

Številka: 478-9/2025-106/2

Datum: 24.06.2025

Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slov. goricah v skladu s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

**JAVNO DRAŽBO
ZA PRODAJO NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM PARCELA 566 26/67**

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE: Občina Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slov. goricah, ki jo zastopa župan mag. Štefan Žvab.

2. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE: Javna dražba se bo vršila, dne **18.07.2025**, v uradnih prostorih Občine Šentilj, v sejni sobi občinske uprave, ki se nahaja v drugem nadstropju, na naslovu Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slov. goricah, s pričetkom **ob 10. uri**.

Rok za vplačilo varščine je do najkasneje 14.07.2025 do 23:59 ure.

Rok za prijavo oziroma oddajo dokumentacije iz 9. točke tega razpisa javne dražbe je najkasneje do 17.07.2025 do 12.00 ure. Prijava oziroma dokumentacija mora ne glede na način dostave (e – pošta ali osebno ali po pošti) do sprejemne pisarne Občine Šentilj prispeti do zgoraj navedenega roka in ure, sicer se šteje za prepozno (glej točko 9. tega razpisa javne dražbe).

Udeleženci se bodo morali pred začetkom draženja nepremičnine izkazati z dokazili navedenimi pod 9. točko te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje pogojev določenih v tej javni dražbi, ne more sodelovati na javni dražbi.

3. PREDMET JAVNE DRAŽBE OZ. PRODAJE: Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom parcela 566 26/67, katastrska občina 566 SLADKI VRH parcela 26/67 (ID 7501596) v izmeri 19139 m², ki po namenski rabi predstavlja stavbno zemljišče in se nahaja v enoti urejanja prostora SV-6, za katero je v skladu z OPN – jem Občine Šentilj potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt – OPPN, za katerega so usmeritve podane v 118. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šentilj (MUV, številka 21/17 z vsemi spremembami in dopolnitvami). Predmetno zemljišče ni pozidano. Lokacija nepremičnine se

urejanja prostora SV-6, na travnatem južno orientiranem pobočju. Na jugu jo omejuje lokalna cesta Sladki Vrh – Vranji Vrh, na severnem pa rob zelo strme labilne brežine nad državno cesto Šentilj – Sladki Vrh. Predmetno območje je izjemno prostorsko razgibano in geološko zahtevno.

Za enoto urejanja prostora - EUP SV – 6 so že izdelane strokovne podlage, ki jih je izdelalo podjetje ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d. o. o., številka naloge: 23019, september 2023.

Opozorilo: Nepremičnina, ki je predmet javne dražbe je v prej citiranih strokovnih podlagah navedena še pod prejšnjo, staro številko parcele, to je parcela 26/61, saj je v letu 2025 bil izveden geodetski postopek parcelacije in je sedaj to novonastala parcela 26/67 katastrska občina 566 Sladki Vrh. Strokovne podlage so priloga te javne dražbe in prikazujejo celotno enoto urejanja prostora SV – 6.

Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena in bremen prosta.

4. IZKLICNA VREDNOST JAVNE DRAŽBE IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA NA JAVNI DRAŽBI: Izključna vrednost za nepremičnino, ki je predmet prodaje po tej javni dražbi, znaša **149.284,20 EUR** brez pripadajočega davka, najnižji znesek višanja je **1.000,00 EUR**.

5. VIŠINA VARŠČINE: Varščina za predmet prodaje znaša **14.928,42 EUR**.

Varščina se plača **najkasneje 14.07.2025 do 23:59 ure** na račun št. SI56 0110 0010 0011 883, z navedbo namena nakazila: **Javna dražba – 478-9/2025**.

Najugodnejšemu dražitelju, to je dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno, se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po opravljeni dražbi, razen v primerih, navedenih v tem razpisu javne dražbe.

Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljani kupiti nepremičnine niti po izključni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži.

V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izključni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe po končani dražbi v roku kot je določen v drugem odstavku 6. točke te javne dražbe ali ne plača kupnine v roku kot je določen v tretjem odstavku 6. točke te javne dražbe, se varščina zadrži.

6. POGOJI PRAVNEGA POSLA/PRODAJE: Nepremičnina se prodaja po načelu videno-prodano, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje. Kupec bo s podpisom prodajne pogodbe potrdil, da je seznanjen z izdelanimi strokovnimi podlagami, da je seznanjen s stanjem predmeta prodaje ter ga kupuje po načelu videno – kupljeno. Odstopanje med pogodbeno ugotovljenim – dogovorjenim dejanskim

stanjem, kot izhaja iz prodajne pogodbe in dejanskim stanjem predmeta pogodbe, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Nepremičnina bo prodana dražitelju, za katerega bo komisija ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno. Z najugodnejšim dražiteljem, kupcem se sklene pogodba, v roku 15 dni po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku 15 dni, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Način in rok plačila kupnine: Kupec bo kupnino, zmanjšano za znesek vplačane varščine dolžan plačati v roku 30 – ih dni po sklenitvi prodajne pogodbe. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži. Kupec bo dolžan poleg najvišje izklicne ponujene cene plačati še 22% davek na dodano vrednost in vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na predmetu javne dražbe (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila po plačilu celotne kupnine. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

7. SESTAVA KOMISIJE JAVNE DRAŽBE IN CENILEC: Postopek javne dražbe bo izvedla komisija v sestavi:

- Valerija TROJNER – predsednica;
- Petra PUCKO – članica;
- Vojko TITAN – član,

ki jo je imenoval župan Občine Šentilj, mag. Štefan Žvab, dne 23.06.2025, s Sklepom številka: 478-9/2025-106/1. Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni. Če prijavljeni dražitelj zaradi tega ne izpolnjuje več pogoja iz druge alineje 8. točke te javne dražbe za sodelovanje na javni dražbi, mora o tem nemudoma obvestiti organizatorja javne dražbe na način, ki bo naveden v obvestilu dražitelju o spremembi komisije.

Poročilo o oceni vrednosti predmetne nepremičnine, številka: 1-038-2024, z dne 14.11.2024 je izdelalo podjetje Tehnotim d. o. o., Podjetje za projektiranje, inženiring, nadzor in promet z nepremičninami, Pesnica pri Mariboru 41, 2211 Pesnica pri Mariboru.

8. POGOJI ZA PRIJAVO IN SODELOVANJE NA JAVNI DRŽABI: Za prijavo in sodelovanje na javni dražbi mora zainteresirani dražitelj izpolnjevati naslednje pogoje:

- **pravočasno vplačati varščino iz 5. točke tega razpisa javne dražbe;**
- **ni cenilec ali član komisije javne dražbe, ki so navedeni v 7. točki tega razpisa javne dražbe ter z njimi povezana oseba, za katero se šteje:**
 - 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;
- **je pravna ali fizična oseba, ki lahko postane lastnik nepremičnin v Republiki Sloveniji.**

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan 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.

9. NAČIN IN ROK PRIJAVE NA JAVNO DRAŽBO: Zainteresirani dražitelj se k sodelovanju na predmetno javno dražbo prijavi sam ali po zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу, tako da, pošlje dokumentacijo, z vsemi dokazili na e - naslov: obcina@sentilj.si ali priporočeno po pošti ali odda osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »Javna dražba: 478-9/2025«, v sprejemni pisarni Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slov. goricah, najkasneje **do 17.07.2025 do 12.00 ure**. Dokumentacija mora ne glede na način dostave (e – pošta ali osebno ali po pošti) do sprejemne pisarne Občine Šentilj prispeti do zgoraj navedenega roka in ure, sicer se šteje za prepozno.

Po sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, je mogoče predložiti dokazila, razen potrdila o vplačani varščini, tudi na dan javne dražbe.

Dokumentacija zainteresiranega dražitelja mora vsebovati naslednja dokazila – obvezne priloge:

1. Lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga te javne dražbe.
2. Pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zastopnik.
3. Dokazilo o vplačani varščini za nepremičnino, ki jo draži.
4. Kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – za fizične osebe in s.p.-je. V kolikor le – ta ne bo predložena se bo identifikacija dražitelja preverjala ob pristopu na javno dražbo.

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE: Javna dražba bo ustna. Nepremičnina bo prodana po načelu videno-prodano, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, to je najugodnejši dražitelj.

V kolikor dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si Občina Šentilj pridrži pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem – to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se višata najmanj po znesku, ki je določen v 4. točki te 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, 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 dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Če izklicna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

11. STROŠKI VEZANI NA POGODBO: Vse stroške v zvezi s pripravo pogodbe in s prenosom lastništva (overitve, takse, pripadajoči davek, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

12. OPOZORILO: Občina Šentilj lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

Dražitelj obenem daje pooblastilo Občini Šentilj, da podatke navedene v dokumentaciji iz 9. točke te javne dražbe po potrebi tudi preveri v javno dostopnih evidencah.

13. DODATNA POJASNILA: Vsa pojasnila v zvezi z objavo javne dražbe lahko interesenti dobijo v občinski upravi Občine Šentilj, Maistrova ulica 2, 2212 Šentilj v Slov. goricah, v času uradnih ur pri Valeriji Trojner, po e-pošti: valerija.trojner@sentilj.si ali po telefonu št. 02 650 62 13, za ogled nepremičnine pa se lahko predhodno najavijo pri Vojku Titanu, po e-pošti: vojko.titan@sentilj.si ali po telefonu št. 02 650 62 18.

Občina Šentilj
mag. Štefan Žvab, župan

Objavljeno: 24.06.2025!



Priloge:

- Strokovne podlage, številka: 23019, september 2023;
- Izjava: Javna dražba za nakup nepremičnine ID znak parcela 566 26/67 (ID7501596).