

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah, Jurovski Dol 70/b, 2223 Jurovski Dol, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Sv. Jurij v Slov. goricah za leto 2022, razpisuje

JAVNO DRAŽBO **za prodajo nepremičnine v lasti Občine Sv. Jurij v Slov. goricah**

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah, Jurovski Dol 70/b, 2223 Jurovski Dol, matična številka: 2242877000, davčna številka: SI 58481435.

2. Predmet javne dražbe

Predmet javne dražbe je nepremičnina, **parc. št. 580/4, k.o. 529 - Jurovski Dol**, (ID871748), ki predstavlja nepozidano stavbno zemljišče v enoti urejanja prostora: JD 05, v izmeri: 3012 m².

Nepremičnina se prodaja v celoti (delež 1/1).

Po osnovni namenski rabi zemljišče predstavlja stavbno zemljišče – območje osrednjih centralnih dejavnosti. Za navedeno območje veljajo posebni prostorsko izvedbeni pogoji, in sicer drugi niz je namenjen gradnji stanovanjskih ali stanovanjsko poslovnih objektov, njihova etažnost znaša največ P+2.

Prodaja se za resen namen kupca, da bo v dveh letih od notarske overitve kupoprodajne pogodbe pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje, prijavil pričetek gradnje in dejansko pričel z gradnjo večstanovanjskega objekta ali poslovno-večstanovanjskega objekta.

Po zahodnem robu nepremičnine (na meji s parc. št. 581, k.o. Jurovski Dol) so položeni vodi komunalne infrastrukture, zaradi česar si Občina Sv. Jurij v Slov. goricah pridržuje služnostno pravico dostopa, vzdrževanja in rekonstrukcije vodovodnega in kanalizacijskega omrežja, ki se bo opredelila v prodajni pogodbi in vpisala v zemljiško knjigo.

Pri nepremičnini je vknjižena služnostna pravica hoje, vožnje in izvrševanja del za potrebe ureditve in vzdrževanja komunalne infrastrukture ter vzdrževanja objekta v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine parc. št. 6/3 in 6/4, obe k.o. 529 – Jurovski Dol.

V kolikor se na ali v nepremičnini, ki je predmet javne dražbe, izkaže potreba po javni komunalni infrastrukturi, dražitelji brezpogojno dovoljujejo ustanovitev brezplačne služnostne pravice v korist Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, izključno zaradi postavitve, vzdrževanja oz. odprave morebitne okvare, in sicer v najmanjšem obsegu, potrebnem za namen posamezne komunalne javne infrastrukture.

Nepremičnina je naprodaj po t.i. načelu »videno-kupljeno«, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Kupec se s sklenitvijo pogodbe odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno tudi zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake pogodbenega predmeta in sta pogodbeni stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prodajalca izključeno. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe.

Prodajalec ima predmet prodaje v posesti in izjavlja, da glede njega ne obstoji najemna ali druga pogodba, ki bi kakorkoli obremenjevala pogodbeni predmet ali ki bi lahko kakorkoli omejevala pravico kupca do posesti pogodbenega predmeta, z izjemo služnostne pravice.

3. Izklicna cena

Izklicna cena nepremičnine znaša 66.240,00 EUR. Cena ne vsebuje davščin, ki jih poravnava kupec.

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 1.000,00 EUR.

Poročilo o ocenjeni vrednosti nepremičnine je izdelal Andrej Veselko, sodni cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

4. Pogoji prodaje

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, je skladno s prostorskimi akti namenjena gradnji objektov za osrednje centralne dejavnosti – stanovanjski in poslovni namen. Prodaja se z namenom, da se na njej izvede tovrstna gradnja.

Dražitelj se s pristopom k javni dražbi zavezuje, da zemljišče, ki je predmet tega razpisa, kupuje zaradi izgradnje večstanovanjskega ali poslovno-večstanovanjskega objekta, ki ga bo zgradil na predmetni nepremičnini v roku najpozneje 24 mesecev od notarske overitve kupoprodajne pogodbe. Kupec mora v roku dveh let od notarske overitve kupoprodajne pogodbe pričeti z gradnjo navedenega objekta, sicer se šteje pogodba za razdrto, saj je rok za pričetek gradnje objekta bistvena sestavina kupoprodajne pogodbe. V kolikor v podanem roku dveh let kupec ne prične z gradnjo na kupljeni nepremičnini, vrne kupec v last in posest občini nepremičnino v celoti, občina pa kupcu znesek (neobrestovanih) 70 % neto prejete kupnine, medtem, ko 30 % neto prejete kupnine zadrži kot pogodbeno kazen, kupec pa nima pravice zahtevati povrnitve vlaganj, vključno z vsemi prispevki. Pričetek gradnje pomeni, da kupec pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje, priglasí začetek gradnje skladno z veljavno gradbeno zakonodajo in dejansko prične z gradnjo.

K dražbi nepremičnine lahko pristopi le dražitelj, ki ima zadostne izkušnje. Izkušnje izkaže s predložitvijo referenčnih del iz prejšnjih gradenj kot glavni izvajalec. Za izkazovanje lastne usposobljenosti mora predložiti seznam večstanovanjskih ali poslovno-večstanovanjskih gradenj opravljenih v zadnjih petih letih. Dražitelj mora dejansko izkazati, da je izvajal ta dela kot investitor z izpolnitvijo obrazca (Priloga 2).

Na javni dražbi lahko sodelujejo domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da pred začetkom javne dražbe prodajalcu oz. organizatorju javne dražbe predložijo:

- dokazilo o pravočasnem plačilu varščine,
- izpolnjen obrazec podatki o dražitelju (Priloga 1),
- kopijo ali izvirnik veljavnega osebnega dokumenta in davčno številko oz. priglasitveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik,
- izpisek iz sodnega registra ali AJPEŠ-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba,
- podpisano izjavo o strinjanju s pogoji prodaje (Priloga 2),
- pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis overjen, v primeru, če v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec.

5. Varščina

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo za udeležbo na dražbi pred začetkom javne dražbe, najkasneje do petka, 16.12.2022 vplačati varščino, ki mora znašati 15% izklicne cene, to je 9.936,00 EUR, na račun Občine Sv. Jurij v Slov. goricah: **SI56 0110 0010 0021 098 z obveznim sklicem na št. SI00 47814-2022**, namen: varščina.

Najugodnejšemu dražitelju se varščina vračuna v kupnino.

Varščina se vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe dražiteljem, ki so se dražbe udeležili in k njej pristopili, pa niso bili najugodnejši dražitelji. Občina Sv. Jurij v Slov. goricah obdrži varščino dražitelja:

- ki se javne dražbe ne udeleži;
- ki se dražbe udeleži, vendar k njej ne pristopi, bi pa bil edini dražitelj;
- ki se dražbe udeleži, k njej pristopi, poda samo neveljavno ponudbo (pod izklicno vrednostjo);
- ki je najugodnejši dražitelj, pa ne sklene pogodbe;
- ki je najugodnejši dražitelj, sklene pogodbo, pa v roku ne plača celotne kupnine.

6. Način in rok plačila kupnine, drugi stroški

Kupec mora kupnino poravnati na številko računa, v višini ter roku, kot bo navedeno na izstavljenem računu (izdan na podlagi sklenjene pogodbe). Rok za plačilo kupnine je 30 dni od izdaje računa. Kupnina se plača v enkratnem znesku, pri čemer se vanjo všteje že vplačana varščina. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe. V primeru neplačila šteje pogodba po samem zakonu za razdrto, kupec pa obdrži varščino.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22% DDV, stroške overitve podpisa prodajalca in stroške vknjižbe lastninske pravice v svojo korist.

Prodajalec bo najkasneje v 8 dneh po prejemu celotne kupnine izdal zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, ga izročil notarju ter o tem obvestil kupca. Po

prejemu kupnine bosta stranki podpisali primopredajni zapisnik, pri čemer šteje, da je s tem izročen pogodbeni predmet kupcu v posest (primopredaja).

7. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v torek, dne 20.12.2022 ob 9. uri, v prostorih sejne sobe Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, Jurovski Dol 70/b, 2223 Jurovski Dol.

O morebitni spremembi lokacije bodo ponudniki pravočasno obveščeni, obvestilo bo objavljeno na spletni strani Občine Sv. Jurij v Slov. goricah zavihek Nepremičnine – Nepremičnine v prodaji. Kandidati morajo biti prisotni ob uri, pred začetkom javne dražbe pa se izkazati z dokazili (4. točka).

8. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 7. odst. 50. člena ZSPDSLS-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, ki jo imenuje župan. Dražitelji morajo pred začetkom dražbe podati ustno, najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla pa tudi pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 7. odst. 50. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

9. Potek dražbe

Javna dražba je odprta za javnost.

Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje dražbe s tem, ko vplača varščino in predloži dokumentacijo iz 4. točke te objave.

Dražbo bo izvedla s sklepom župana določena komisija.

Dražitelj mora izpolnjevati in izkazati pogoje iz 4. točke. Dražba se bo izvedla na način, da bo prodajalec izklical izklicno ceno. Javna dražba se izvaja z višanjem kupnine. Najnižji znesek višanja je 1.000,00 EUR. Zneski, ki se ponujajo, so neto zneski kupnine. Cene, ponujene v nižjem znesku izklicne cene, prodajalec ne bo upošteval. Na javni dražbi uspe dražitelj, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ki za nepremičnino ponudi najvišjo ceno. Tak dražitelj se šteje za najugodnejšega dražitelja. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana

višja ponudba. Dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto najvišjo ponudbo.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

10. Objava besedila razpisne dokumentacije

Ta razpisna dokumentacija se objavi na spletni strani Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, zavihek Nepremičnine – Nepremičnine v prodaji.

Interesenti naj do dne javne dražbe redno spremljajo objavo zaradi morebitnih popravkov ali sprememb. Občina si pridržuje pravico do popravkov ali sprememb do roka za plačilo varščine. V kolikor ta razpisna dokumentacije česa ne zajema, se za izvedbo dražbe uporabljajo določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki se nanašajo na javno dražbo.

11. Dodatne informacije

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih in predmetu dražbe dobijo interesenti na Občini Sv. Jurij v Slov. goricah, pri kontaktni osebi Jasna Senekovič, elektronska pošta: jasna.senekovic@obcinajurij.si, tel. 02/729 52 53, glede komunalne opremljenosti pa pri Samu Kristlu, elektronska pošta: samo.kristl@obcinajurij.si, tel. 02/729 52 52.

Jurovski Dol, 28.11.2022

Zadeva: 478-14/2022

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah
Peter Škrlec
Župan



Objaviti:

- spletna stran občine.

Vložiti:

- v zadevo.

