

## Javna dražba za nakup nepremičnin v lasti Občine Kostel - Podjetniški inkubator Kostel

### 1. Osnovni podatki

Občina Kostel na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18; ZSPDSLS-1) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), občinskega letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Kostel za leto 2023 ter soglasja Občinskega sveta Občine Kostel skladno s petim odstavkom 29. člena ZSPDSLS-1, razpisuje javno dražbo za prodajo nepremičnin v njeni lasti, v obsegu in na način, kot to izhaja iz te objave.

Organizator: Občina Kostel, Vas 4, 1336 Kostel

Upravljevec nepremičnega premoženja: Občina Kostel, Vas 4, 1336 Kostel

### 2. Predmet prodaje

Predmet prodaje so naslednje nepremičnine (v paketu):

ID znak posameznega dela	Št. poslovnega prostora		površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )
1613-256-1	1	Kurilnica, kotlovnica	48,1
1613-256-2	2	Industrijski del stavbe	228,8
1613-256-3	3	Industrijski del stavbe	994,7
1613-256-4	4	Industrijski del stavbe	604,8
1613-256-5	5	Del stavbe za storitvene dejavnosti – gostinski lokal	383,7
1613-256-7	7	Drug upravni in pisarniški del stavbe	276,7
1613-256-8	8	Del stavbe za storitvene dejavnosti	810,8

K predmetni stavbi sodita tudi dela v posebni skupni rabi, ID znak 1613-256-6, stopnišče, hodnik, v izmeri 10,5 m<sup>2</sup>, ki je v lasti vsakokratnih lastnikov posameznih delov ID znak 1613-256-5 in 1613-256-7, vsakega do ene polovice (1/2) celote ter 1613-256-9, stopnišče, hodnik, v izmeri 3,5 m<sup>2</sup>, ki je v lasti vsakokratnih lastnikov posameznih delov ID znak 1613-256-7 in 1613-256-8, vsakega do ene polovice (1/2) celote.

Obseg posameznih delov je razviden iz Elaborata za vpis podatkov v kataster stavb stavbe ident. št. 1613-256, ki ga je izdelalo podjetje Geo atelje d.o.o., Reška cesta 15, 1330 Kočevje ter potrdila geodetska uprava, in ki je priložen tej dražbi.

Etažna lastnina na predmetni stavbi je vzpostavljena, skladno z aktom o oblikovanju etažne lastnine, ki je priloga te dražbe.

Splošni skupni del stavbe ID znak 1613-256 predstavljata:

- Zemljiška parcela, parc. št. 2811 k.o. 1613 – Kuželj, ID znak 1613 2811, na kateri stoji poslovna stavba z ident. št. 1613-256, z naslovom Petrina 11, Kostel;
- Zemljiška parcela, parc. št. 2812 k.o. 1613 – Kuželj, ID znak 1613 2812, ki predstavlja skupno dvorišče in pripadajoče zemljišče za stavbo.

Pri obeh nepremičninah iz prejšnje alineje je vknjižena naslednja obremenitev:

- ID pravice / zaznambe 17230417, neprava stvarna služnost za namestitev, uporabo in vzdrževanje sončne elektrarne, v korist imetnika matična številka: 7184832000, firma / naziv: ENSUN, trgovina in naložbe, d.o.o., naslov: Ulica Jožeta Jame 012, 1210 Ljubljana - Šentvid;

Pri parc. št. 2812 k.o. 1613 – Kuželj, ID znaka 1613 2812, pa sta vknjiženi še naslednji obremenitvi:

- ID pravice / zaznambe 17311139, neprava stvarna služnost izgradnje, uporabe in nadzora, upravljanja in vzdrževanja, neoviranega dostopa, popravila in rekonstrukcije infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, v obsegu kolikor je to potrebno za izvrševanje služnostne pravice, v korist imetnika matična številka: 5227992000, firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana.
- ID pravice / zaznambe 23190112, neprava stvarna služnost na podlagi pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti št. 2431-23-051617 – služnostna pravica izgradnje cestne razsvetljave in semaforizacije za potrebe ureditvi ceste G2-106/0266 Fara- Petrina od km 1,900 do km 2,500, skladno s projektom PZI, št. 284/22, ki ga je aprila 2022 izdelala družba S-TEC d.o.o., Trbovlje, v korist Republike Slovenije, Gregorčičeva 20, 10000 Ljubljana, v korist imetnika, matična številka: 5854814000, firma / naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA, naslov: Gregorčičeva ulica 020, 1000 Ljubljana

Sončna elektrarna na strehi objekta ni predmet pogodbe. Kupec ne prevzema nobenih pravic in obveznosti iz naslova obstoječe sončne elektrarne na objektu.

Etažni lastniki posameznih delov stavbe imajo na vseh splošnih skupnih delih in napravah stavbe z ident. št. 1613-256 naslednje solastninske deleže:

ID znak posameznega dela	Št. poslovnega prostora	Površina dela stavbe	Delež na SSD
1613-256-1	1	48,1	1/100
1613-256-2	2	228,8	7/100
1613-256-3	3	994,7	30/100
1613-256-4	4	604,8	18/100
1613-256-5	5	383,7	11/100
1613-256-7	7	276,7	9/100
1613-256-8	8	810,8	24/100

Posamezni deli so oddani v najem. Najemne pogodbe vsebujejo klavzulo o dvo- oziroma tro- mesečnem odpovednem roku iz nekrivdnih razlogov. Občina Kostel bo, v primeru sklenitve kupoprodajne pogodbe in želje kupca, te najemne pogodbe odpovedala oziroma bo kupec prevzel pravice in obveznosti iz sklenjenih najemnih pogodb.

### 3. Izklicna cena, varščina in pogoji prodaje

Vse predmetne nepremičnine

ID znak posameznega dela	Št. poslovnega prostora		Površina dela stavbe (m <sup>2</sup> )
1613-256-1	1	Kurilnica, kotlovnica	48,1
1613-256-2	2	Industrijski del stavbe	228,8
1613-256-3	3	Industrijski del stavbe	994,7
1613-256-4	4	Industrijski del stavbe	604,8
1613-256-5	5	Del stavbe za storitvene dejavnosti – gostinski lokal	383,7

1613-256-7	7	Drug upravni in pisarniški del stavbe	276,7
1613-256-8	8	Del stavbe za storitvene dejavnosti	810,8

Se prodajajo izključno v paketu, za skupaj določeno ceno.

**Izklicna cena za paket je določena pri 2.150.000,00 EUR (brez davščin).**

**Višina varščine: 10% -215.000,00 EUR**

Poleg kupnine, kupec plača tudi:

- stroške v zvezi s prenosom lastništva (davek, takse, overitev, stroški vpisa v zemljiško knjigo in morebitni drugi stroški v zvezi s pogodbo),
- stroške sestave pravnega posla v višini **1.100,00+DDV**. V stroške sestave pravnega posla je všteta priprava kupoprodajne pogodbe in ostala opravila v zvezi z izvedbo pogodbe. Stroški izvedbe se plačajo zunanjemu izvajalcu, na podlagi izdane fakture.
- Povrnitev stroškov ocene vrednosti prodajalcu v višini **2.450,00 EUR+DDV**, za kar mu bo prodajalec izstavil poseben račun.

#### Obdavčitev

Prodaja predmetnih nepremičnin je na podlagi 7. točke 44. člena ZDDV-1 sicer oproščena plačila DDV, **vendar je pogoj prodajalca, da se stranki, skladno s prvim odstavkom 45. člena ZDDV-1 dogovorita za obračun DDV po predpisani stopnji, skladno s 76.a členom ZDDV-1 pa dogovorita obrnjeno davčno obveznost.**

Posledično je pogoj prodajalca, da je kupec registriran za namene DDV v Republiki Sloveniji in ima dodeljen slovenski ID za DDV.

#### **4. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba se bo odvijala dne 27. 10. 2023 v sejni sobi Občine Kostel, Vas 4, 1336 Kostel, **ob 10.00 uri**.

#### **5. Pravila poteka javne dražbe:**

Javna dražba bo potekala pod naslednjimi pravili:

- pravico do sodelovanja pri draženju imajo le osebe, ki izpolnijo pogoje iz tega razpisa,
- izklicna vrednost nepremičnine in vsaka nadaljnja zvišana cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem cene, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat – s tem je dražba glede določenega predmeta končana. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan,
- dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni sprejeta nova višja izklicana cena,
- ugovore na postopek javne dražbe, ki jih uradne osebe, ki vodijo dražbo, rešujejo sproti, je možno podati le do sklenitve zapisnika,
- javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku,
- dražba se glede posameznega predmeta šteje za neuspešno, če ni bila dosežena niti izklicna vrednost.

Najnižji znesek dviga znaša 10.000,00 EUR.

#### **6. Ostali pogoji za sodelovanje na javni dražbi:**

Na javni dražbi lahko sodelujejo osebe, ki vplačajo varščino v višini **10%** od izklicne cene.

Vsem dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, bo varščina brezobrestno vrnjena v roku 8 dni od dneva javne dražbe, uspelim dražiteljem pa se varščina vračuna v kupnino.

**Varščino 215.000,00 EUR je potrebno vplačati najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe**, na podračun proračuna Občine Kostel:

- Transakcijski račun: SI56 0136 5010 0005 397, odprt pri UJP Novo mesto (IBAN: SI56013650100005397, SWIFT CODE: BSLJSI2X),
- Sklic SI00 714199
- Namen: varščina za nakup PIK-a)

**Na javni dražbi lahko sodelujejo zgolj pravne osebe/samostojni podjetniki posamezniki, ki lahko pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji. Na javni dražbi lahko sodelujejo le pravne osebe/samostojni podjetniki posamezniki, ki so registrirane za namene DDV v Republiki Sloveniji in ima dodeljen slovenski ID za DDV.**

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije oz. oseba, ki vodi javno dražbo, in z njimi povezane osebe (sorodstvena razmerja ali druga razmerja, ki lahko vzbudijo dvom v nepristranskost cenilca ali osebe, ki vodi javno dražbo).

Dražitelja, ki bo v primeru uspeha na javni dražbi sklenil pravni posel (prodajno pogodbo), lahko na dražbi zastopa pooblaščenec, če pred pričetkom dražbe predloži njegovo pisno pooblastilo z overjenim podpisom.

Za sodelovanje na javni dražbi morajo dražitelji predložiti naslednje:

- potrdilo o vplačilu varščine,
- za pravne osebe/samostojne podjetnike posameznike navedbo firme, matična številka, naslov sedeža
- za samostojne podjetnike posameznike še navedba EMŠO in naslova stalnega prebivališča;
- za pravne osebe predložiti izpisek iz sodnega registra, samostojni podjetniki posamezniki pa priglasitveni list, ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- davčno številko, številko transakcijskega računa,
- navedbo nepremičnine, ki jo želi kupiti,
- izjavo, da v skladu s slovensko zakonodajo lahko pridobivajo nepremičnine na območju Republike Slovenije,
- izjavo (velja za pravne osebe), da niso v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije,
- izjavo, da se v celoti strinjajo s pogoji javne dražbe.

Udeleženeec na javnem razpisu lahko zgornje podatke navede na pripravljenem pomožnem obrazcu ali na svoji lastni listini.

Podatke in potrdila je potrebno predložiti oz. morajo prispeti najkasneje do dneva pred dnevom javne dražbe, osebno v vložišče ali priporočeno po pošti!

**Prijavitelj, ki bo vplačal varščino, pa ne bo podal prijave skladno s tem razpisom, v rokih na način določenih s tem razpisom, se mu varščina ne vrne, pač pa se zadrži.**

Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo naročnika je tisti, s katerim se bo sklenila pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.

## **7. Zaveza, ki jo bo prevzel kupec**

### **7.1 Zaveza kupca – delovna mesta**

Kupec bo zavezan, da bo v roku 2 let od sklenitve pogodbe v predmetnem objektu zagotovil 30 novih delovnih mest in zaposlil 30 novih delavcev.

Kot zaposlen delavec se štejejo vse zaposlitve izključno na podlagi sklenjenih pogodb o zaposlitvi skladno z ZDR-1, za nedoločen čas. Delodajalec mora biti kupec, razen če bo del kupljenih nepremičnin oddajal v najem, v tem primeru je lahko delodajalec tudi najemnik, pri čemer se kupec ne more odvezati svoje odgovornosti s sklicevanjem na najemnika, pač pa nosi odgovornost za izpolnjevanje zaveze v celoti.

Kot novo delovno mesto se šteje delovno mesto, ki je bilo na novo ustvarjeno na lokaciji predmetne nepremičnine ali preneseno iz druge poslovne enote kupca izven Občine Kostel. Delo na delovnem mestu se mora dejansko opravljati na lokaciji nepremičnin, ki so predmet nakupa.

Kupec se zavezuje, ob poteku roka iz prvega odstavka tega poglavja, prodajalcu predložiti:

- dokazila o sklenjenih pogodbah o zaposlitvi, kjer mora biti kot kraj opravljanja dela navedena lokacija nepremičnin, ki so predmet te pogodbe;
- dokazila o tem, da so bila delovna mesta ustvarjena na novo ali prenesena iz druge lokacije izven Občine Kostel (sistemizacija, spremembe pogodb o zaposlitvi,...);
- dokazila o dejanskem opravljanju dela na lokaciji, ki je predmet te pogodbe (fotografije, ogled,...).

Predmetna zaveza veže kupca, ne glede na to, ali nepremičnino v obdobju zaveze odsvoji.

**Ob neizpolnitvi zaveze je kupec dolžan poravnati prodajalcu pogodbena kazen v višini 10% kupnine.**

V zavarovanje svoje obveznosti za plačilo pogodbene kazni bo kupec moral ob podpisu pogodbe predložiti brezpogojno bančno garancijo, unovčljivo na prvi poziv, skladno z Enotnimi pravili za garancije na poziv (EPGP) revizija iz leta 2010, izdana pri MTZ pod št. 758, v znesku pogodbene kazni kot izhaja iz tega poglavja, s katero se bo garant zavezal, da bo brezpogojno, na prvi pisni poziv upravičenca (prodajalca po pogodbi), in ne glede na kakršen koli ugovor naročnika (kupca po pogodbi), upravičencu izplačal katerikoli znesek do višine zneska zavarovanja, ko upravičenec predloži ustrezno zahtevo za plačilo, podpisano s strani pooblaščenega(-ih) podpisnika(-ov), skupaj z izjavo upravičenca, ki je bodisi vključena v samo besedilo zahteve za plačilo bodisi na ločeni podpisani listini, ki je priložena zahtevi za plačilo ali se nanjo sklicuje, in v kateri je navedeno, v kakšnem smislu naročnik zavarovanja (kupec po pogodbi) ni izpolnil svojih obveznosti iz osnovnega posla (navedba konkretnih kršitev pogodbenih obveznosti).

Bančna garancija mora biti veljavna najmanj 30 mesecev po sklenitvi pogodbe.

Predložitev bančnih garancij je pogoj za veljavnost pogodbe in prodajalec ni dolžan predložiti ZK dovolila za vpis lastninske pravice na kupca, dokler ta ne predloži ustrezne bančne garancije.

**Kupec se zavezuje predložiti bančno garancijo najkasneje v roku 8 dni po podpisu pogodbe, v nasprotnem primeru se šteje, da je od pogodbe odstopil, prodajalec pa bo zadržal vplačano varščino.**

## 8. Ostalo

Podatki o velikosti oz. površini zemljišč oziroma posameznih delov so takšni kot izhajajo iz katastra nepremičnin kot relevantne (izvirne) uradne evidence in lahko odstopajo od dejanskih izmer oz. površin. Občina Kostel kot prodajalec zgoraj navedenih zemljišč ne odgovarja za morebitna odstopanja.

Organ, pristojen za izvrševanje proračuna ali druga pooblaščen oseba, lahko ustavi postopek razpolaganja s stvarnim premoženjem do sklenitve pravnega posla (pogodbe). V primeru odstopa kupci niso upravičeni do kakršnegakoli povračila stroškov ali odškodnine.

Pomožni obrazec za prijavo (prijavitelji nanj niso vezani in lahko podajo ustrezne izjave ter dokažejo izpolnjevanje pogojev na lastnih listinah) je priloga temu razpisu.

Besedilo javne dražbe, pomožni obrazec za prijavo na javno dražbo in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljene na spletni strani Občine Kostel.

Osnutek kupoprodajne pogodbe je priloga te dražbe.

Kontaktna oseba v zvezi z dražbo je Nejc Zemljak (elektronski naslov: [zemljak.nejc@gmail.com](mailto:zemljak.nejc@gmail.com), telefonska številka: 041 836 208). Interesenti se pri kontaktni osebi v roku do sedem dni pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in se dogovorijo za ogled predmeta javne dražbe. Predmet javne dražbe je delno v najemu, zato podroben ogled notranjosti vseh posameznih delov morda ne bo mogoč.

Pogodba mora biti z uspelim ponudnikom sklenjena v roku 15 dni po pozivu prodajalca za sklenitev pravnega posla. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, lahko organizator odstopi od sklenitve pravnega posla in zadrži varščino.

Kupnina se plača v 15 (petnajstih) dneh od izdaje računa, stroški pogodbe pa v 15 (petnajstih) dneh od izdaje računa zanje.

**Plačilo kupnine v zgoraj navedem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, prodajalec pa zadrži varščino.**

Poleg kupnine, kupec plača tudi:

- stroške v zvezi s prenosom lastništva (davek, takse, overitev, stroški vpisa v zemljiško knjigo in morebitni drugi stroški v zvezi s pogodbo),
- stroške sestave pravnega posla v višini **1.100,00+DDV**. V stroške sestave pravnega posla je všteta priprava kupoprodajne pogodbe in ostala opravila v zvezi z izvedbo pogodbe. Stroški izvedbe se plačajo zunanjemu izvajalcu, na podlagi izdane fakture.
- Povrnitev stroškov ocene vrednosti prodajalcu v višini **2.450,00 EUR+DDV**, za kar mu bo prodajalec izstavil poseben račun.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno-kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, ali oseba, ki jo organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrne le vplačana varščina, niso pa upravičeni do povračila nikakršnih dodatnih stroškov v zvezi z javno dražbo.

Kostel, 14. 9. 2023

Občina Kostel  
Županja Nataša Turk

**POMOŽNI OBRAZEC****za prijavo na javno dražbo za prodajo poslovnih prostorov PIK Kostel****I. OSEBNI IN KONTAKTNI PODATKI**

Firma: \_\_\_\_\_

Matična številka: \_\_\_\_\_

EMŠO- za samostojne podjetnike  
posameznike: \_\_\_\_\_Naslov:  
(*sedež ali podružnica*) \_\_\_\_\_Naslov - za nosilca dejavnosti,  
samostojnega podjetnika  
posameznika:  
(*stalno ali začasno prebivališče*) \_\_\_\_\_

ID za DDV: \_\_\_\_\_

Številka transakcijskega računa:  
(*za vračilo varščine*) \_\_\_\_\_Državljanstvo države članice EU za samostojne podjetnike  
posameznike: DA NE  
(*ustrezno obkroži*)

Telefon: stacionarni \_\_\_\_\_, v službi \_\_\_\_\_; mobilni \_\_\_\_\_

E-mail naslov: \_\_\_\_\_

**»Izstavljam ponudbo za sodelovanje na dražbi in nakup nepremičnin v lasti Občine Kostel - Podjetniški inkubator Kostela, za katere sem vplačal varščino v višini 10% od izklicne cene«:****III. PREDLOŽENA POTRDILA IN IZJAVE**

Predložil sem naslednja potrdila oz. dokumente:

- potrdilo o vplačani varščini DA NE
- izpisek iz sodnega registra (pravne osebe) ali prigrasitveni list in fotokopijo osebne izkaznice (samostojni podjetnik posameznik) DA NE

Izjavljam, da

- sem prebral in razumel ter se strinjam s pogoji javne dražbe. DA NE
- da sem registriran za namene DDV v Republiki Sloveniji in bom podal izjavo o obdavčitvi skladno s prvim odstavkom 45. člena ZDDV-1 in obrnjeni davčni obveznosti skladno s 76.a členom ZDDV-1 DA NE
- da družba/samostojni podjetnik posameznik ni v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije DA NE



- bom po potrebi predložil druge ustrezne dokumente, s katerimi se dokazujejo dejstva o izpolnjevanju pogojev za sodelovanje na javni dražbi

DA      NE

V: \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_

Podpis (in žig): \_\_\_\_\_