



Številka: 478-53/2019

Datum: 18. 12. 2019

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, Sežana, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18), v nadaljevanju: ZSPDSL-1) ter Uredbe o stvarnem premoženju 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.

**1.2. Vrsta pravnega posla:**  
Prodaja nepremičnin.

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

**2.1. Nezazidano stavbno zemljišče katastrska občina 2455 – Sežana, parcela št. 3745/121**

Navedeno zemljišče se nahaja v območju, ki se ureja z:

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sežana (Uradni list RS, št. 20/2016, 52/2018; v nadaljevanju: OPN), ki zemljišču določa:

- Osnovno namensko rabo: stavbno zemljišče,
- Podrobnejšo namensko rabo: območje namenjeno proizvodnim dejavnostim, gospodarske cone (IG), in
- Enoto urejanja prostora: SŽ-15

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za poslovno cono Sežana JZ (Uradni list RS, št. 102/2006 v nadaljevanju: OLN).

OLN določa podrobnejšo raba oziroma ureditvene enote tako, da se predmetno zemljišče nahaja:

- v pretežnem delu v območju MB-območje poslovnih, storitvenih, trgovskih in gostinskih dejavnosti,
- v delu v območju MP-območju proizvodnih dejavnosti in trgovine, dopustne pa so tudi poslovne dejavnosti kot del proizvodnih dejavnosti, storitvene dejavnosti večjega obsega,
- v delu v območju Z-območje zelenih površin in rekreacije,
- v delu LC-območje lokalnih cest.

Vrste dopustnih posegov in gradenj:

Na območjih MB in MP so dopustne naslednje vrste posegov: gradnja novih objektov v okviru dopustnih dejavnosti, postavitve enostavnih objektov, gradnja infrastrukture (prometno, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze).

Na območjih LC so dopustne naslednje vrste posegov: gradnja infrastrukture (prometno, komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze), postavitve začasnih objektov in urbane opreme.

Na območju Z - zelenih površin so dopustne naslednje vrste posegov: ureditve zelenih in rekreacijskih površin, postavitve enostavnih objektov, gradnja infrastrukture (prometno, komunalno in energetsko omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze).

Osnovni pogoji glede lege objektov in gradbenih parcel:

Meje ureditvenih enot so grafično določene na karti 05 - Umestitev načrtovane ureditve v prostor (regulacijska karta) v merilu 1:1.000. Predmetno zemljišče se nahaja delno v ureditveni enoti A1 delno v B1.

OLN določa tudi osnovne elemente urbanistične regulacije poslovne cone: presečišča osi cest, osi cest, regulacijske linije, gradbene linije in gradbene meje ter osnovno shemo gradbenih parcel. *Gradbene parcele se lahko združujejo ali delijo, ob upoštevanju vseh določb OLN.*

Ob delitvi osnovnih gradbenih parcel (ureditvenih enot A, B, C, in D) na manjše lastniške parcele mora biti odmik objektov nad in pod zemljo min. 4m od sosednje parcelne meje.

Nivelete ulic so določene z višinskimi kotami presečišč osi cest. Višine točk so izhodišče za niveletno ureditev uličnega omrežja in gradbenih parcel. Dopustna so manjša odstopanja od določenih višinskih točk, če se s tem doseže ustrežnejša niveletna ureditev.

Gradnja v območju OLN se izvede z izravnavo in nasutjem obstoječega terena v enoten plato, ki bo prilagojen niveletam cest.

Pogoji glede velikosti objektov:

Tlorisni gabariti objektov niso določeni in se lahko izvedejo v skladu z interesi investitorjev in potrebami programov in dejavnosti, *ob upoštevanju vseh določb OLN.*

Maksimalni vertikalni gabarit objektov je 15m s posameznimi arhitekturnimi poudarki do višine 20m.

\*Navedeni so osnovni lokacijski pogoji. Ostali pogoji so določeni v odloku o OLN, dostopnem na sledeči povezavi <http://www.sezana.si/podrocje.aspx?id=767>

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov:

Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev občinskega lokacijskega načrta za poslovno cono Sežana JZ (<http://www.sezana.si/podrocje.aspx?id=355>)

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo in je v lasti Občine Sežana. Na njej ne obstaja predkupna pravica.

## **2.2. Izključna vrednost:**

Izključna cena je **283.556,75 EUR**. V izključni ceni ni zajet 22 % DDV, ki ga plača kupec.

## **2.3. Najnižji znesek višanja izključne cene pri predmetu javne dražbe:**

Višanje bo mogoče v zneskih po 1.000,00 EUR.

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se bo prodala za najmanj izključno ceno.

## **3. Varščina:**

Ponudniki, ki želijo sodelovati v tem postopku javne dražbe, morajo plačati varščino v višini 10 % izključne cene nepremičnine, za katero so zainteresirani, **do vključno 23.1.2020.**

Ob sodelovanju na javni dražbi je potrebno priložiti potrdilo o plačilu varščine, ki znaša **28.355,68 EUR** in se nakaže na transakcijski račun Občine Sežana št. 01311-0100005909 s pripisom »št. 478-53/2019 za 2455-3745/121«.

V primeru, da dražitelji vplačajo varščino in se ne udeležijo javne dražbe, ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljene kupiti predmeta javne dražbe niti po izključni 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 cen., 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.

#### **4. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba bo potekala **v torek 28.1.2020** v mali sejni sobi Občine Sežana na naslovu Partizanska cesta 4, 6210 Sežana ob 9.30 uri.

#### **5. Pogoji sodelovanja:**

##### **5.1. Komisija, cenilec in izjava skladno s 7.odstavkom 50.člena ZSPDSLS-1**

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

- Dajana Frankovič – predsednica,
- Marko Kukanja – član,
- Nataša Stančič – članica,
- Milan Potparič – član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni.

Za nepremičnino je bila v skladu z določbami ZSPDSLS-1 opravljena cenitev s strani družbe Dominus d.o.o., Slovenska cesta 56, Ljubljana, ter zanjo ocenjevalca Janez Kratnar in Primož Blaha oba pooblaščenca ocenjevalca 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 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.

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

##### **5.2. 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](mailto:obcina@sezana.si) do 23.1.2020 do 24.00 ure ali po pošti oziroma osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »Javna dražba št. 478-53/2019« na vložišče Občine Sežana, Partizanska cesta 4, 6210

Sežana, najkasneje do 23.1.2020. Če je dokumentacija oddana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov organizatorja prispela do 24.1.2020 do 13.ure.

Dokumentacija dražiteljev mora vsebovati naslednja dokazila:

- lastnoočno 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. Pooblaščenca 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.

#### **6. 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 znesku, objavljenem 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.

#### **7. 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.

### 8. Kupnina in rok plačila:

Kupnino je izbrani dražitelj dolžan plačati v roku 15 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 (22 % DDV), stroške notarskih overitev in morebitne druge stroške v zvezi s prodajo.

Za zemljiškoknjižni prenos lastninske pravice je dolžan na lastne stroške poskrbeti kupec. Občina Sežana izroči kupcu zemljiškoknjižno dovolilo šele po prejemu celotne kupnine, stroškov in davščin (opomba: v tem primeru hipotekarni kredit na predmetih prodaje ni mogoč). Šteje se, da so nepremičnine izročene v posest kupcu z dnem prejema celotne kupnine in stroškov.

### 9. Informacije:

Podrobnejše informacije v zvezi z razpisom lahko vsi zainteresirani dobijo na tel. št. 05 73 10 107 - Nataša Stančič in na spletnih straneh Občine Sežana [www.sezana.si](http://www.sezana.si).



David Škabar  
župan