta«, 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 in telefonska številka – Obrazec 1;
2. V primeru, da se bo, ob uspehu dražitelja na javni dražbi, na nepremičnini, ki je predmet javne dražbe vpisala solastnina, izjavo s podatki o ostalih zainteresiranih kupcih/so-lastnikih in overjeno pisno pooblastilo dražitelju za zastopanje le-teh na dražbi (samo v primeru, da nepremičnino kupuje več subjektov kot bodočih so-lastnikov) – Obrazec 2;
3. Potrdilo o plačani varščini;
4. Izpisek iz sodnega registra ali potrdilo AJPES (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejše od 3 mesecev. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, je potrebno dokazilo predložiti za vsakega od njih;
5. Potrdilo banke, da dražitelj v zadnjih šestih mesecih pred javno dražbo ni imel

blokiranega transakcijskega računa (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike). V kolikor ima dražitelj odprtih več računov pri različnih bankah mora predložiti potrdila vseh bank. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, je potrebno potrdilo predložiti za vsakega od njih;

6. Izjavo, da bo dražitelj, v primeru, da bo izbran kot kupec, nepremičnino uporabljal za namene, ki so skladni z veljavnimi prostorskimi akti ter navedbo namenov za katere namerava nepremičnino uporabljati in izjavo o vzdrževanju nepremičnine. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih - Obrazec 3;
7. 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,
8. Pisno izjavo dražitelja, da je seznanjen s celotno razpisno dokumentacijo ter njenimi prilogami in, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih – Obrazec 4;
9. 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). V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, mora izjavo predložiti vsak izmed njih – Obrazec 5.

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. Tatjana Jakša; članica
4. 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. Določitev izklicne vrednosti nepremičnine:**

Izklicna vrednost nepremičnine, ki je predmet javne dražbe, temelji na ocenjeni tržni vrednosti, ki jo je podal cenilec za gradbeništvo, Žarko Kovačević, univ. dipl.gradb. inž.

#### **XI. 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 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 določenem roku ne plača kupnine. V primeru, da nepremičnino kupuje več so-lastnikov, se v primeru da katerikoli od prijavljenih so-lastnikov ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali v roku ne plača kupnine, zadrži celotna varščina.

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

1. Nepremičnina se prodaja po načelu »videno – kupljeno« in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima napram prodajalcu nikakršnih zahtevkov v primeru morebitnih odstopanj od površin nepremičnin, ki so navedene v razpisu dražbe.
2. Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je zemljiškoknjižno urejena.
3. Stavba št. 85 k. o. 1535-Črnomelj ni posebej vpisana v zemljiški knjigi, v katastru nepremičnin pa je zavedena z registrskim vpisom.
4. Namenska raba zemljišča in prostorski izvedbeni pogoji iz odlokov, ki veljajo na območju nepremičnine, so razvidni iz Lokacijske informacije št. 3504-572/2023, z dne 21. 3. 2024 in prilog k tej Lokacijski informaciji, ki je priloga te objave. Nepremičnina se nahaja v vplivnem območju kulturnega spomenika lokalnega pomena (Mestno jedro). Posegi se lahko izvajajo skladno s kulturno-varstvenimi pogoji in soglasji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
5. Za stavbo, ki je predmet prodaje, je izdana energetska izkaznica št. 2015-284-68-23794, izdana dne 30. 6. 2015, veljavna do 29. 6. 2025.
6. Za stavbo je izdana Odločba št. 351-301/64-6, z dne 27.10.1964 (uporabno dovoljenje), Gradbeno dovoljenje št. 351-114/92, z dne 17.9.1992 in Uporabno dovoljenje št. 351-114/92, z dne 7. 7. 1993.
7. Prostori v stavbi, ki je predmet prodaje, so v najemu do 30. 8. 2024; kupec z nakupom nepremičnine vstopa v ta najemna razmerja. Vpogled v listine o najemu je možen na sedežu občine Črnomelj, pisarna št. 19.
8. Razen zgoraj navedenih najemnih razmerij bo nepremičnina, ki je predmet dražbe, ob primopredaji prosta oseb in stvari.
9. V korist nepremičnine, ki je predmet dražbe, so vknjižene služnosti dostopa, kar je razvidno iz zemljiškoknjižnih izpiskov.
10. Hkrati s prodajo nepremičnine, se pri nepremičnini parc. št. 46/6 k. o. Črnomelj ustanovi neodplačna služnostna pravica za potrebe dostopa v korist gospodujoče nepremičnine parc. št. 46/5 k. o. Črnomelj, pri nepremičninah parc. št. 46/5, parc. št. 46/8 in parc. št. 1126/55 k. o. Črnomelj pa se ustanovi neodplačna služnostna pravica za potrebe dostopa v korist gospodujočih nepremičnin parc. št. 46/1, parc. št. 46/6 in parc. št. 46/7 k. o. Črnomelj; vsa zemljiškoknjižna dovolila v zvezi s tem se overijo in vse služnostne pravice se vpišejo v zemljiško knjigo;
11. V primeru naknadne ugotovitve, da je na prodajani nepremičnini vgrajena gospodarska javna infrastruktura, si prodajalec pridrži pravico stvarne služnosti za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, za čas obratovanja te infrastrukture. Kupcu v tem primeru nadomestilo ne pripada.
12. Kupec je dolžan plačati davek na promet nepremičnin oziroma DDV, stroške notarske overitve podpisa prodajalca, stroške vpisa prodane nepremičnine v zemljiško knjigo, stroške vpisa služnostnih pravic v korist gospodujočih nepremičnin, ki jih pridobi v last ter morebitne ostale stroške v zvezi s pravnim poslom.
13. Kupec je dolžan plačati davek na promet nepremičnin v višini 2 % od končne cene; v primeru, da se zemljišče parc. št. 46/8 k. o. Črnomelj obdavči z 22 % DDV, kupec plača 22 % DDV za vrednost tega zemljišča. Na željo kupca, ki je identificiran za namene DDV pa je možen dogovor o obdavčitvi vseh nepremičnin, ki so predmet dražbe, z 22 % DDV, in sicer pod pogoji, ki jih določa veljavni Zakon o davku na dodano vrednost; izbrani

- kupec v tem primeru prodajalca o svoji želji glede obdavčitve vseh nepremičnin z 22% DDV obvesti takoj po zaključeni dražbi.
14. Kupec nepremičnino prejme v posest po plačilu celotne kupnine. Primopredaja nepremičnine bo izvedena zapisniško, v roku 15 delovnih dni od dne prejema celotne kupnine na prodajalčev bančni račun. Do dne prevzema posesti nepremičnine vsi stroški v zvezi z nepremičnino bremenijo prodajalca, z dnem prevzema posesti pa vse stroške prevzame kupec.
  15. Na dražbi uspe dražitelj, ki (ob izpolnjevanju pogojev dražbe) ponudi najvišjo ceno; z njim bo tudi sklenjena prodajna pogodba.
  16. Kupec se z nakupom nepremičnine zavezuje nepremičnino uporabljati skladno s prostorskimi akti, ki veljajo za nepremičnino.
  17. Kupec se zaveže z nakupom nepremičnine, kot dober gospodar, nepremičnino vzdrževati ter jo ohranjati vsaj v takšnem stanju kot je bila v času nakupa in se zavezuje preprečiti njeno propadanje; stavba mora biti vzdrževana vsaj do mere, da ne kazi podobe mestnega jedra.
  18. Za primer kršenja pogojev iz XII. 16. in XII. 17. točke tega razpisa se v sklopu prodajne pogodbe dogovori pogodbena kazen v višini 10 % od končne kupnine ter se v korist kupca vpiše tudi odkupna pravica, za dobo 10 let od sklenitve pogodbe; cena za odkup na podlagi odkupne pravice znaša višino končno dosežene cene na dražbi, zmanjšane za višino pogodbene kazni. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo.
  19. V primeru, da želi nepremičnino kupiti več kupcev kot so-lastnikov, ti pooblastijo enega izmed njih, ki bo v imenu vseh kot dražitelj sodeloval na javni dražbi. Pooblaščen dražitelj in ostali zainteresirani so-lastniki izpolnijo obrazec – izjava s podatki o zainteresiranih so-lastnikih in pooblastilo o zastopanju na dražbi – in ga predložijo kot je navedeno v točki VIII. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov kot so-lastnikov po oddaji prijave na dražbo ni več možno. Varščina se v tem primeru vplača v enkratnem znesku, s strani pooblaščenega dražitelja; slednjemu se v primerih, kot so določeni v tem razpisu, tudi vrne. Prodajalec ne prevzema nobenih odgovornosti v zvezi z razmerji in izpolnjevanjem dogovorjenih dolžnostmi med dražiteljem in ostalimi zainteresiranimi so-lastniki.
  20. Izključna 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 tako 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 izključna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.
  21. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
  22. Če več dražiteljev hkrati ponudi izključno 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.
  23. Dražba je uspešna tudi, če se je udeleži samo en dražitelj, ki ponudi najmanj izključno ceno.

### **XIII. Ogled nepremičnine:**

Nepremičnina, ki je predmet dražbe, je na voljo za ogled, po predhodni najavi (kontaktni podatki pod točko XV. tega razpisa). Ogled je možen ob delovnikih med 8.00 in 12.00 uro. Za ogled se je potrebno najaviti najmanj 2 delovna dni pred nameravanim ogledom. Ogled je možen najpozneje do roka za plačilo varščine.

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.

#### **XIV. 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.

#### **XV. Informacije:**

Vsa dodatna pojasnila o pogojih javne dražbe lahko interesenti dobijo pri kontaktni osebi, to je Tanja Ramuta, e-pošta: [tanja.ramuta@crnomelj.si](mailto:tanja.ramuta@crnomelj.si), tel. št. 07 30 61 127, ali osebno na sedežu Občine Črnomelj, pisarna št. 19 (v času uradnih ur).

Številka: 478-141/2021

Datum: 17. 4. 2024

**Andrej Kavšek**  
**župan**

#### Priloge:

- Priloga 1: Lokacijska informacija št. 3504-572/2023, z dne 21. 3. 2024 in njene priloge
- Priloga 2: Kopija energetske izkaznice št. 2015-284-68-23794
- Priloga 3: Izdana dovoljenja: Odločba št. 351-301/64-6, z dne 27.10.1964 (uporabno dovoljenje), Gradbeno dovoljenje št. 351-114/92, z dne 17.9.1992 in Uporabno dovoljenje št. 351-114/92, z dne 7. 7. 1993.
- Priloga 4: Zemljiškoknjižni izpiski

#### Obrazci:

- Obrazec 1: Podatki o dražitelju
- Obrazec 2: Izjava: podatki o zainteresiranih so-lastnikih in pooblastilo dražitelju
- Obrazec 3: Izjava o namenih uporabe in vzdrževanju nepremičnine
- Obrazec 4: Izjava o seznanitvi z dokumentacijo in strinjanju s pogoji dražbe
- Obrazec 5: Izjava o ne-povezanosti po 50. členu ZSPDSLS-1