



Številka: 478-58/2018
Datum: 11. 9. 2018

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, Sežana, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) objavlja

Javno dražbo za prodajo nepremičnin

1. Naziv in sedež organizatorja: Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana

2. Vrsta pravnega posla:
Prodaja nepremičnin.

3. Opis predmeta javne dražbe, izklicna vrednost in najnižji znesek njenega višanja:

3.1. Posamezni del stavbe katastrska občina 2432 Dutovlje stavba 81 del stavbe 12

- poslovni prostor (nekdanji zdravstveni dom) v neto tlorisni površini 194,11m², označen z ID znakom del stavbe 2432-81-12 (ID 5753923) na naslovu Dutovlje 60a, 6221 Dutovlje (v nadaljevanju: Dutovlje 60a),
- poslovni prostor se nahaja v središču naselja Dutovlje. V neposredni bližini so še prostori banke in trgovine. Objekt je dostopen z državne ceste, pred objektom je javno parkirišče,
- za poslovni prostor je izdelana energetska računska izkaznica, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom E (148 kWh/m²a).

Izklicna vrednost je **100.000,00 EUR**. V izklicni ceni ni zajet 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Lokacija in namembnost prodajanega poslovnega prostora:

Poslovni prostor se nahaja na območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Sežana (Uradni list RS, št. 20/2016, 52/2018; v nadaljevanju: odlok o OPN); v območju namenjenem po namenski rabi centralnim dejavnostim; podrobneje **v enoti DU-22 CU - osrednja območja centralnih dejavnosti**, ki so namenjena oskrbnih, storitvenim in družbenim dejavnostim ter bivanju. Na podlagi navedenega prostorskega akta je za poslovni prostor dopustna sprememba namembnosti, ki ne zahteva novih parkirnih mest glede na dosedanjo dejavnost.

*Navedeni so osnovni lokacijski pogoji. Ostali pogoji so določeni v odloku o OPN, dostopnem na sledeči povezavi <http://www.sezana.si/dokument.aspx?id=6655>

3.2. Nezazidano stavbno zemljišče katastrska občina 2429-Pliskovica parcela 3005/23 v izmeri 1430 m²

Lokacija in namembnost zemljišča:

Zemljišče se nahaja na skrajnem zahodnem robu naselja Pliskovica, na območju, ki ga ureja Občinski prostorski načrt Občine Sežana (Uradni list RS, št. 20/2016), območje urejanja Pliskovica PI-09. Osnovna namenska raba zemljišča je stavbna zemljišča, podrobnejša namenska raba pa SK - površine podeželskega naselja.

Izklicna cena je **26.000,00 EUR**. V izklicni ceni ni zajet 22 % davek na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja izklicne cene pri predmetih javne dražbe:

Višanje bo mogoče:

- za predmet prodaje pod točko 3.1. v zneskih po **1000,00 EUR**,
- za predmet prodaje pod točko 3.2. v zneskih **500,00 EUR**,

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se bodo prodale za najmanj izklicno ceno.

Nepremičnine so vpisane v zemljiško knjigo, in so v lasti Občine Sežana. Na njih ne obstaja predkupna pravica.

4. Varščina:

Ponudniki, ki želijo sodelovati v tem postopku javne dražbe, morajo plačati varščino v višini 10% izklicne cene nepremičnine, za katero so zainteresirani, **do vključno 2.10.2018**.

Ob sodelovanju na javni dražbi je potrebno priložiti potrdilo o plačilu varščine, ki znaša:

- za predmet prodaje pod točko 3.1.....**10.000,00 EUR** in se nakaže na transakcijski račun Občine Sežana št. 01311-0100005909 s pripisom »št. 478-58/2018 za 2432-81-12«
- za predmet prodaje pod točko 3.2.....**2.600,00 EUR** in se nakaže na transakcijski račun Občine Sežana št. 01311-0100005909 s pripisom »št. 478-58/2018 za 2429-3005/23«

V primeru, da dražitelj vplačajo varščino in se ne udeležijo javne dražbe, ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljene kupiti predmeta javne dražbe niti po izklicni ceni oziroma ne bodo pristopili k javni dražbi, Občina Sežana varščino obdrži. Prav tako Občina Sežana varščino obdrži, če uspeli dražitelj ne sklene pogodbe ali če pravočasno ne plača kupnine. V primeru da vplača varščino le en dražitelj in ta noče sprejeti predmeta javne dražbe po izklicni ceni, se varščina zadrži.

Dražitelju, ki bo sodeloval in ne bo uspel, se vplačana varščina brez obresti vrne v roku 15 dni po končani dražbi z nakazilom na njegov TRR. Uspelemu dražitelju (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.

5. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba bo potekala **v petek 5.10.2018** v mali sejni sobi Občine Sežana na naslovu Partizanska cesta 4, 6210 Sežana, in sicer:

- za predmet javne dražbe pod točko 3.1. ob 9.00 uri,
- za predmet javne dražbe pod točko 3.2. ob 9.45 uri.

6. Pogoji sodelovanja:

6.1. Komisija, cenilec in izjava skladno s z 7.odstavkom 50.člena ZSPDSL-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija imenovana s sklepom župana občine Sežana v sestavi:

- Dajana Frankovič – predsednica,
- Andreja Škapin – članica,
- Nataša Stančič – članica,
- Milan Potparič – član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni.

Za nepremičnine, ki so predmet javne dražbe je oceno vrednosti opravil Boris Rep, univ.dipl.inž.grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- 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.

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

6.2. Drugi pogoji

Na javni dražbi lahko sodelujejo domače ali tuje pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.

Dražitelji pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili na e-naslov obcina@sezana.si do **2.10.2018** do 24.00 ure ali po pošti oziroma osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »Javna dražba št. 478-58/2018« na vložišče Občine Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana, najkasneje do **2.10.2018**. Če je dokumentacija oddana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov organizatorja prispela do 3.10.2018 do 13.ure.

Dokumentacija dražiteljev mora vsebovati naslednja dokazila:

- lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga 1 tega razpisa,
- pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če se v imenu dražitelja dražbe udeleži tretja oseba, oziroma oseba, ki ni zakoniti zastopnik pravne osebe. Zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom. Pooblaščenici pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti pisno pooblastilo in izkažejo svojo identiteto z veljavnim osebnim dokumentom.
- dokazilo o vplačani varščini za nepremičnino, ki jo draži,
- kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) za fizične osebe in samostojne podjetnike posameznike.

Vse listine, razen za katere je drugače določeno, je potrebno predložiti v izvirniku.

Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih in pravilno izpolnjenih obrazcev in dokazil oz. ne izpolnjuje zgoraj navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi. Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka. Takšnim dražiteljem bo varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni po končan dražbi z nakazilom na njihov TRR.

7. Pravila poteka javne dražbe:

- Javna dražba je ustna.
- Nakup poteka po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.
- Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.
- Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
- Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se da je javna dražba uspela če vsaj en ponudnik ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.
- Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih v točki 3. tega razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

Občina Sežana lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla postopek javne dražbe ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

8. Sklenitev pogodbe:

Kupoprodajno pogodbo se sklene z najugodnejšim dražiteljem, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje, v roku 15 dni po končani dražbi.

V primeru, da izbrani dražitelj ne sklene pogodbe v navedenem roku iz razlogov na strani dražitelja, bo Občina Sežana zadržala plačano varščino.

Za sestavo pogodbe poskrbi Občina Sežana. Pogoji tega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji. Ostala določila, pomembna za ureditev odnosov med prodajalcem in kupcem, se opredelijo v pogodbi.

9. Kupnina in rok plačila:

Kupnino je izbrani dražitelj dolžan plačati v roku 30 dni od sklenitve pogodbe na transakcijski račun Občine Sežana št. 01311-0100005909. Plačilo celotne kupnine v tu določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da kupec celotne kupnine ne plača v roku, se šteje pogodba za razdrto, varščino pa zadrži Občina Sežana.

Uspeli dražitelj oz. kupec plača poleg kupnine tudi davčne dajatve (2% davek na promet nepremičnin oz. 22 % DDV), stroške notarskih overitev in morebitne druge stroške v zvezi z pogodbo.

Za zemljiškoknjižni prenos lastninske pravice je dolžan na lastne stroške poskrbeti kupec. Občina Sežana izroči kupcu zemljiškoknjižno dovolilo šele po prejemu celotne kupnine in

davščin (opomba: v tem primeru hipotekarni kredit na predmetih prodaje ni mogoč). Šteje se, da so nepremičnine izročene v posest kupcu z dnevom prejema celotne kupnine.

10. Informacije in ogled:

Podrobnejše informacije v zvezi z razpisom lahko vsi zainteresirani dobijo na tel. št. 05 73 10 149 – Andreja Škapin, za predmet prodaje pod točko 3.1., in na tel. št. 05 73 10 125 – Dajana Frankovič, za predmet prodaje pod točko 3.2., in na spletnih straneh Občine Sežana www.sezana.si.

Ogled predmeta javne dražbe bo mogoč izključno na podlagi predhodnega dogovora, najkasneje do 26.9.2018 do 13.00 ure




Davorin Terčon
župan