



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Urad župana

Številka: 478-0204/2024

Datum: 20. november 2024

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR – v nadaljnjem besedilu tudi: ZSPDSLS-1), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2024, sprejetega na 10. seji Občinskega sveta Občine Tolmin dne 23. 11. 2023, objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO za prodajo zemljišč v industrijski coni Na Logu, Tolmin

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Občina Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin, matična številka: 58801455000, davčna številka: SI 19588976.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE, IZKLICNA CENA, VIŠINA VARŠČINE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:

a) Predmet prodaje na javni dražbi sta nezazidani stavbni zemljišči v lasti Občine Tolmin, ki ležita na območju industrijske cone Na Logu v Tolminu, in sicer:

- **parc. št. 495/6 k. o. 2248 Tolmin, v izmeri 1.460 m²,**
- **parc. št. 495/7 k. o. 2248 Tolmin, v izmeri 1.362 m².**

Nepremičnini sta bili vpisani v kataster nepremičnin na podlagi pravnomočne odločbe Geodetske uprave Republike Slovenije, Območna geodetska uprava Ljubljana, Geodetska pisarna Domžale št. 35312-61743/2024-2562-3 z dne 8. 11. 2024. Navedena geodetska odločba do objave predmetne javne dražbe še ni bila počitena v zemljiški knjigi; vpis poočitve bo izveden najkasneje do datuma izvedbe javne dražbe.

Nepremičnini se prodajata posamično, in sicer vsaka do celote (1/1), pri čemer lahko isti dražitelj kupi obe nepremičnini, če v celotnem znesku pravočasno vplača varščino in pošlje prijavo na javno dražbo (v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije) za obe nepremičnini, nato pa velja za najugodnejšega dražitelja pri prodaji vsake izmed nepremičnin.

Nepremičnini se nahajata v območju predkupne pravice Občine Tolmin skladno z določili Odloka o predkupni pravici Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 140/20). Glede na predmetne javne dražbe Občina Tolmin predkupne pravice ne uveljavlja.

Za gradnjo na nepremičninah, ki sta predmet prodaje, velja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 78/12 in 94/22), pri čemer se zemljišči nahajata v območju stavbnih zemljišč, s podrobnejšo namensko rabo Gospodarske cone – IG. Na teh območjih so dopustne naslednje osnovne dejavnosti: obrtne, skladiščne, prometne, trgovske, poslovne in proizvodne dejavnosti, ter kot spremljajoče dejavnosti: poslovne gostinstvo, javna uprava in izobraževanje. Glede umeščanja objekta(-ov) v prostor je potrebno upoštevati PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih del. Podrobnejši pogoji za morebitno gradnjo oziroma izvajanje drugih del na predmetu prodaje ali objektih so razvidni iz lokacijske informacije za namen gradnje, ki je priloga te razpisne dokumentacije.

Meje nepremičnin na tangiranem območju so urejene. Dostop do nepremičnin, ki sta predmet prodaje, je zagotovljen s kategorizirane javne poti JP 922018 Na Logu (Odlok o kategorizaciji občinskih cest v Občini Tolmin, Uradni list RS, št. 42/09, 77/19 in 157/20) na nepremičnini s parc. št. 534/197 k. o. 2248 Tolmin (v lasti Občine Tolmin in z zaznamovanim statusom javnega dobra – cesta) in v nadaljevanju preko nepremičnin s parc. št. 493/8 k. o. 2248 Tolmin (v lasti Občine Tolmin in z zaznamovanim statusom javnega dobra – cesta) ter parc. št. 495/4 in 495/5, obe iste k. o. (obe v lasti Občine Tolmin, brez zaznambe javnega dobra). Dostop ni urejen. Občina Tolmin bo dostop urejala naknadno, in sicer glede na načrtovano(-e) gradnjo(-e) na zemljiščih, ki sta predmet prodaje (kot bo izhajala iz izdanih pravnomočnih gradbenih dovoljenj za gradnjo(-e)). Omrežje gospodarske javne infrastrukture (elektrika, vodovod, kanalizacija, telekomunikacije) poteka preko nepremičnine s parc. št. 534/197 k. o. 2248 Tolmin (v lasti Občine Tolmin in z zaznamovanim statusom javnega dobra – cesta).

Nepremičnini sta prosti bremen. Prodajalec ima predmet prodaje v posesti in izjavlja, da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala predmet prodaje oziroma ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti zemljišča, ki je predmet prodaje.

Nepremičnini se prodajata po načelu videno – kupljeno. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec je dolžan na lastne stroške poskrbeti za ureditev terena za izvedbo načrtovane investicije, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

Organizirani ogled nepremičnin, ki sta predmet prodaje, ne bo izveden. Interesenti izvedejo morebitni ogled zemljišč v lastni režiji. Podatke o nepremičninah lahko interesenti vpogledajo sami na javno dostopnih mestih: <https://ipi.eпростor.gov.si/jv/> in <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/>, prostorsko izvedbene pogoje pa lahko preverijo na povezavi <https://www.tolmin.si/objava/134222>. Vsak interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na javni dražbi preveriti, ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti ter primeren za namen, za katerega ga namerava kupiti, in sicer z vpogledom v javne evidence in z ogledom v naravi.

- b) Izklicna cena za nepremičnini, ki sta predmet prodaje, znaša:
- za parc. št. 495/6 k. o. 2248 Tolmin, **67.600,00 EUR**
 - za parc. št. 495/7 k. o. 2248 Tolmin, **65.300,00 EUR.**

Izklicna cena je določena v višini ocenjene vrednosti zemljišč, ki jo je po naročilu Občine Tolmin izdelal Franc Pintar – sodni cenilec za nizke gradnje, visoke gradnje, v oktobru 2024.

V izklicno ceno ni všteti 22% DDV, ki ga plača kupec. V izklicni ceni tudi ni zajet komunalni prispevek, ki se bo obračunal z odmerni odločbo glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja.

- c) Varščina znaša:
- za parc. št. 495/6 k. o. 2248 Tolmin, **7.000,00 EUR**
 - za parc. št. 495/7 k. o. 2248 Tolmin, **7.000,00 EUR.**

Dražitelj, ki je zainteresiran za nakup obeh nepremičnin, je dolžan vplačati varščino in poslati prijavo na javno dražbo v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije, **za vsako nepremičnino posebej.**

d) Najnižji znesek višanja nad izklicno ceno je za obe nepremičnini enak, in sicer **1.000,00 EUR**.

3. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Vsaka izmed nepremičnin, ki sta predmet prodaje, bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno. Prodajna pogodba mora biti sklenjena z najugodnejšim dražiteljem najpozneje v roku 15 (petnajst) dni po zaključku javne dražbe. Podaljšanje roka za sklenitev pogodbe ni možno. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, prodajalec zadrži vplačano varščino.

Kupec mora celotni znesek kupnine, dosežene na javni dražbi, plačati najpozneje v roku 5 (pet) dni od sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa. Kupec plača kupnino na račun Občine Tolmin št. SI56 0132 8010 0014 970. Plačilo kupnine na naveden način in v navedenem roku po sklenitvi pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupnina ni plačana na naveden način in v navedenem roku, se šteje pogodba za razvezano, prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

Kupec mora poleg kupnine (in pripadajočega 22% DDV) plačati tudi notarske stroške v zvezi z overitvijo podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na zemljiškoknjžnem dovolilu (ki jih plača neposredno notarju, pri katerem ima zakoniti zastopnik prodajalca deponiran svoj podpis), in stroške zemljiškoknjžnega postopka v zvezi z vknjižbo lastninske pravice na podlagi sklenjene prodajne pogodbe na ime kupca.

Kupljena nepremičnina bo izročena v last in posest kupcu po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov, povezanih s prodajno pogodbo. Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega dovolila, ki ni sestavni del prodajne pogodbe, s strani prodajalca pa bo izdano najpozneje v 8 (osem) dni po plačilu celotne kupnine in ostalih stroškov v zvezi s prodajno pogodbo.

4. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE:

Javna dražba bo potekala na sedežu Občine Tolmin, Ulica padlih borcev 2, 5220 Tolmin v veliki sejni sobi, **v sredo, 11. decembra 2024 ob 14.00 uri**.

Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji oziroma tretje osebe predložiti dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati. Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.

5. VIŠINA IN ROK ZA VPLAČILO VARŠČINE:

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe vplačati varščino, navedeno v 2.b) točki te razpisne dokumentacije, in sicer na transakcijski račun Občine Tolmin št. SI56 0132 8010 0014 970, z navedbo **namena nakazila: varščina – javna dražba IC NA LOGU. Varščino je potrebno vplačati najkasneje tri dni pred dnevom dražbe, tj. najpozneje do vključno 8. 12. 2024! Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje javne dražbe s tem, ko vplača varščino.** V primeru zainteresiranosti za nakup obeh nepremičnin, ki sta predmet javne dražbe, je potrebno vplačati varščino za vsako nepremičnino posebej!

Ob vplačilu varščine mora dražitelj z elektronskim sporočilom poslanim na david.rozman@tolmin.si, prodajalcu poslati sporočilo za katero od nepremičnin, ki sta predmet dražbe, bo na javni dražbi sodeloval. To sporočilo velja za prijavo na javno dražbo.

S pravočasnim vplačilom celotne varščine pridobi dražitelj pravico sodelovati na dražbi za tisto nepremičnino, za katero bo prodajalcu posredoval sporočilo, da bo zanj na dražbi sodeloval.

Dražitelj torej lahko sodeluje na javni dražbi za prodajo zgolj tiste nepremičnine, za katero je pravočasno vplačal celotno varščino in za katero se je prijavil s sporočilom prodajalcu!

Dražitelji, ki bodo plačali varščino po poteku navedenega roka oziroma v navedenem roku ne bodo vplačali celotne varščine ali pa ob vplačilu varščine ne bodo poslali sporočila prodajalcu (prijave na javno dražbo) v skladu z zgoraj navedenimi navodili, ne morejo sodelovati na javni dražbi in se jim plačana varščina brezobrestno vrne v roku 15 dni od dneva javne dražbe.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, pa se brezobrestno vrne najpozneje v roku 15 dni od dneva javne dražbe. Če dražitelj, ki je na dražbi uspel, ne sklene pogodbe v postavljenem roku za sklenitev pogodbe ali ne plača kupnine v postavljenem roku za plačilo kupnine, prodajalec zadrži varščino.

Varščina se zadrži tudi:

- dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in poslali prijavo na javno dražbo v skladu z zgoraj navedenimi navodili, nato pa se javne dražbe ne bodo udeležili, in
- dražiteljem, ki se bodo javne dražbe sicer udeležili, vendar k dražbi ne bodo pristopili (tj. nepremičnine, za katero so se prijavili in vplačali varščino, ne bodo pripravljeni kupiti niti po izključni ceni).

6. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI:

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

Dražitelj, ki želi sodelovati na javni dražbi, mora pred pričetkom le-te:

- pravočasno in v celoti vplačati varščino ter istočasno prodajalcu poslati ustrezno prijavo na javno dražbo v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije, nato pa ob pričetku javne dražbe predložiti potrdilo o plačilu varščine;
- če dražitelj ni zakoniti zastopnik, mora predložiti izrecno pooblastilo za pristop k dražbi;
- predložiti izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če je dražitelj fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopnik in pooblaščenec pravnih oseb;
- predložiti številko transakcijskega računa in naziv banke za primer vračila varščine;
- predložiti davčno številko.

Za sodelovanje na javni dražbi za posamezno nepremičnino je nujni pogoj **pravočasno plačilo celotne varščine in ustrezna prijava na javno dražbo za to nepremičnino** v skladu z navodili iz 5. točke te razpisne dokumentacije. V nasprotnem primeru dražitelj v postopku javne dražbe ne bo mogel sodelovati, (morebitna) plačana varščina pa mu bo brezobrestno vrnjena v roku 15 dni od dneva javne dražbe (glej zgoraj).

Na javni dražbi kot dražitelji v skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, pri čemer se za povezano osebo 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.

Ponudniki morajo pred začetkom javne dražbe podati ustno izjavo o nepovezanosti v smislu šestega in sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši dražitelj pa bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati tudi pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

Vse listine, ki jih dražitelj predloži komisiji, morajo biti v izvirniku, kopije listin pa morajo biti overjene.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke razpisne dokumentacije, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka oziroma v postopku javne dražbe ne bodo mogli sodelovati.

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Tolmin, ki jo je imenoval župan. Javna dražba se bo izvedla ustno v slovenskem jeziku.

Dražba se bo vršila za vsako nepremičnino posebej. Na dražbi se bo najprej prodajala nepremičnina s parc. št. 495/6 k. o. 2248 Tolmin, nato pa nepremičnina s parc. št. 495/7 k. o. 2248 Tolmin.

Listine, ki vsebujejo osebne podatke, se bodo varovale v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja področje varstva osebnih podatkov. Osebni podatki se bodo uporabljali zgolj za izvedbo javne dražbe in sklenitve pravnega posla ter vknjižbe lastninske pravice na kupca. V druge namene se ne bodo uporabljali.

7. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA DRAŽITELJA:

Izbor najugodnejšega dražitelja za posamezno nepremičnino se opravi na javni dražbi. Dražitelj z vplačilom varščine sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in razpisane pogoje javne dražbe kot sledijo:

- a) če je dražitelj samo eden, se šteje da ta sprejema izklicno ceno in se nepremičnina proda po tej ceni. Če dražitelj na javni dražbi izjavi, da nepremičnine ni pripravljen kupiti niti po izklicni ceni, občina zadrži plačano varščino;
- b) če sta dva ali več dražiteljev, se izklicna in vsaka nadaljnja cena višata najmanj v znesku 1.000,00 EUR.

Če nihče od dražiteljev 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.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti, ki ponudi najvišjo ceno.

Če 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.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni podpisan zapisnik o poteku dražbe.

8. POSEBNO DOLOČILO:

Javna dražba se bo izvajala v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in določili Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Organizator javne dražbe lahko postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi brez odškodninske odgovornosti. Ob ustavitvi prodaje se vsem dražiteljem povrne vplačano varščino brez obresti. O morebitni ustavitvi postopka bo organizator dražitelje pisno obvestil.

9. DODATNE INFORMACIJE:

Dodatne informacije v zvezi z javno dražbo je možno pridobiti v pravni službi Občine Tolmin pri višjem svetovalcu Davidu Rozmanu, in sicer preko elektronskega naslova david.rozman@tolmin.si ali preko telefonske številke 05 620 23 87.

Razpis javne dražbe se objavi na spletni strani Občine Tolmin od 21. 11. 2024 dalje.

Pripravil:

David Rozman,
pravna služba



OBČINA TOLMIN

Alen Červ,
župan



Priloga:

- lokacijska informacija Občine Tolmin št. 478-0204/2024-24 z dne 18. 11. 2024, s prilogo: PIP za EUP: TO 52 - Gospodarske cone

Objaviti:

- na spletni strani Občine Tolmin

Vložiti:

- v zbirko dokumentarnega gradiva, tu