



Številka: 478-210/2021 (6-09)

Datum: 8. 3. 2022

Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Druge spremembe in dopolnitve Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Vrhnika za leto 2022 (Uradni list RS, št. 17/22) objavlja

**JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – solastniškega deleža
v višini 3499/10000 na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16**

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika, matična št.: 5883407000, ident. št. za DDV in davčna št.: SI43542204.

2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE

Predmet javne dražbe je prodaja solastniškega deleža na zemljiški parceli ID znak: **parcela 2002 2524/16**, katastrska občina 2002 Vrhnika parcela 2524/16 (ID 2506281), in sicer: **solastniškega deleža v višini 3499/10000 z ID osnovnega položaja: 8172250.**



Za nepremičnino – solastniški delež na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16 je poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini opravil izvedenec gradbene stroke – nepremičnine: dr. Bojan Grum, univ. dipl. inž. gr.

Nepremičnina – solastniški delež v višini 3499/10000 na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16 v naravi predstavlja:

- prostor v prvi etaži (P) stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 4 (z neto tlorisno površino 5,1 m², WC),
 - prostor v tretji etaži (M) stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 6 (z neto tlorisno površino 170,1 m², poslovni prostor),
 - prostor v tretji etaži (M) stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 7 (z neto tlorisno površino 53,7 m², poslovni prostor),
 - prostor v tretji etaži (M) stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 8 (z neto tlorisno površino 50,2 m², komunikacijska površina, dostop samo za poslovne prostore v mansardi),
 - solastniški del prostora v prvi (P) etaži stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 3 (z neto tlorisno površino 16,5 m², skupni komunikacijski prostor), in sicer v deležu 3499/10000, kar znaša 5,77 m²,
 - solastniški del na prostoru v prvi (P) in drugi (1) etaži stavbe št. 650, ki je v evidenci GURS vpisan kot del stavbe št. 9 (z neto tlorisno površino 58,9 m², skupni komunikacijski prostor, stopnišče, hodnik), in sicer v deležu 3499/10000, kar znaša 20,61 m²,
- v poslovni stavbi Cankarjevem trgu 8, 1360 Vrhnika (stavba št. 650 k.o. 2002 Vrhnika), ki še ni etažirana, ter stoji na 2 zemljiških parcelah:**
- ID znak: parcela 2002 2524/16, ki je v solasti Občine Vrhnika in Republike Slovenija in
 - ID znak: parcela 2002 2524/27, ki je zgolj v lasti Občine Vrhnika.

Solastniški delež v 3499/10000 (ID osnovnega položaja: 8172250) Občine Vrhnika, ki je predmet prodaje je zemljiškopravniško urejen in bremen prost.

Solastniški delež v višini 6501/10000 (ID osnovnega položaja: 8172249) Republike Slovenije ni predmet prodaje.

Republika Slovenija ima na podlagi 3. odstavka 66. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) **predkupno pravico.**

Lastninska pravica na solastniškem deležu v višini 3499/10000 na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16 (ID osnovnega položaja: 8172250) je vpisana v korist prodajalca. Nepremičnina je prosta vseh bremen, ni obremenjena ne z zastavnimi pravicami niti z drugimi bremenimi niti ni zanjo sklenjena nobena najemna pogodba.

V skladu z 31. členom Zakona o učinkoviti rabi energije (Uradni list RS, št. 158/20) je izdana energetska izkaznica št. 2022-630-154-93108 za v evidenci GURS vpisana dela stavbe št. 6 in 7, sicer pa je energetska izkaznica za celotno stavbo oz. preostale dele že v izdelavi.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča izhaja, št. 351-2/2022/85 z dne 8. 3. 2022, ki ga je izdala Občina Vrhnika, izhaja, da je namenska raba zemljiške parcele ID znak: parcela 2002 2524/16 opredeljena kot stavbno zemljišče (C - osrednje območje centralnih dejavnosti) in da stavba z naslovom Cankarjevem trgu 8, 1360 Vrhnika, predstavlja kulturno dediščino – kulturni spomenik. Pred posegom na stavbi je med drugim potrebno pridobiti mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana. V registru nepremičnin kulturne dediščine je stavba vpisana pod EŠD 847.

Poslovna stavba z naslovom Cankarjevem trgu 8, 1360 Vrhnika, je bila zgrajena leta 1554, leta 2006 je bila obnovljena streha, medtem ko je bila fasada obnovljena leta 1976. Notranjost



nepremičnine - solastniškega deleža v višini 3499/10000 na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16 je v slabem stanju in potrebna prenove.

Kupec bo s podpisom pogodbe potrdil, da je seznanjen z dejanskim stanjem, katastrskim stanjem in pravnim stanjem predmeta prodaje, predvsem s podatki iz potrdila o namenski rabi zemljišča, ter ga kupuje po načelu »videno – kupljeno«. Odstopanje med pogodbeno ugotovljenim – dogovorjenim dejanskim stanjem, in dejanskim stanjem predmeta prodaje, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Kupec bo s podpisom prodajne pogodbe potrdil tudi, da je seznanjen s pravnim stanjem predmeta prodaje in glede tega do prodajalca nima nikakršnih zahtevkov in se zaveže v primeru kakršnihkoli naknadno ugotovljenih nepravilnosti le te odpraviti na svoje stroške.

Prodaja nepremičnine je predvidena na spletni strani Občine Vrhnika javno objavljeni Drugi spremembi in dopolnitvi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Vrhnika za leto 2022 (Uradni list RS, št. 17/22) in je zabeležena v TABELI 2022 – 2b: Načrt razpolaganja s stavbami in deli stavb pod zap. št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6.

3. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK NJENEGA VIŠANJA

Izklicna cena nepremičnine je **161.755,00 EUR (z besedo: sto enainšestdeset tisoč sedemsto petinpetdeset 00/100 EUR)** in ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja je **1.000,00 EUR (z besedo: tisoč 00/100 EUR)**.

4. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

4.1. Javna dražba se izvaja v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

4.2. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti pri morebitnih spremembah namembnosti rabe nepremičnine.

4.3. Javno dražbo bo izvedla tri članska komisija, ki jo imenuje župan.

4.4. Javna dražba se bo opravila ustno v slovenskem jeziku.

4.5. S potrditvijo izklicne cene s strani dražiteljev se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi.

4.6. Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljene kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V tem primeru se šteje, da javna dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi.

4.7. Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj javne dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponujeno ceno.

4.8. Nepremičnina bo prodana **najugodnejšemu dražitelju**, to je ponudnik, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

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

4.10. Prodajna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Prodajna pogodba mora biti z najugodnejšim dražiteljem sklenjena v roku 15 dni po pozivu prodajalca za sklenitev pravnega posla. V nasprotnem primeru se najugodnejšemu dražitelju lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegova varščina. Če najugodnejši dražitelj v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe se bo štelo, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa bo zadržal vplačano

varščino. Če najugodnejši dražitelj ne sklene pogodbe v postavljenem roku ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

4.11. Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki zasebne listine.

4.12. Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni od izdaje računa je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu.

4.13. V skladu z 2. odstavkom 48. člena ZSPDSLS-1, bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

4.14. Kupec bo poleg kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, vse stroške notarja ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

4.15. V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1. **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.

4.16. Župan ali komisija s soglasjem župana lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne plačana varščina brez zamudnih obresti.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupec poravnava kupnino na podračun Občine Vrhnika SI56 0134 0010 0001 093, odprt pri Banki Slovenije v 8 (osmih) dneh od izstavitve računa, v enkratnem znesku.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne **30. 3. 2022 ob 14:00 uri** v sejni sobi v kletnih prostorih na sedežu Občine Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika.

Dražitelji se bodo morali 30 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 7. točke te objave.

Udeležba na javni dražbi po njenem začetku ni več mogoča, ne glede na izpolnjevanje pogojev za udeležbo. Javna dražba se začne ob navedeni uri s tem, ko voditelj javne dražbe razglasi začetek javne dražbe in začetek pisanja zapisnika.

7. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

7.1. Dražitelji se morajo najkasneje do 13:30 ure na dan javne dražbe osebno oglasiti na kraju javne dražbe.

7.2. Na javni dražbi **lahko sodeluje** domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se **pravočasno in pravilno prijavi**, tako da:

- pravočasno plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu. Iz potrdila mora biti razviden tudi predmet nakupa. Priložiti mora tudi celotno številko TRR računa za primer vračila varščine,

- pooblaščenca pravnih in fizičnih oseb predložijo notarsko overjeno pooblastilo za udeležbo na javni dražbi, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe,
- predloži izpisek iz sodnega registra ali potrdilo iz poslovnega registra iz AJPES-a (samo za pravne osebe oz. za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- predloži davčno številko za fizične osebe oziroma identifikacijsko številko za DDV za pravne osebe,
- predloži potrdilo o plačanih davkih in prispevkih (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), staro največ 30 dni,
- predloži izvirnik in fotokopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenca pravnih oseb,
- predloži pisno izjavo, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe (**glej PRILOGO 1**),

7.3. Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine.

7.4. Pristojna komisija javne dražbe bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave. Komisija pred začetkom javne dražbe ugotovi podatke o dražiteljih ter izpolnjevanje pogojev za udeležbo na dražbi. Dražitelj, ki izpolnjuje pogoje, prejme zaporedno številko, s katero se izkazuje tekom javne dražbe.

7.5. Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi.

8. VARŠČINA

Dražitelji morajo najkasneje **do vključno 26. 3. 2022** vplačati varščino, ki znaša 30% izklicne cene, kar znaša **48.526,50 EUR**, na podračun Občine Vrhnika št.: **SI56 0134 0010 0001 093**, **odprt pri Banki Slovenije, sklic na številko: 00 720000, z navedbo »plačilo varščine«**. Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom, ki niso uspeli na javni dražbi, pa se varščina vrne brez obresti v roku 8 dni po zaključku javne dražbe.

9. PREDKUPNA PRAVICA

Na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika ima solastnik – Republika Slovenije, pri prodaji predmetnega solastniškega deleža na nepremičnini z ID znak: parcela 2002 2524/16, zakonito predkupno pravico. Predkupni upravičenec lahko uveljavlja predkupno pravico v 30 dneh po prejemu ponudbe s strani Občine Vrhnika – izvedena javna dražba. O ponudbi se mora solastnik izjaviti najpozneje v 30 dneh od prejema ponudbe sicer se šteje, da predmetne nepremičnine ne bo kupil. Cena in drugi elementi ponudbe, ponujeni na javni dražbi so zavezujoči.

10. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in podatke o nepremičnini, informacijah za ogled predmetne nepremičnine, dobijo zainteresirani na Občini Vrhnika, Oddelku za okolje in komunalno oz. Oddelku za družbene dejavnosti in gospodarstvo, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika. Kontaktna oseba je Anja Šegula, tel. št. 01 755 54 16 ali 01 755 54 10, elektronski naslov: obcina.vrhnika@vrhnika.si. **Ogled nepremičnine je možen zgolj po predhodnem dogovoru najkasneje do 25. 3. 2022.**

To besedilo javne dražbe se za obdobje od 8. 3. 2022 do 30. 3. 2022 objavi na spletni strani Občine Vrhnika www.vrhnika.si ter na oglasni deski na sedežu Občine Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika.



Župan
Daniel Cukjati, prof. šp. vzg.

Priloga:

- 1) IZJAVA o strinjanju s pogoji javne dražbe, št. 478-210/2021 (6-09) z dne 8. 3. 2022.
- 2) Orto foto posnetek nepremičnine ID znak: parcela 2002 2524/16.

Številka: 478-210/2021 (6-09)

(Izpolniti z velikimi tiskanimi črkami)

IZJAVA

Ime in priimek fizične osebe oz. firma pravne osebe: _____

Naslov fizične osebe oz. sedež pravne osebe: _____

EMŠO/Matična št.: _____

Davčna št. oz. ident. št. za DDV in davčna št.: _____

Kontaktne podatke (elektronski naslov in telefonska številka): _____

Izjavljam/o, da se **v celoti strinjam/o s pogoji** javne dražbe, št. 478-210/2021 (6-09) z dne 8. 3. 2022, za prodajo:

- nepremičnine - **solastniškega deleža na zemljiški parceli ID znak: parcela 2002 2524/16**, katastrska občina 2002 VRHNIKA parcela 2524/16 (ID 2506281), in sicer: **solastniškega deleža v višini 3499/10000 z ID osnovnega položaja: 8172250**,

objavljene na spletni strani Občine Vrhnika (www.vrhnika.si) ter na oglasni deski Občine Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika.

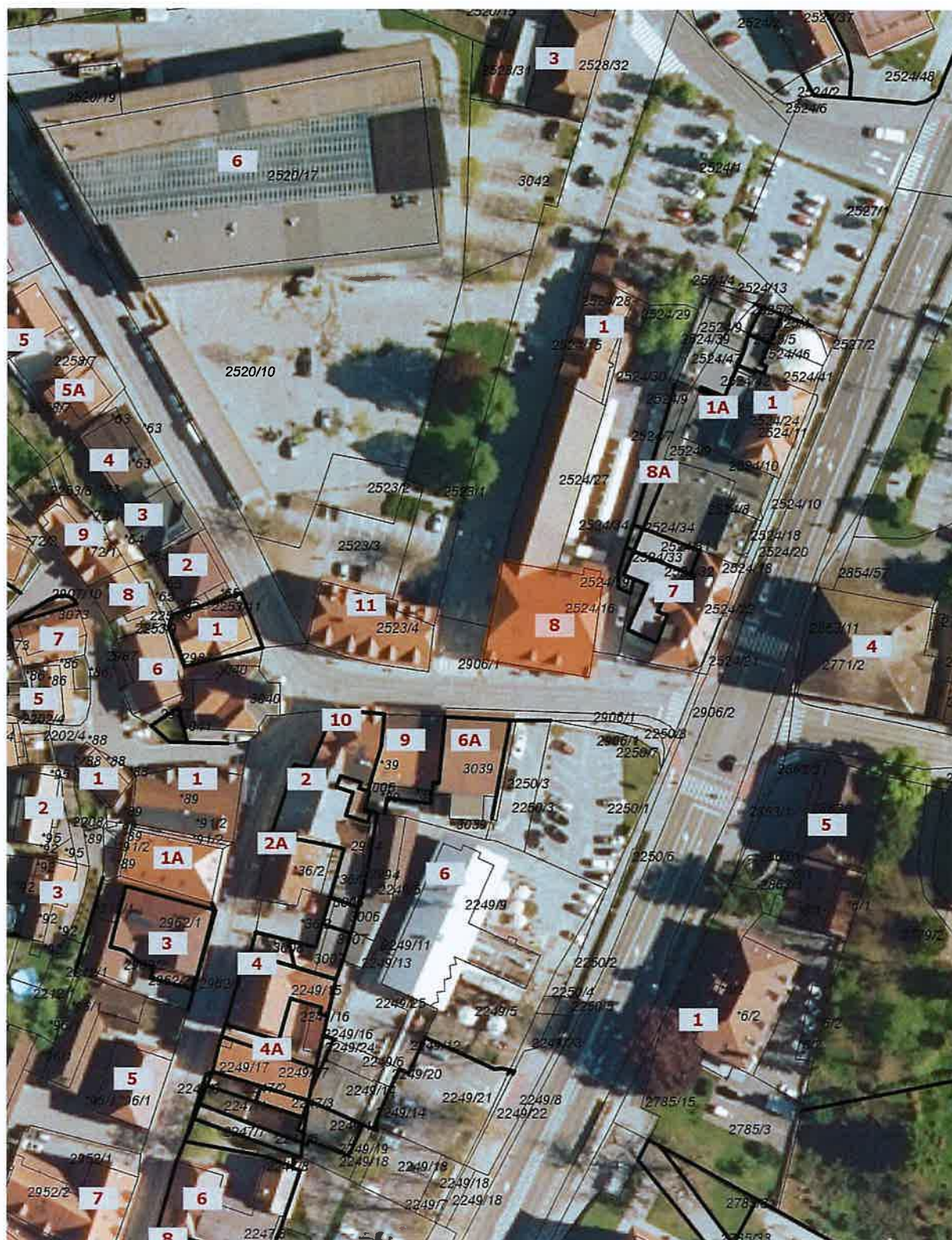
Seznanjen(a) sem, da bo nepremičnina prodana najugodnejšemu dražitelju, to je ponudniku, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno. Izjavljam, da mi je stanje nepremičnine v naravi poznano in da sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-kupljeno.

Kraj in datum: _____

Lastnoročni podpis in žig:

(ime in priimek s tiskanimi črkami in podpis/podpis zastopnika pr. osebe in žig)

Orto foto posnetek nepremičnine ID znak: parcela 2002 2524/16:



Vir: <https://gis.iobcina.si>

