



Občina Tolmin

Ulica padlih borcev 2,
5220 TOLMIN

Urad župana

Številka: 478 – 0248/2024

Datum: 27. maj 2025

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, 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 13. in 14. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tolmin za leto 2025, ki ga je ob sprejemanju Odloka o proračunu Občine Tolmin na 19. seji dne 17. 12. 2024 sprejel Občinski svet Občine Tolmin, objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

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 PREDMETOV PRODAJE, IZKLICNA CENA, VIŠINA VARŠČINE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:

a) Predmet prodaje oziroma javne dražbe je:

- parc. št. 1162/2 k.o. 2259 Šentviška Gora v izmeri 548 m²,
- parc. št. 1162/9 k.o. 2259 Šentviška Gora v izmeri 73 m²,
- stavba s hišno številko Zakraj 7a (katastrska ID številka 2259 – 401), ki stoji na parc. št. 1162/9 k.o. Šentviška Gora.

b) Opis predmetov prodaje

Parceli št. 1162/2 k.o. Šentviška Gora in parc. št. 1162/9 k.o. Šentviška Gora predstavljata stavbni zemljišči na obrobju naselja Zakraj. Na parc. št. 1162/9 k.o. Šentviška Gora je zgrajena starejša montažna stanovanjska stavba s hišno številko Zakraj 7a in katastrsko številko 401, parc. št. 1162/2 k.o. Šentviška Gora pa predstavlja funkcionalno zemljišče, ki v celoti obdaja zgoraj navedeno stanovanjsko stavbo. Stanovanjska stavba je bila zgrajena v obdobju po potresu 1976 (po katastru stavb naj bi bila stavba zgrajena v letu 1990, kar pa verjetno ni realen podatek). Stavba ima urejen električni in vodovodni priključek.

Opis in stanje stavbe izhajata iz cenitve sodnega cenilca in izvedenca za gradbeno stroko Franca Pintarja, ki je priložena k tej javni objavi dražbe.

c) Izklicna cena za nepremičnine navedene v točki a) je **32.000,00 EUR**.

d) Varščina, ki jo mora vplačati dražitelj pred dražbo znaša 10 % od izklicne cene oziroma **3.200,00 EUR**.

e) Najnižji znesek višanja nad izklicno ceno je **300,00 EUR**.

f) Izklicna cena ne vsebuje davka. Na izklicano ceno mora najugodnejši dražitelj (kupec) plačati še 2 % davek na promet nepremičnin.

3. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE:

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo kupnino. Prodajna pogodba mora biti sklenjena z najugodnejšim dražiteljem najpozneje v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, mu lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe tudi v morebitnem podaljšanem roku, se bo štelo, da je od nakupa odstopil, Občina Tolmin pa zadrži varščino, ki jo je vplačal.

Kupec mora celotni znesek kupnine, dosežene na javni dražbi plačati najpozneje v roku 30 (trideset) dni od sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa. Kupec plača kupnino na račun Občine Tolmin št. 0132 8010 0014 970.

Plačilo kupnine na naveden način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Kupljena nepremičnina bo kupcu izročena v last in posest 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 osmih dneh 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, 18. junija 2025 ob 16.00 uri.**

Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji predložiti osebni dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati.

5. VIŠINA IN ROK ZA VPLAČILO OVARŠČINE:

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe vplačati varščino v višini 10 % izklicne cene oziroma v višini, ki je določena v 2. d) točki tega razpisa, na transakcijski račun Občine Tolmin št. št. 0132 8010 0014 970, z navedbo namena nakazila: varščina – javna dražba Zakraj 7a. Varščino je potrebno vplačati **najkasneje do vključno 16. junija 2025.**

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 po zaključku javne dražbe. Če dražitelj, ki je na dražbi uspel, ne sklene pogodbe v postavljenem roku ali ne plača kupnine, prodajalec zadrži varščino.

Dražiteljem, ki bodo plačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljeni kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni, oziroma ne bodo pristopili k javni dražbi, se varščina zadrži.

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.

Pri javni dražbi ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Dražitelj lahko sodeluje na javni dražbi pod pogojem, da pred pričetkom javne dražbe:

- plača varščino ter predloži potrdilo o njenem plačilu (skrajni rok za plačilo varščine je 16. 6. 2025);
- če dražitelj v registru ni vpisan kot zastopnik, mora predložiti izrecno pooblastilo za pristop k dražbi;
- predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če je dražitelj fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopnik in pooblaščenec pravnih oseb;
- predloži številko transakcijskega računa in naziv banke za primer vračila varščine;
- predloži davčno številko.

Vse priložene listine, vključno z dokazilom o plačilu varščine, naj bodo v izvirniku, kopije listin pa morajo biti overjene.

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

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, 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.

V skladu s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2918) bo moral najugodnejši dražitelj pred sklenitvijo pogodbe podati izjavo, da v skladu s tem zakonom ni povezana oseba (osmi odstavek 50. člena).

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

Za povezano osebo se v skladu s sedmim odstavkom 50. ZSPDSLS-1 člena 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.

Če se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan izvedbe javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem dražitelju po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

Javna dražba se bo opravila ustno v slovenskem jeziku.

7. IZBIRA NAJUGODNEJŠEGA DRAŽITELJA:

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

- a) če je dražitelj samo eden, je nepremičnina prodana za izklicno ceno;
- b) izbrani dražitelj je tisti, ki je ponudil najvišjo izklicno ceno;
- c) če sta dva ali več dražiteljev, ki dražijo izklicno ceno, nepremičnina ni prodana, če vsaj eden ne zviša izklicne cene.

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

8. POSEBNI POGOJI:

S sklenitvijo pogodbe bo kupec sprejel tudi obveznost, da bo nosil vse stroške v zvezi s sklenitvijo pogodbe, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške overitev pri notarju in stroške v zvezi z zemljiškoknjižnim prenosom kupljene nepremičnine oziroma z vknjižbo lastninske pravice.

Navedeni posebni pogoj bo sestavni del prodajne pogodbe.

9. POSEBNO DOLOČILO:

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.

Nepremičnina bo prodana po načelu »**videno – kupljeno**«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec tudi ne prevzema nobenih obveznosti iz morebitne drugačno ugotovljene površine zemljišča pri morebitnem poznejšem ponovnem preverjanju površin. Prav tako prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti pri morebitnih spremembah namembnosti rabe nepremičnin.

Javna dražba se bo izvajala v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018).

Izklicna cena in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj za znesek, objavljen v objavi 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.

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

Javna dražba je končana, ko vodja dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponujeno ceno.

10. OGLED NEPREMIČNINE IN INFORMACIJE:

Za dodatne informacije v zvezi s predmeti javne dražbe, z ogledom in podrobnejšimi podatki v zvezi z izvedbo javne dražbe lahko pridobite pri uslužbencu Občine Tolmin Davorinu Simčiču, tel št. 05 62 02 382, elektronski naslov: davor.simcic@tolmin.si.

Javna dražba se objavi na oglasni deski Občine Tolmin in na spletni strani Občine Tolmin.

Pripravil: Davorin Simčič,
Pravna služba

Alen Červ,
ŽUPAN

- Priloga: - cenitev stanovanjske hiše Zakraj 7a s stavbnim zemljiščem (parc. št. 1162/2 in 1162/9 k.o. 2259 Šentviška Gora), ki jo je v aprilu 2025 opravil Franc Pintar, sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko;
- geografski prikaz parc. št. 1162/2 in 1162/9, obe k.o. Šentviška Gora iz PISO;
 - zemljiškoknjižni izpisek za parc. št. 1162/2 k.o. Šentviška Gora;
 - zemljiškoknjižni izpisek za parc. št. 1162/9 k.o. Šentviška Gora.