



**Občina Tolmin**

Ulica padlih borcev 2,  
5220 TOLMIN

**Urad župana**

Številka: 352 – 0003/2022

Datum: 13. september 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 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 2024, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Tolmin na 10. seji dne 23. 11. 2023, 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 PREDMETA PRODAJE, IZKLICNA CENA, VIŠINA VARŠČINE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA:**

- a) Predmet prodaje oziroma javne dražbe je stanovanje (ID znak: del stavbe 2248 – 242 – 52), ki se nahaja v visokem pritličju (druga etaža) večstanovanjske stavbe, stoječe na parc. št. 121/15 k.o. 2248 Tolmin, na naslovu Ulica Prekomorskih brigad 14, Tolmin. Stanovanje ima po katastru stavb neto tlorisno površino 79,2 m<sup>2</sup>.
- b) Večstanovanjska stavba v Ulici prekomorskih brigad 14, Tolmin je bila zgrajena leta 1979, v letu 2002 je bilo narejeno dvokapno ostrežje s strešno kritino, brez toplotne izolacije. V letu 2007 so bila nameščena PVC okna s termopan zasteklitvijo. Stanovanje je v običajni izvedbi. Notranje stene so grobo in fino ometane in pobeljene. Osnovni finalni tlaki so v sobah lamelni hrastovi parketi, notranja vrata so gladka, naravno pleskana in delno zasteklena. Vodovodne in elektro instalacije so v običajni podometni izvedbi.
- c) **Stanovanje je zasedeno, na podlagi najemne pogodbe za nedoločen čas z neprofitno najemnino, ki je bila sklenjena v letu 2009.**
- d) Izključna cena za stanovanje je na podlagi cenitve sodnega cenilca določena na **115.600,00 EUR.**
- e) Varščina, ki jo mora vplačati dražitelj pred dražbo znaša 10 % od izključne cene oziroma **11.560,00 EUR.**
- f) Najnižji znesek višanja nad izključno ceno je **500,00 EUR.**
- g) Izključna cena ne vsebuje davka. Na izključno 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 ceno. 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 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 petek 4. oktobra 2024 ob 9.00 uri.**

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

#### **5. VIŠINA IN ROK ZA VPLAČILO VARŠČINE:**

Dražitelji morajo pred začetkom javne dražbe vplačati varščino v višini 10 % izklicne cene oziroma v višini, ki je določena v 2. e) točki tega razpisa (torej 11.560,00 EUR), na transakcijski račun Občine Tolmin št. št. 0132 8010 0014 970, z navedbo namena nakazila: varščina – javna dražba stanovanje Prekomorskih brigad. Varščino je potrebno vplačati **najkasneje tri dni pred dnevom 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 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.

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

- najkasneje tri dni pred dnevom javne dražbe plačati varščino ter ob pričetku javne dražbe predložiti potrdilo o njenem plačilu;
- če dražitelj ni zastopnik mora predložiti izrecno pooblastilo za pristop k dražbi;
- predložiti izvirnik osebnega 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.

Vse listine, ki jih dražitelj predloži komisiji morajo biti 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. V druge namene se ne bodo uporabljali.

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 ZSPDSLS-1 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.

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 k dražbi pristopi le en dražitelj, se šteje, da ta sprejema izklicno ceno in se nepremičnina prodaja po tej ceni;
- b) izbrani dražitelj je tisti, ki je ponudil najvišjo izklicno ceno;
- c) če k dražbi pristopita dva ali več dražiteljev, nepremičnina ni prodana, če vsaj eden ne zviša izklicne cene.

Izklicna cena in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih, objavljenih 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.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni podpisan zapisnik o poteku dražbe. O ugovoru oseba, ki vodi javno dražbo, odloči takoj.

## **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.

**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 stanovanja pri morebitnem poznejšem ponovnem preverjanju površin.

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 in 78/23 - ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

## **9. DODATNE 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](mailto:davor.simcic@tolmin.si).

Javna dražba se objavi na oglasni deski Občine Tolmin in na spletni strani Občine Tolmin od 13. 09. 2024 dalje.



Alen Červ,  
župan