



Občina Ivančna Gorica
Prijetno domače

Občina Ivančna Gorica
Municipality of Ivančna Gorica

Sokolska ulica 8, SI-1295 Ivančna Gorica, EU
T +386 0 1 7812 100, F +386 0 1 7812 120
E obc.ivančna.gorica@siol.net
W ivančna-gorica.si

Številka: 478-0111/2024-3

Datum: 20. 9. 2024

Občina Ivančna Gorica, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica, 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), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrtom ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Ivančna Gorica za leto 2024, objavlja

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin
v lasti Občine Ivančna Gorica

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Občina Ivančna Gorica, Sokolska ulica 8, 1295 Ivančna Gorica, matična številka 5886244000, Identifikacijska številka za DDV: SI44105487, ki jo zastopa župan Dušan Strnad (v nadaljevanju: razpisnik oz. prodajalec).

2. Predmeti prodaje, izklicne cene in najnižji znesek njenega višanja

Predmet prodaje so 4 nepremičnine za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš v naselju Zagradec, ki se prodajajo posamično:

1. Zemljiška parcela: Parc. št. 1545/12 k.o. 1825 Zagradec, stavbna, površina 990 m²
Izklicna cena je **49.500,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 1000,00 EUR.
2. Zemljiška parcela: Parc. št. 1545/15 k.o. 1825 Zagradec, stavbna, površina 989 m²
Izklicna cena je **49.450,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 1000,00 EUR.
3. Zemljiška parcela: Parc. št. 1545/16 k.o. 1825 Zagradec, stavbna, površina 911 m²
Izklicna cena je **45.550,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 1000,00 EUR.
4. Zemljiška parcela: Parc. št. 1545/24 k.o. 1825 Zagradec, stavbna, površina 771 m²
Izklicna cena je **38.550,00 EUR**, najnižji znesek višanja: 1000,00 EUR.

Navedene izklicne cene **ne vključujejo zakonsko določenega 22% davka na dodano vrednost**, ki bo obračunan v prodajni pogodbi in predmet končnega zneska kupnine, ki ga bo plačal kupec.



Grb
občine



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA - SG



Hirschaid
Partnerska
občina





3. Podrobnejši opis javne dražbe:

Občina Ivančna Gorica želi s prodajo navedenih nepremičnin usmeriti gradnjo na zazidalnem območju v Dečji vasi ter omogočiti iskalcem gradbenih parcel osnovne pogoje za gradnjo individualnih hiš. Predmetna javna dražba je namenjena gradnji prostostojećih stanovanjskih hiš.

Prodajajo se nepremičnine na območju OPPN Zagradec – Dečja vas, ki leži jugozahodno od Dečje vasi, ob regionalni cesti proti Ambrusu, na severnem delu se stika z vasjo. Južno od območja OPPN so gozdne površine, na vzhodu in severu je Dečja vas in kmetijske površine ob njej, na zahodu območje meji na regionalno cesto proti Ambrusu ter na drugi strani ceste na kmetijske površine ob Grintovcu.

Načrtovana pozidava se navezuje na obstoječe javno cestno omrežje (na regionalno cesto R3-649/2915 Zagradec–Ambrus–Žvirče ter s peš povezavo na lokalno cesto v Dečji vasi) in na ostalo obstoječe javno infrastrukturo omrežje.

Skladno z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zagradec – Dečja vas (Uradni list RS, št. 10/15, v nadaljevanju: OPPN) gre za zaključeno območje prostostojećih stanovanjskih pozidav, na katerem so objekti koncipirani obojestransko

vzdolž dostopne ceste, ki se na južnem delu OPPN priključuje na regionalno cesto Zagradec – Ambrus – Žvirče. Skladno z OPPN je na vsaki nepremičnini, ki je predmet javne dražbe predvidena izgradnja prostostojećih enodružinskih hiš z vso potrebno infrastrukturo. Posamezni objekti se skladno z OPPN umestijo tako, da se zagotovijo ugodna osvetlitev objektov ter čim bolj smotrna in funkcionalna razmestitev objektov ter ureditev zunanjih površin – dostopov, dvorišč in parkirnih površin. Terenski prehodi se urejajo pretežno z brežinami in ozelenitvami, mestoma tudi z opornimi zidovi.

Skladno z OPPN Zagradec – Dečja vas je za vse stanovanjske objekte na tem območju določena etažna površina 110–150 m² in etažnost objektov: K + P + M. Podrobnejše določbe glede območja, pogojev za zunanje ureditve, stanovanjskih objektov so predpisani v OPPN Zagradec – Dečja vas in na spletni strani Občine Ivančna Gorica pod zavihkom Prostorski akti, kjer je pod Sprejeti akti, Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) navedena povezava OPPN pod Dečjo vasjo – neposredna povezava: <https://www.ivancna-gorica.si/objava/534464>.

Vse nepremičnine, ki so predmet javne dražbe imajo urejene meje in sledečo komunalno opremljenost: cesta, elektrika, vodovod, kanalizacija, javna razsvetljava.

Na nepremičninah parc. št. 1545/12, 1545/15 in 1545/16 so vpisane naslednje služnosti:

- služnostna pravica obnove, upravljanje in vzdrževanje fekalnega kanalizacijskega sistema.
- služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta.

Več podatkov razvidnih iz zemljiške knjige.

4. Kraj in čas dražbe

Javna dražba bo v torek, 15. 10. 2024 ob 9:00 uri na Občini Ivančna Gorica, Sokolska ulica 5, 1295 Ivančna Gorica, v sejni sobi, v 1. nadstropju.

5. Varščina in posledice vplačila varščine

Kdor namerava kot dražitelj nastopiti na dražbi, mora kot pogoj za veljavno udeležbo najkasneje do vključno 11. 10. 2024 vplačati **varščino v višini 5.000,00 EUR**. Vplačilo varščine pomeni, da je vplačnik pristopil k dražbi in da sprejema vse pogoje tega razpisa in predlog prodajne pogodbe.

Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun, št. SI56 0110 0010 0003 929, odprt pri BSLJ (SWIFT-BSLJSI2X), z navedbo sklica 1-2024 in namena: »Plačilo varščine Dečja vas«. Ob vplačilu varščine mora dražitelj z elektronskim sporočilom poslanim na elektronski naslov: tjasa.plesko@ivancna-gorica.si, prodajalcu sporočiti, za katere nepremičnine, ki so predmet dražbe, bo na dražbi sodeloval in zraven priložiti potrdilo o plačilu varščine.

S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izklicno ceno ne glede na to, ali dražitelj dejansko pristopi k javni dražbi – če bo na dražbi le en dražitelj, vplačana varščina pomeni, da je nepremičnina prodana temu dražitelju.

Kot prijava na javno dražbo se šteje elektronsko sporočilo prodajalcu, iz katerega je razvidno za katere nepremičnine bo dražitelj na dražbi sodeloval ali izpolnjen 'Vzorec prijave na javno dražbo (IZJAVA)', ki je Priloga 1 k javni dražbi.

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na javni dražbi. V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni prijavi, dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli. Varščina bo brez obresti vrnjena v 15 (petnajstih) dneh po dnevu dražbe na račun, s katerega je bila plačana.

6. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

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

Dražitelji morajo pred začetkom dražbe komisiji predložiti:

- na vpogled identifikacijski dokument (osebna izkaznica ali potni list),
- za pravno osebo predložiti izpisek iz ePRS (AJ PES) oz. druga ustrezna dokazila, če v ePRS ni vpisano ažurno stanje (kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve, izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejše od 30 dni ipd.)
- pooblastilo overjeno s strani notarja ali upravne enote, v primeru, da fizična oseba za udeležbo na dražbi pooblasti drugo pravno ali fizično osebo,
- pisno izjavo, da ni povezana oseba s cenilcem ali članom komisije kot je določena v 9. točki te dražbe ('Pisna izjava, da ni povezana oseba s cenilcem ali članom komisije dražbe' je Priloga 2 k javni dražbi),
- dokazilo o plačilu varščine s priloženo številko računa za primer vračila varščine,
- davčno številko, EMŠO in telefonsko številko ter elektronski naslov.

Interesenti, ki ne bodo dokazali izpolnjevanja pogojev iz vseh alinej te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila dražbo, izločeni iz postopka pred začetkom dražbe.

V primeru, da želita kot dražitelja skupaj sodelovati dve osebi, ki bi bili v primeru, da na dražbi uspeta kot najugodnejši ponudnik, potem solastnika te nepremičnine, morata na dražbi sodelovati obe skupaj oziroma mora imeti dražitelj, ki bo prisoten na dražbi pooblastilo te druge osebe. V tem primeru se izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih', ki je kot priloga k javni dražbi. Na javni dražbi je potrebno podati tudi ustno izjavo, da skupaj pristopata k javni dražbi, ravno tako pa mora dražitelj v elektronskem sporočilu, s katerim sporoči, za katere nepremičnine bo na dražbi sodeloval, sporočiti, s katero osebo bo skupaj sodeloval na dražbi.

Javna dražba bo potekala ustno, v slovenskem jeziku.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino.

Uspeli dražitelj (kupec) mora prodajno pogodbo podpisati v 15 (petnajstih) dneh po zaključku dražbe. Če pogodbe ne podpiše ali če ne plača v roku celotne kupnine, lahko razpisnik v upravičenih primerih ta rok podaljša za največ 15 (petnajst) dni ali pa zadrži prejeto varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, razpisnik zadrži njegovo varščino, nepremičnino pa pod pogoji iz dražbe ponudi naslednjemu najuspešnejšemu dražitelju. Vse, kar je prej veljalo za najuspešnejšega dražitelja, v tem postopku velja za naslednjega najuspešnejšega dražitelja, vključno z izgubo varščine.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo občina glede pogodbenih strank in solastništva upoštevala podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih', ki je priloga k javni dražbi.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. V ta namen bo moral najugodnejši dražitelj pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem stavku (50. člen 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)).

7. Podrobnejši pogoji javne dražbe

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po zneskih navedenih v 2. točki besedila javne dražbe. 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.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Če dva ali več dražiteljev vplačajo varščino, pa ne dražijo ali če več dražiteljev hkrati ponudi višjo dražitveno vrednost, nato pa je nobeden od njih ne poviša več, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, ki je prvi plačal varščino, pri čemer se bo upošteval čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Občine Ivančna Gorica iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

Vplačane varščine ponudnikov, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo. Kadar to terja načelo gospodarnosti se lahko vplačane varščine vrnejo tudi v primeru, da se ponudniki dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

Dražitelj lahko z vplačano varščino sodeluje na dražbi za nepremičnine, za katere je prodajalcu sporočil, da bo sodeloval na dražbi oziroma jih je označil na prijavnem obrazcu 'Vzorec prijave na javno dražbo (IZJAVA)'. Dražitelj lahko kupi več nepremičnin.

8. Način in rok plačila kupnine

Uspešni dražitelj (kupec) je dolžan kupnino plačati v enkratnem znesku v roku 30 (trideset) dni od sklenitve pogodbe ali izdaje računa. Kupnino bo potrebno plačati na račun Občine Ivančna Gorica in sklic, katerih številki bosta navedeni na računu.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva všteta v kupnino ne obrestuje.

Davčne dajatve in vse ostale stroške, kot npr. overitev pogodbe in vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo, plača dražitelj – kupec.

Prodajna pogodba je avtomatično razdrta, če kupec kupnine ne plača v navedenem roku. Plačana varščina se v tem primeru ne vrne.

9. Izjava skladno s sedmo točko 50. člena ZSPDSLS-1

Na javni dražbi ne morejo sodelovati cenilci predmetnih nepremičnin, člani dražbene komisije in z njimi povezane osebe (krvno sorodstvo v ravni vrsti, v stranski do tretjega kolena, zakonec oz. zunajzakonski partner, svaštvo do drugega kolena, skrbništvo ali posvojiteljstvo, v kateri ima cenilec ali član komisije več kot 50 % delež).

Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

Cenilec vrednosti zemljišč je Srečko Veselič, sodni cenilec gradbene stroke – nepremičnine. Člani komisije so Tjaša Pleško, Marjetka Špendal in Danijela Pirman. Zaradi nepredvidljivih okoliščin se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirane osebe obveščene z objavo na spletni strani, pod objavo dražbe.

10. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Prodaja nepremičnin.

Prodajna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem v roku 15 (petnajst) dni po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v navedenem roku iz razlogov, ki so na strani dražitelja, prodajalec zadrži že plačano varščino.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so skladno s prostorskimi akti namenjene gradnji stanovanjskih objektov. Nepremičnine so last Občine Ivančna Gorica do 1/1 (do celote) in so zemljiškoknjižno urejene. Nepremičnine so proste finančnih bremen, zakupnikov in najemnikov.

Z vplačilom celotnega pogodbenega zneska – kupnine, prejme kupec zemljiškoknjižno dovolilo.

11. Dodatne informacije in ogled predmetov javne dražbe

Dodatna pojasnila in informacije lahko zainteresirane stranke dobijo na Občini Ivančna Gorica preko e-naslova: obc.ivancna.gorica@siol.net oziroma na Oddelku za urejanje prostora in varovanje okolja – pri Marjetki Špendal, telefon: 01 / 781 21 16 glede namenske rabe zemljišč, pogojev zazidljivosti in umeščenosti v okolje, na Oddelku za upravljanje infrastrukture – pri Ani Bukovec, telefon: 01 / 781 21 17 glede komunalne opremljenosti, na Oddelku za upravno pravne, družbene in gospodarske zadeve – pri Tjaši Pleško, telefon: 01 / 781 21 35 glede postopka nakupa nepremičnine.

Nepremičnine v naravi bodo označene s parcelnimi številkami. Interesent za nakup je sam odgovoren pred odločitvijo za sodelovanje na dražbi preveriti ali je predmet prodaje take kakovosti in značilnosti primernih za namen, za katerega ga namerava kupiti, tako z vpogledom v javne evidence (npr. PISO – Prostorski informacijski sistem občin) kot z ogledom v naravi.

12. Pridržek

Razpisnik si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve prodajne pogodbe ustavi ta postopek prodaje nepremičnine, pri čemer se dražiteljem v roku 10 (desetih) dneh povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

13. Pravila javne dražbe

Podatki o nepremičninah, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz uradnih evidenc in se bodo privzeli tudi v sklenjeno prodajno pogodbo. V primeru odstopanj površine ali drugih podatkov o nepremičnini poračun vrednosti ni možen.

Nepremičnina se prodaja v dejanskem in posestnem stanju, v kakršnem je (po načelu videno – kupljeno), kasnejše reklamacije ne bodo upoštevane, prodajalec pa ne daje nikakršnih jamstev ali garancij za nepremičnino. Dražitelji imajo možnost vse informacije in podatke o posamezni nepremičnini pridobiti pred dražbo, zato so vsi morebitni naknadni ugovori ali zahtevki izključeni.

Prodajalec ne jamči za izmere površin nepremičnin in njihovo stanje v naravi. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitev in vknjižba lastninske pravice) vključno z davkom na dodano vrednost nosi kupec.

Dražbeni postopek bo v skladu z zakonodajo vodila s strani župana imenovana komisija. O javni dražbi se vodi zapisnik.

Razpis se objavi na oglasni deski in spletni strani Občine Ivančna Gorica.

OBČINA IVANČNA GORICA
župan
Dušan Strnad