

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



Tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

Številka: 478-0209/2023/18

Datum: 5. 5. 2025

Občina Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi, 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 povezavi s 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Zagorje ob Savi za leto 2025, objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

1. IME IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi
ID za DDV: SI25643444, matična številka: 5883890000.

2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE Z IZKLICNO CENO

Predmet prodaje sta naslednji nepremičnini:

- **Parcela št. 784/3**, v izmeri **135 m²**, k.o. **1878 Kotredež**, ID znak: **parcela 1878 784/3**, na kateri stoji stavba z naslovom **Znojile 18, 1413 Čemšenik**, ID št. stavbe **1878-99**, neto tlorisne površine **269,70 m²**, po podatkih GURS zgrajena leta **1920**.

Po podatkih GURS ima stavba **dva posamezna dela**, in sicer:

- del stavbe **99-1**,
- del stavbe **99-2**.

Za stavbo **ni bil izdelan elaborat** za vpis podatkov v kataster stavb, je pa bil opravljen **registrski vpis**.

- **Parcela št. 784/2**, v izmeri **335 m²**, k.o. **1878 Kotredež**, ID znak: **parcela 1878 784/2**.

Nepremičnini se prodajata skupaj kot celota.

Predmet javne dražbe je stavba »Nekdanja osnovna šola Znojile« s pripadajočim zemljiščem, ki se nahaja na obrobju naselja Znojile v Čemšeniku.

Objekt je lociran v prijetnem zazidalnem okolju s prevladujočo stanovanjsko podeželsko pozidavo. Zasnovan je kot težka masivna – monolitna gradnja. Fasada in podstavek sta izdelana, vendar dotrajana. Medetažne konstrukcije in stopnišča so masivne, delno lesene, podesti pa masivne izvedbe – vse je dotrajano. Streha je dvokapnica, neizolirana in prav tako dotrajana. Objekt je v preteklosti služil kot osnovna šola.

Uporabljeni materiali so bili za čas gradnje kakovostni, izvedba pa primerne kvalitete. Danes je objekt v slabem stanju in primeren za rušenje, saj ne izpolnjuje osnovnih sanitarno-tehničnih pogojev, prav tako ni statično ustrezen.

Dostop do naselja, v katerem se nahajata nepremičnini, je urejen po javni poti, ki je delno asfaltirana in delno makadamska.

Izključna cena za nepremičnini znaša skupaj **20.000,00 EUR**.

Občina Zagorje ob Savi je edini lastnik (1/1), nepremičnini sta brez bremen. Po lokacijski informaciji št. 351-266/2025-2 z dne 23. 4. 2025 parceli spadata v območje stavbnih zemljišč.

Skladno z določilom 150. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNSPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena ZGO-1 ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba. Zahteva za izdajo odločbe, s katero bi UE potrdila zgoraj citirano pravno domnevo, ni bila vložena.

Nepremičnini je ocenil ocenjevalec Niko Rostohar inž.grad.

Energetska izkaznica za stavbo je javno objavljena na prosto dostopnem prostorskem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije.

3. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba bo potekala **4. 6. 2025 ob 13. uri** na sedežu Občine Zagorje ob Savi, v sejni sobi. Dražitelji morajo priti najkasneje do 12.55 in se izkazati z osebnim dokumentom.

4. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko kot dražitelji sodelujejo le fizične in pravne osebe, ki:

- v skladu s pravnim redom Republike Slovenije (v nadaljevanju RS) lahko na podlagi prodajne pogodbe postanejo lastniki nepremičnin v RS,
- do vključno 2. 6. 2025 vplačajo varščino v celotni višini zneska in na način, kot je to opredeljeno v točki 5,

- do vključno 4. 6. 2025 do 9. ure pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili priporočeno po pošti ali jo prinesejo osebno v zapečateni pisemski ovojnici na vložišče prodajalca na naslov: Občina Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi z oznako, kot je na obrazcu Priloga 4 »Naslovnica«, ki je del razpisne dokumentacije. Prodajalec ne odgovarja za morebitno založitev dokumentacije ali njeno napačno obravnavo, če ne bo označena, kot je zahtevano. Dokumentacija dražiteljev oziroma ponudnikov mora vsebovati naslednja dokazila:

- Podatki o ponudniku in izjava ponudnika, da sprejema vse pogoje javne dražbe (Priloga 1).
- Pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec (Priloga 2).
- Izjava po 8. odstavku 50. člena (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) (Priloga 3).
- Kopija osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščeneci pravnih oseb.
- Izpisek iz sodnega registra oziroma AJPes-a (samo za pravne osebe in samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev.
- Originalno potrdilo pristojnega finančnega urada o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma predložitve ponudbe (velja le za pravno osebo in s.p.)
- Dokazilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe.
- Naslovnica – dražitelj jo prilepi na zaprto ovojnico / kuverto (Priloga 4).

- imajo poravnane davke in prispevke ter poravnane vse obveznosti do Občine Zagorje ob Savi (potrdilo Oddelka za javne finance po uradni dolžnosti pridobi komisija, ki vodi javno dražbo),

- niso cenilec dotičnih nepremičnin ali član komisije, ki vodi javno dražbo, ali z njimi povezane osebe, kot jih opredeljuje 7. odstavek 50. člena ZSPDSLS-1.

Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku in jo izvede Komisija imenovana s strani župana (v nadaljevanju: komisija).

Komisija bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

5. VIŠINA VARŠČINE

Varščina za nepremičnini znaša **2.000,00 EUR**, nakazana na TRR Občine Zagorje ob Savi: **SI56 0110 0010 0014 211**, Banka Slovenije, namen: »Plačilo varščine – javna dražba Stara šola Znojile«.

Varščina se v primeru neuspeha dražitelja vrne brez obresti v 30 dneh, uspešnemu pa se všteje v kupnino.

Plačilo varščine se šteje za dano ponudbo najmanj po izklicni ceni za nepremičnino. Ponudba veže dražitelja do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti od ponudbe ali jo kakorkoli razveljaviti. V primeru, da dražitelj, ki na dražbi uspe, pa ne sklene pogodbe (odkloni sklenitev pogodbe) ali po plačilu varščine odstopi od dražbe, občina varščino zadrži.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Vplačana varščina kupca se všteje v kupnino, kupec pa preostanek kupnine plača v roku 30 dni od izdaje računa na transakcijski račun Občine Zagorje ob Savi št. SI56 0110 0010 0014 211, odprt pri Banki Slovenije. Občina Zagorje ob Savi kupcu po sklenitvi prodajne pogodbe brez nepotrebnega odlašanja izda ustrezen račun za plačilo kupnine.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec v navedenem roku ne plača celotne kupnine, je pogodba razvezana po samem zakonu in občina lahko zadrži vplačano varščino, razen če občina po preteku roka nemudoma obvesti kupca, da zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine. Če Občina Zagorje ob Savi v skladu s predhodno navedenim zahteva izpolnitev obveznosti plačila celotne kupnine po preteku roka, pa je kupec ne izpolni niti v primernem dodatnem roku, lahko Občina Zagorje ob Savi s pisno izjavo odstopi od pogodbe in zadrži vplačano varščino.

7. PODROBNEJŠE INFORMACIJE, OGLED in KONTAKTNA OSEBA

Kontaktna oseba: **Zori Kovač Ašič**

Tel.: 03 565 57 16, GSM: 040 590 684

e-pošta: zori.kovac@zagorje.si

Ogled možen po predhodni najavi.

8. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- Nepremičnini sta naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta prodaje. Kupec tudi nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v predmetu razpisa. Prodajalec ne jamči za izmere površin. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje;

- V primeru naknadne ugotovitve, da je na predmetu prodaje vgrajena gospodarska javna infrastruktura, prodajalec pridrži pravico stvarne služnosti za že zgrajeno gospodarsko javno infrastrukturo, za čas obratovanja te infrastrukture. Kupcu v tem primeru nadomestilo ne pripada.

- Na nepremičninah, ki sta predmet javne dražbe, ne obstoji nikogaršnja predkupna pravica.

- V skladu z 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.

- Nepremičnini bosta prodani dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

- V roku 15 dni po končani javni dražbi bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena prodajna pogodba. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Občina Zagorje ob Savi pravico zadržati vplačano varščino.

- V skladu z 2. odstavkom 48. člena ZSPDSLS-1 bo kupcu zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo izdano po plačilu celotne kupnine. Zemljiškoknjižno dovolilo ni sestavni del pogodbe.

- Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne udeležijo ali ne bodo pristopili k javni dražbi, se varščina zadrži.

- Kupec se zaveže poleg kupnine za nepremičnini plačati še davek na promet nepremičnin, in stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu. Kupec se zaveže nositi stroške povezane z vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi ter nositi morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s prodajo.

9. DRUGI POGOJI, PRAVILA IN POTEK JAVNE DRAŽBE

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

Izklicna in vsaka nadaljnja cena nepremičnine se viša najmanj v znesku 200,00 EUR.

Javna dražba za nepremičnini je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

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

Podrobnejša navodila glede konkretnega poteka javne dražbe bodo podana na sami dražbi, saj so deloma odvisna od števila dražiteljev.

10. OPOZORILO

Občina lahko kadarkoli brez obrazložitve in brez odgovornosti ustavi postopek prodaje. Vplačana varščina se v tem primeru dražiteljem povrne brez obresti.

Besedilo javne dražbe je objavljeno tudi na spletni strani www.zagorje.si.



SLIKOVNI MATERIAL NEPREMIČNINE





Priloga 1: Prijavni obrazec

**IZJAVA, DA SE PONUDNIK PRIJAVLJA NA JAVNO DRAŽBO IN SPREJEMA POGOJE
JAVNE DRAŽBE**

PREDMET PRODAJE, ZA KATEREGA BOM DRAŽIL

Parcela št. 784/3 v izmeri 135 m², k.o. 1878 Kotredež, ID znak: parcela 1878 784/3, na kateri stoji stavba z naslovom
Znojile 18, 1413 Čemšenik in z ID številko stavbe 1878 99 (del stavbe 99-1 in del stavbe 99-2)
Parcela št. 784/2 v izmeri 335 m² k.o. 1878 Kotredež, ID znak: parcela 1878 784/2.

PODATKI O DRAŽITELJU

(izpolniti glede na to, ali gre za fizično ali pravno osebo oz. s.p.)

Ime in priimek/firma	
Prebivališče/sedež	
Kontaktne elektronski naslov	
Kontaktne tel. številka (če jo želite navesti)	
Ime in priimek zakonitega zastopnika	

IZJAVA O SPOSOBNOSTI IN SPREJEMANJU VSEH POGOJEV PRODAJE

- da sem seznanjen z in v celoti sprejemam vse pogoje dražbe in prodaje za predmetni postopek,
- da so podatki, ki so podani v tej listini, resnični, popolni in da nisem podal zavajajočih podatkov,
- da se zavedam, da bom kupec po morebitni prodajni pogodbi v primeru uspeha na dražbi in izpolnitvi drugih pogojev jaz, kot sem naveden v uvodu te listine,
- imam poravnane davke in prispevke ter poravnane vse obveznosti do Občine Zagorje ob Savi.

Datum: _____

Podpis: _____ Žig (pravne osebe):

POOBLASTILO

Pooblastitelj _____
(ime in priimek oz. naziv pravne osebe)

(stalno prebivališče oziroma sedež pravne osebe)

pooblašča

pooblaščenca _____
(ime in priimek)

(stalno prebivališče)

(EMŠO)

da neomejeno zastopa pooblastitelja in v njegovem imenu ter za njegov račun sodeluje kot dražitelj na javni dražbi, ki jo organizira **Občina Zagorje ob Savi**, Cesta 9. avgusta 5, 1410 Zagorje ob Savi, in sicer z višanjem ponudb ter s sklenitvijo prodajne pogodbe med prodajalcem – Občino Zagorje ob Savi – in pooblastiteljem kot kupcem.

Dražba je razpisana za dne **4. 6. 2025**, predmet prodaje pa sta naslednji nepremičnini:

- **ID znak: parcela 1878 784/2,**
 - **ID znak: parcela 1878 784/3,**
- skupaj s stavbo, ki stoji na navedenem zemljišču, **št. stavbe 1878 99** z delom stavbe 99-1 in delom stavbe 99-2 in z naslovom **Znojile 18, 1413 Čemšenik**.

To pooblastilo velja do preklica.

V _____, dne _____

Podpis pooblastitelja:

IZJAVA po 8. odstavku 50 . člena ZSPDSLS

Podpisani _____ izjavljam,
da ni ovir za sklenitev prodajne pogodbe z Občino Zagorje ob Savi, v skladu z določili
50. člena ZSPDSLS (*)

Datum: _____

Podpis: _____

*** 50. člen ZSPDSLS**

(6) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

(7) 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.

(8) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba.

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

Potrebna dokumentacija:

Za fizične osebe:

- Kopija osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list)
- Davčna številka

Za pravne osebe ali samostojne podjetnike (s.p.):

- Fotokopija izpiska iz sodnega registra **ali** izpisek iz AJPES-a
(dokument ne sme biti starejši od 30 dni od datuma predložitve ponudbe)
- ID številka za DDV

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma predložitve ponudbe (velja le za pravno osebo in s.p.).

ZA TEM LISTOM SE PRILOŽI:

Dokazilo o pravočasnem vplačilu varščine za resnost ponudbe.

NASLOVNICA

Izpolniti (naziv in naslov pošiljatelja), izrezati in nalepiti na kuverto oz. ovitek !

Pošiljatelj: Naziv: Naslov:	Prispetje ponudbe (izpolni vložišče prejemnika) : Datum: _____ Ura: _____ Zap. št.: _____ Podpis: _____ Žig
Javna dražba: <p style="text-align: center;">»Stara šola Znojile«</p> <p style="text-align: center;">Rok za oddajo: 4. 6. 2025 do 9. ure</p> <p style="text-align: center;">Številka zadeve: 478-0209/2023</p>	Prejemnik : <p style="text-align: center;"><u>OBČINA ZAGORJE OB SAVI</u> <u>Cesta 9. avgusta 5</u> <u>1410 Zagorje ob Savi</u> <u>(vložišče)</u></p>
NE ODPIRAJ - DOKUMENTACIJA	

OPOMBA:

Vsaka sprememba ali umik dokumentacije se preda prejemniku na enak način kot osnovna dokumentacija, pri čemer se na etiketi v spodnji vrstici jasno označi: »NE ODPIRAJ – SPREMEMBA (UMIK) DOKUMENTACIJE!«