

Na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) in 31. člena Statuta Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14, 35/17, 43/18, 86/23) je župan Občine Piran sprejel

SPLOŠNE POGOJE JAVNE DRAŽBE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Pravna podlaga

Ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: Uredba), Statut Občine Piran in ti splošni pogoji.

2. člen

Pojmi

Pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

1. **javni razpis javne dražbe oziroma objava javne dražbe** je obvestilo o javni dražbi, ki ga objavi organizator javne dražbe in ne velja za ponudbo, temveč kot povabilo zainteresiranim osebam, da se določenega dne, ob določenem času, na določenem kraju, pod pogoji določenimi v teh splošnih pogojih in pravnih virih iz prejšnjega člena, udeležijo javne dražbe, na kateri bodo lahko predložili ponudbe za sklenitev prodajne pogodbe (v nadaljnjem besedilu tudi: razpis ali dražba);
2. **dražitelj** je udeleženec javne dražbe, ki kot ponudnik v svojem imenu in za svoj račun oziroma prek zakonitega zastopnika ali pooblaščenca sodeluje na javni dražbi, tako da poda eno ali več ponudb;
3. **organizator javne dražbe** je Občina Piran (v nadaljnjem besedilu: organizator);
4. **razpisna dokumentacija** je dokumentacija organizatorja javne dražbe, ki vsebuje podrobnejše informacije o predmetu javne dražbe, splošne pogoje, vzorec

- prodajne pogodbe, obrazce, kontaktno osebo in druge potrebne informacije ter jo organizator javne dražbe izroči zainteresiranim osebam. Razpisno dokumentacijo je mogoče šteti le kot obvestilo o javni dražbi in ne kot ponudbo;
5. **predmet javne dražbe** je nepremičnina ali več nepremičnin, za katero oziroma katere je organizator sprejel odločitev o prodaji po metodi javne dražbe;
 6. **tujci** so tuji državljani in pravne osebe s sedežem v tujini;
 7. **prodajalec** je Občina Piran;
 8. **kupec** je dražitelj, ki uspe na javni dražbi.

3. člen

Metoda prodaje

- (1) Metoda prodaje je javna dražba.
- (2) Javna dražba se izvede kot javna prodaja, pri kateri je prodajna pogodba sklenjena z najugodnejšim dražiteljem, tj. s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.

4. člen

Jezik javne dražbe

Javna dražba poteka v slovenskem jeziku.

5. člen

Uporaba splošnih pogojev

Splošni pogoji se uporabljajo za javno dražbo nepremičnega premoženja v lasti Občine Piran.

6. člen

Roki

- (1) Roki se računajo po dnevih, pri čemer se dan dogodka, od katerega se šteje rok, ne všteje v rok, temveč se vzame za začetek roka prvi naslednji dan.
- (2) Prijava na javno dražbo (izjava) ali drugo dejanje se šteje za pravočasno, če je bilo dejanje opravljeno ali prijava predložena po pošti ali neposredno organizatorju dražbe na predpisan naslov najpozneje do datuma in/ali ure, kot je za prijavo ali drugo dejanje določeno v razpisu organizatorja javne dražbe.
- (3) Varščina, kupnina ali druga denarna dajatev se šteje za pravočasno plačano, če prispe na račun organizatorja dražbe do datuma in/ali ure, kot je določeno v razpisu organizatorja javne dražbe.

(4) Organizator oziroma komisija ob prejemu prijave na javno dražbo označi datum in uro prejema prijave in na zahtevo izroči vlagatelju potrdilo o prejemu.

(5) Če je zadnji dan roka sobota, nedelja, praznik ali drug dela prost dan, ki ga določa zakon o praznikih, se izteče rok s pretekom prvega prihodnjega delavnika.

7. člen

Listine

Vse listine, ki jih je treba predložiti, se predložijo v izvirniku, če ni izrecno določeno drugače, pri čemer se kot izvirnik upošteva tudi kopija listine overjene pri notarju ali na upravni enoti.

8. člen

Glasovno in video snemanje

(1) Organizator lahko potek javne dražbe zvočno in/ali video snema.

(2) Dražitelji s prijavo na javno dražbo izrecno soglašajo s takim snemanjem in uporabo posnetkov za namen ugotavljanja in dokazovanja zakonitosti poteka javne dražbe.

(3) Posnetke hrani organizator. Dražitelji niso upravičeni do vpogleda ali kopije posnetkov, razen v primeru, ko organizator posnetek uporabi v postopku, namenjenem ugotavljanju in dokazovanju zakonitosti poteka javne dražbe.

(4) Dražitelji ali druga zainteresirana javnost ne smejo zvočno in/ali video snemati poteka javne dražbe.

II. RAZPISNA DOKUMENTACIJA, OGLED IN DRUGE INFORMACIJE

9. člen

Razpisna dokumentacija

(1) Razpisna dokumentacija vsebuje poleg vsebine, določene v 13. členu Uredbe, tudi :

- navodila dražiteljem na javni dražbi,
- splošne pogoje javne dražbe,
- obrazec prijave na javno dražbo, ki vsebuje tudi izjavo, da dražitelj brezpogojno sprejema razpis javne dražbe, razpisno dokumentacijo in splošne pogoje javne dražbe, ter izjavo, da dražitelj ni cenilec ali s cenilcem in člani komisije povezana oseba,
- obrazec pooblastila,
- vzorec prodajne pogodbe,

– lokacijsko informacijo,

– morebitne druge posebnosti javne dražbe ali pravnega posla.

(2) Razpisna dokumentacija se objavi na spletni strani organizatorja na način, kot je določen v vsakokratnem razpisu.

10. člen

Ogled

(1) Organizator se zavezuje zagotoviti ogled predmeta javne dražbe pred javno dražbo.

(2) Ogled predmeta javne dražbe je mogoč samostojno ali po predhodnem dogovoru.

(3) Vsak dražitelj ima pravico ogleda predmeta javne dražbe.

III. KOMISIJA

11. člen

Komisija

(1) Postopek javne dražbe v imenu organizatorja vodi komisija, ki jo imenuje župan s sklepom (v nadaljevanju: komisija).

(2) Komisijo sestavljajo predsednik in vsaj dva člana.

12. člen

Procesno vodstvo

(1) Procesno vodstvo komisije je pravica in dolžnost predsednika komisije.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek pa organizator lahko pooblasti za samo vodenje javne dražbe drugo osebo, ki v tem primeru lahko opravlja vsa tista dejanja procesnega vodstva, ki so v pristojnosti predsednika komisije.

13. člen

Zagotavljanje javnega reda in miru

(1) Komisija je dolžna med javno dražbo skrbeti za mir in red v dvorani, v kateri se odvija javna dražba, ter za dostojanstvo komisije, dražiteljev in drugih prisotnih.

(2) Če kdo od dražiteljev ali kdo, ki je navzoč kot poslušalec, med potekom javne dražbe žali komisijo ali dražitelje ali kako drugače ovira potek javne dražbe in se ne pokori sklepom predsednika komisije o zagotavljanju reda, ga sme komisija, po predhodnem opozorilu predsednika komisije, odstraniti iz javne dražbe.

(3) Če se iz navedenih razlogov iz javne dražbe odstrani dražitelj, lahko komisija odloči, da se

vrne po preteku določenega časa oziroma po koncu dražbe predmeta javne dražbe, med draženjem katerega je bil odstranjen.

(4) V kolikor komisija odloči, da tak dražitelj zaradi zagotovitve reda ne sme več sodelovati na javni dražbi, se tak dražitelj trajno odstrani in se mu po preteku petnajstih (15) dni vrne varščina brez obresti.

14. člen

Prepoved omejevanja konkurence

(1) Dražitelji se ne smejo medsebojno dogovarjati oziroma morajo opustiti dejanja, katerih namen je preprečevanje ali omejevanje konkurence med dražitelji.

(2) V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega odstavka, lahko komisija kršitelja odstrani iz javne dražbe.

IV. UDELEŽBA IN SODELOVANJE NA JAVNI DRAŽBI

15. člen

Kdo lahko sodeluje (draži) na javni dražbi

(1) Na javno dražbo pristopijo le dražitelj oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo pogoje, določene v objavi dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in

- ob pristopu na javno dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.

(2) Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje javne dražbe.

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

(4) 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 neskljeni 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.

(5) Tujci lahko sodelujejo na javni dražbi pod enakimi pogoji kot domače osebe ob upoštevanju določb pravnega reda Republike Slovenije o pravici tujcev do nakupa nepremičnin v Republiki Sloveniji, pri čemer nosijo sami riziko uspeha pridobitve vseh potrebnih dovoljenj. Če po uspešno izvedeni javni dražbi s tujcem, ki je na javni dražbi uspel (izklical najvišjo ceno), pravnega posla ni mogoče oziroma ni dopustno skleniti oziroma je tak pravi posel po pravnem redu RS ničen ali izpodbit zaradi lastnosti tujca (npr. tujec je zmotno mislil, da izpolnjuje pogoje za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini oziroma da zanj ne veljajo navedene določbe), varščina zapade v korist organizatorja.

16. člen

Prijava na javno dražbo in pogoji za udeležbo

(1) Dražitelji morajo prijaviti svojo udeležbo na javni dražbi najpozneje do poteka roka, določenega v objavi javne dražbe.

(2) Organizator je dolžan zagotoviti pristop k javni dražbi le dražiteljem, od katerih je organizator prejel pravočasno, pravilno in popolno prijavo.

(3) Pravočasna je prijava, ki je prispela po pošti ali je bila neposredno oddana organizatorju najpozneje do ure, določene v razpisu, na zadnji dan roka, določenega v razpisu.

(4) Ne glede na način oddaje po pošti (navadna, priporočena pošiljka) je relevanten datum in/ali ura, ko prijava dejansko prispe na naslov organizatorja javne dražbe.

(5) Na javno dražbo pristopijo le dražitelji oziroma njihovi zakoniti zastopniki ali pooblaščenca, ki se pravočasno in pravilno prijavijo, tako da:

- v celotnem znesku pravočasno vplačajo varščino in predložijo dokazilo o njenem vplačilu,

- predložijo pravilno izpolnjeno in podpisano izjavo o sprejemu razpisa javne

dražbe, razpisne dokumentacije in splošnih pogojev javne dražbe,

– priložijo kopijo osebnega dokumenta, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma pooblaščenca (pooblaščenec mora priložiti tudi pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe),

– v primeru, ko se prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik, predloži izpisek iz sodnega registra ali Poslovnega registra Slovenije, ki ne sme biti starejše od tridesetih (30) dni, šteto od deva razpisa javne dražbe.

(6) Če pogoji, navedeni v tem členu, niso izpolnjeni, ni mogoče pristopiti k sodelovanju (draženju) na javni dražbi.

17. člen

Pristop na javno dražbo

(1) Na dan dražbe se mora dražitelj oziroma njegov pooblaščenec zglasiti pri pooblaščenih osebah organizatorja v kraju in poslopu, v katerem se bo izvedla javna dražba, in v roku, določenem v razpisni dokumentaciji.

(2) Dražitelj oziroma njegov pooblaščenec ali zakoniti zastopnik pristopi k dražbi tako, da predloži pooblaščenim osebam organizatorja na vpogled veljavni osebni dokument.

V. VARŠČINA

18. člen

Višina varščine

(1) Višina varščine za predmet javne dražbe je določena v razpisu javne dražbe.

(2) Če želi dražitelj dražiti, mora vplačati varščino in predložiti potrdilo o vplačilu.

(3) Dražitelj lahko z vplačano varščino draži predmet javne dražbe, vse dokler ne uspe pri predmetu javne dražbe. To velja pod pogojem, da višina vplačane varščine ustreza v razpisu javne dražbe določeni višini varščine predmeta.

19. člen

Plačilo varščine

(1) Dražitelji morajo plačati varščino, ki znaša najmanj deset odstotkov (10 %) izklicne vrednosti predmeta javne dražbe najpozneje do datuma in ure, določene v razpisni dokumentaciji.

(2) Če varščino v imenu dražitelja vplača tretja oseba, je dolžan dražitelj ob prijavi na javno dražbo priložiti tudi izjavo plačnika varščine, da je bila varščina vplačana v imenu dražitelja.

20. člen

Posledica neplačila varščine

(1) Če prijavitelj ne vplača varščine ali je ne plača v celoti, ne more pristopiti k javni dražbi.

(2) Premalo vplačana varščina se brezobrestno vrne v roku petnajst (15) dni po zaključku javne dražbe.

21. člen

Vrnitev varščine

(1) Dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi, se varščina vrne najpozneje v roku petnajst (15) dni po zaključku javne dražbe.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka in v vseh drugih primerih, ko je po zakonu, uredbi ali teh splošnih pogojih predvidena vrnitev varščine, se varščina od dneva plačila do dneva vrnitve (najpozneje pa do dneva poteka roka za vrnitev) ne obrestuje in se vrne na transakcijski račun, ki je naveden v prijavi na javno dražbo.

22. člen

Vštevanje varščine v kupnino

(1) Dražitelju, ki je uspel na javni dražbi in je bilo to razglašeno, se varščina všteje v kupnino.

(2) Varščina iz prejšnjega odstavka se od dneva plačila do dneva všteta v kupnino ne obrestuje.

23. člen

Odvzem varščine v korist prodajalca

Če najugodnejši dražitelj iz prejšnjega člena v rokih, določenih s temi splošnimi pogoji in z razpisom javne dražbe, ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se šteje, da je odstopil od pogodbe in prodajalec zadrži prejeto varščino.

24. člen

Odškodninska odgovornost

Dejstvo prejete in zadržane varščine iz prejšnjega člena ne odvezuje kupca dolžnosti plačila morebitne višje odškodnine za povzročeno škodo.

VI. POSTOPEK JAVNE DRAŽBE

25. člena

Kdaj se opravi javna dražba

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en dražitelj.

26. člen

Ustnost

Javna dražba se opravi ustno.

27. člen

Izklicna vrednost

Izklicna vrednost pri javni dražbi je vrednost, ki jo upravljavalec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni vrednosti ali je od te vrednosti višja.

28. člen

Začetek javne dražbe

(1) Javna dražba se začne ob dnevu in uri, kot je določeno v razpisni dokumentaciji, s tem, ko predsednik komisije razglasi začetek javne dražbe in začetek pisanja zapisnika.

(2) Udeležba na javni dražbi po njenem začetku ni več mogoča, ne glede na izpolnjevanje pogojev za udeležbo.

(3) Takoj po začetku javne dražbe predsednik komisije oziroma oseba, pooblaščenca za vodenje javne dražbe, prvič izkliče izklicno vrednost in vpraša navzoče udeležence, kdo sprejme izklicno vrednost in ali kdo ponudi več.

(4) Če kdo od udeležencev sprejme izklicno vrednost, predsednik komisije ponovi izklicno vrednost in prvič pozove navzoče ali kdo ponudi več. Če nihče ne ponudi več, je predmet javne dražbe prodan tistemu, ki je prvi sprejel izklicano kupnino.

(5) Če kdo ponudi višjo ceno, ponovi predsednik komisije ponujeno višjo ceno in vpraša, kdo ponudi več.

(6) Izklicna vrednost in vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. 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.

(7) 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. Organizator bo po potrebi od Uprave Republike Slovenije za javna plačila pridobil potrdila s podatkom o času izvršitve naloga, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščine.

(8) Če bi bilo več varščin vplačanih istočasno in več dražiteljev, ki so istočasno vplačali varščino, hkrati vztraja pri isti kupnini, se za določitev najugodnejšega dražitelja opravi žreb.

29. člen

Vezanost na dano ponudbo

(1) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba in je ne more umakniti oziroma preklicati. Na javni dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

(2) Vezanost posameznega dražitelja na dano ponudbo ugasne, ko je dana višja ponudba istega ali drugega dražitelja.

(3) Na javni dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

30. člen

Konkuriranje dražiteljev in dajanje ponudb

(1) Dražitelji konkurirajo le z višanjem kupnine.

(2) Kupnina mora biti izražena s številko tako, da je znesek izražen v številki in eurih.

(3) Ponudba, ki bi jo dražitelj podal z besedo tako, da bi izjavil denimo »še enkrat več« ali »1 odstotek (%)« ali »še enkrat toliko« ali kako drugače, kot je navedeno v prejšnjem odstavku, je nična oziroma je ni mogoče šteti za ponudbo.

(4) Kupnina se viša najmanj v zneskih, določenih v razpisu javne dražbe, lahko pa tudi v višjih zneskih.

(5) Ponudba, v katerih je kupnina zvišana za znesek, ki ne dosega najmanjšega zneska višanja, določenega v razpisu javne dražbe oziroma je zvišana kako drugače, kot je navedeno v prejšnjem odstavku, je nična oziroma je ni mogoče šteti za ponudbo.

(6) Glede drugih pogojev (pogoji iz razpisa, pogoji iz prodajne pogodbe in drugi pogoji iz teh splošnih pogojev) dražitelji ne morejo konkurirati in so za vse enaki, pri čemer jih

dražitelji sprejmejo s pisno izjavo, katera je obenem pogoj za pristop k javni dražbi.

(7) Predsednik komisije ne upošteva ponudbe, ki ni podana na način, kot to določa ta člen oziroma ponudbe, ki je podana na prepovedan način iz tretjega in petega odstavka tega člena, in taka ponudba ne povzroči prenehanja vezanosti prejšnje ponudbe.

31. člen

Način dajanja ponudbe

(1) Dražitelji dajejo ponudbe ustno.

(2) Glede na število udeleženih dražiteljev in druge okoliščine lahko komisija, ne glede na določila o načinu dajanja ponudbe, določi tudi enostavnejši in manj formalen način dajanja ponudb.

32. člen

Ustno dajanje ponudb

(1) Ustne ponudbe dajejo dražitelji preko mikrofona ali na drug način po odredbi predsednika komisije.

(2) Predsednik komisije daje besedo dražiteljem.

(3) Dražitelj poda ustno ponudbo nedvoumno in razločno, in sicer tako, da izgovori celoten nominalni znesek, ki ga ponudi v tistem izklicu oziroma pri vsakem višanju (npr. če je izklicna vrednost 100.000,00 EUR, minimalni znesek višanja pa je 1.000,00 EUR in se cena viša za 1.000 EUR, je treba izgovoriti celotni ponujeni znesek – tj. 101.000,00 EUR – in ne zgolj izgovoriti 1.000 EUR).

33. člen

Sprejem najvišje ponudbe in zaključek javne dražbe

(1) Najvišja ponudba je tista ponudba, ki presega vse do tedaj dane ponudbe in jo predsednik komisije sprejme.

(2) Šteje se, da je dosežena najvišja cena (kupnina), ko nihče od dražiteljev ni pripravljen ponuditi in skleniti pogodbe po višji ceni od zadnje izklicne cene, ko je bila taka zadnja izklicna cena tretjič izklicana, pri čemer lahko dražitelj ponudi višjo ceno najpozneje pred tretjim izklicem.

(3) Predsednik komisije določi in sprejme najvišjo ponudbeno ceno s tretjim izklicem.

(4) Šteje se, da je tretjič izklic opravljen in zaključen s trenutkom udarca kladiva ali na drug običajen način.

(5) Z dejanjem iz prejšnjega odstavka je po tretjem izklicu javna dražba glede predmeta javne dražbe zaključena.

(6) Morebitne ugovore proti postopku vodenja javne dražbe je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe. Ugovore reši zakoniti zastopnik organizatorja oziroma njegov pooblaščenec, ki pa ne sme biti član komisije, ki je vodila javno dražbo. Za potrebe reševanja ugovora se izvajanje dražbe lahko začasno prekine, kar se zapisniško evidentira.

(7) Kakršnikoli ugovori proti dražbenemu predmetu, izklicni ceni, najnižjemu znesku višanja, višini in vplačilu varščine, ocenjeni vrednosti nepremičnin, ki so predmet javne dražbe, ter proti drugim pogojem oziroma vsebinam, kot so določeni v razpisni dokumentaciji in teh splošnih pogojih, niso dopustni in v postopku javne dražbe ne bodo obravnavani. V primeru, da dražitelj ali njegov pooblaščenec vztraja pri takih ugovorih, komisija ravna v skladu s 13. členom teh splošnih pogojev.

34. člen

Ponudba dana »medtem, ko kladivo pada«

(1) Če je dana nova ponudba »medtem, ko kladivo pada« (dajanje udarca s kladivom, preden kladivo doseže podlago) ali med zaključevanjem javne dražbe na drug običajen način ob tretjem izklicu, lahko predsednik komisije po diskrecijski pravici komisije ponovno odpre javno dražbo ali pa oznani, da je nepremičnina prodana dražitelju, kateremu je bil z udarcem kladiva podan sprejem (akcept) ponudbe ali na drug običajen način, podane med padanjem kladiva ali drugačnem koncu javne dražbe na običajen način ob tretjem izklicu.

(2) Če je dražba ponovno odprta se nadaljuje z višino kupnine, ki jo je podal zadnji dražitelj med padanjem kladiva oziroma zaključevanjem dražbe na drug običajen način.

35. člen

Razglasitev uspeha javne dražbe

(1) Po končani javni dražbi predsednik komisije ugotovi in razglasi najugodnejšega dražitelja, ki je uspel na javni dražbi ter doseženo najvišjo ceno (kupnino).

(2) Ob tem predsednik komisije pozove najugodnejšega dražitelja k podpisu prodajne pogodbe.

(3) Pred sklenitvijo prodajne pogodbe mora najugodnejši dražitelj podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po zakonu, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

(4) Če izklicna vrednost ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

36. člen

Izvem predmeta dražbe iz javne dražbe

(1) Predmet, ki je dan na javno dražbo, lahko organizator izvzame iz javne dražbe in prodaje, vendar le, če to stori pred sklenitvijo pravnega posla.

(2) V primeru iz prejšnjega odstavka najugodnejši dražitelj ni upravičen do morebitne odškodnine.

37. člen

Zapisnik

(1) Javna dražba se izvede na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javni dražbi. O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.

(2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:

- kraju, datumu in uri izvedbe javne dražbe,
- imenih in priimkih članov komisije,
- predmetu javne dražbe,
- izklicni vrednosti,
- najnižjem znesku višanja,
- imenih in priimkih dražiteljev, njihovih zastopnikov ali pooblaščenecv,
- ugotovitvah, ali dražitelji izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa,
- najvišji izklicani ceni in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega dražitelja in o ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitvah, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

(3) Zapisnik piše člani komisije, narekuje pa ga predsednik komisije.

(4) Zapisnik sklenejo s podpisom predsednik in člana komisije ali oseba, ki jo za vodenje javne dražbe pooblasti predstojnik upravljavca.

(5) Posamezni dražitelj lahko zahteva proti plačilu stroškov izročitev kopije zapisnika, katerega mu mora komisija poslati priporočeno po pošti najkasneje v osmih (8) dneh po zaključku javne dražbe.

VII. SKLENITEV PRODAJNE POGODBE IN POGOJI PRODAJE

38. člen

Dolžnost sklenitve prodajne pogodbe

(1) Prodajalec sklene prodajno pogodbo z dražiteljem, ki je bil razglašen, da je kot najugodnejši uspel na javni dražbi (kupcem), in je pred sklenitvijo pogodbe podal pisno izjavo, da ni povezana oseba s cenilcem in člani komisije.

(2) Kupec je dolžan skleniti prodajno pogodbo, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, s prodajalcem za na javni dražbi doseženo najvišjo ceno (kupnino) in pod pogoji, določenimi v razpisni dokumentaciji, in s temi splošnimi pogoji.

(3) Prodajna pogodba se sklene v petnajstih (15) dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

(4) Če kupec ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu organizator lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot petnajst (15) dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če kupec ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino in odstopi od sklenitve posla.

(5) Šteje se, da je prodajalec pravilno in uspešno pozval kupca k sklenitvi pogodbe, če je poziv poslal priporočeno po pošti na naslov, ki ga je kupec določil v izjavi o sprejemu splošnih pogojev oziroma pri pravni osebi tudi, če je poziv poslal priporočeno na sedež pravne osebe, kot je vpisan v sodni register, vse z datumom oddaje pošiljke.

39. člen

Plačilo kupnine

(1) Celotno kupnino mora kupec plačati prodajalcu na transakcijski račun, kot je določeno v razpisni dokumentaciji, in sicer najpozneje v roku petnajst (15) dni od izdaje računa s strani prodajalca.

(2) Rok za plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe. Če kupec kupnine ne plača v roku, se šteje pogodba za razvezano po samem zakonu (fiksni posel), vplačana varščina pa se v celoti zadrži.

40. člen

Kupnina, javne dajatve in stroški

(1) V kupnini niso zajeti plačilo priključnih taks, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, plačilo morebitnih potrebnih soglasij in drugih stroškov za uporabo nepremičnine oziroma izvedbo gradnje. V kupnini ni vključen komunalni prispevek, prav tako v kupnini ni zajet 22-odstotni davek na dodano vrednost oziroma 2-odstotni davek na promet nepremičnin, ki bo obračunan na izklicano ceno, ali kakršne koli druge davščine in takse za prenos lastništva. Vse navedene dajatve in stroški so v breme kupca.

(2) Kupec je dolžan plačati stroške vknjižbe lastninske pravice, stroške notarske overitve ter vse morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe.

41. člen

Vknjižba v zemljiško knjigo

(1) Za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah po prodajni pogodbi v zemljiško knjigo poskrbi prodajalec po izdaji zemljiškoknjižnega dovolila in plačilu celotne kupnine ter preostalih javnih dajatev in stroškov, kot je določeno v razpisni dokumentaciji.

(2) Zemljiškoknjižno dovolilo prodajalec izda kupcu po kupčevi izpolnitvi obveznosti iz prejšnjega odstavka (plačilo kupnine, idr.).

42. člen

Izročitev v posest

Izročitev v posest se šteje za opravljeno z dnem izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila.

43. člen

Klavzula »videno-kupljeno«

(1) Predmet javne dražbe se prodaja in kupuje po načelu »videno-kupljeno« in po stanju v času javne dražbe. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

(2) Vsak dražitelj oziroma kupec je dolžan skrbno preveriti trase, varovalne pasove komunalnih naprav na obravnavanem območju (kanalizacija, vodovod, elektrika, telefon, kabelska TV, plinska napeljava, ipd.) ter možnosti in pogoje za priključevanje pri upravljavcih komunalne infrastrukture.

(3) Če bi po izvedeni javni dražbi kupec ugotovil, da se na nepremičnini ali

nepremičninah nahajajo priključki, ki so jih zgradile tretje osebe brez soglasja občine oziroma brez sklenitve služnostne pogodbe, to ne predstavlja pravne napake.

VIII. MOŽNOSTI GRADNJE IN OBVEZNOST SKLENITVE SLUŽNOSTNE POGODBE

44. člen

Možnosti gradnje

(1) Stavbna namenska raba nepremičnine ne zagotavlja kupcu tudi možnosti dejanske gradnje in/ali priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo. Kupec mora samostojno preveriti možnosti in pogoje morebitne gradnje na nepremičninah ter možnosti priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo, ki so predmet javne dražbe.

(2) Prodajalec kupcu ne jamči gradnje oziroma pridobitve gradbenega dovoljenja za predmet javne dražbe ali možnosti priključitve na gospodarsko javno infrastrukturo.

45. člen

Pritožbe v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja

Kupec ni upravičen do odškodnine od prodajalca v primeru pritožbe katerekoli stranke v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za nepremičnino, ki je predmet prodajne pogodbe.

46. člen

Obveznost sklenitve služnostne pogodbe

Če bi se na nepremičnini ali nepremičninah, ki so predmet prodajne pogodbe, izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, se kupec zaveže skleniti ustrezno služnostno pogodbo v korist lastnika navedene infrastrukture v roku, ki ga določi prodajalec. Kupec nima pravice do nadomestila za služnost.

IX. KONČNE DOLOČBE

47. člen

Pravno varstvo

(1) Odločanje v postopku po teh splošnih pogojih ni upravna stvar, temveč akt poslovanja organizatorja javne dražbe (prodajalca).

(2) Zoper postopek javne dražbe in odločitve komisije ni ugovora ali pritožbe.

48. člen **Stroški postopka**

(1) Vsak udeleženec v postopku javne dražbe nosi svoje stroške.

(2) Če organizator ustavi postopek javne dražbe do sklenitve pravnega posla, dražitelji nimajo pravice zahtevati kakršnekoli odškodnine.

49. člen **Obveščanje in pošiljanje pisanj**

(1) V primerih, ko je po zakonu, uredbi ali teh splošnih pogojih predvideno obveščanje ali pošiljanje pisanj dražitelju oziroma kupcu se šteje, da je prodajalec pravilno in uspešno obvestil ali pozval dražitelja oziroma kupca, če je pisanje poslal priporočeno po pošti na ime in naslov oziroma firmo in sedež, ki ga je dražitelj oziroma kupec določil v izjavi o sprejemu splošnih pogojev oziroma pri pravni osebi tudi, da je poziv poslal priporočeno na firmo in sedež pravne osebe, kot je vpisana v sodni register.

(2) Dražitelj oziroma kupec mora pravočasno obvestiti organizatorja javne dražbe o spremembi naslova ali sedeža in trpi s tem oziroma kršitvijo take svoje obveznosti povezane posledice.

50. člen **Veljavnost in uporaba splošnih pogojev**

(1) V primeru neskladja med posameznimi določili veljavnih splošnih pogojev javne dražbe in določili objavljenega besedila javne dražbe, veljajo določila objavljenega besedila javne dražbe. V primeru neskladja med določili objavljenega besedila javne dražbe in sklenjeno prodajno pogodbo, veljajo določila sklenjene prodajne pogodbe.

(2) Ti splošni pogoji javne dražbe se uporabljajo od 21. septembra 2023 dalje in veljajo do preklica.

Št.: 478-200/2020.

Datum: 21. 9. 2023



Župan
Občine Piran
Andrej Korenika