

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, na podlagi 21. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010, 75/2012, 47/2013-ZDU-1G, 50/2014, 90/2014-ZDU -1I in 14/2015 ZUUJFO) in 30. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013 in 10/2014) objavlja

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka 5883288000, ID za DDV SI48768111

2. Opis predmeta javne dražbe, izklicna cena in najnižji znesek višanja

2.1. Nepremičnine parc. št. 1282, 1283/1, 1286/1 in 1286/2, vse k.o. 1456 - Novo mesto

Predmet prodaje so nepremičnine v skupni izmeri 2112 m², ki v naravi predstavljajo poslovno stavbo s pripadajočim zemljiščem na naslovu Novi trg 6 v Novem mestu, zato se prodajajo le skupaj. Nepremičnine se nahajajo v območju stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba CU - osrednja območja centralnih dejavnosti - mestno jedro Novega mesta in so komunalno opremljene. Za poslovno stavbo je izdelana energetska izkaznica št. 2015-116-121-15959, ki jo je dne, 3. 4. 2015, izdelal Damjan Jurečič, izdal pa Savaprojekt, d.d., Krško.

Izklicna cena za nepremičnine znaša **410.000,00 EUR**. V ceno ni všteti pripadajoči davek na promet nepremičnin. Najnižji znesek višanja je 5.000,00 EUR.

Iz vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo je razvidno, da so nepremičnine proste bremen, vendar prodajalec ne jamči, da so dejansko proste vseh bremen (služnosti, stavbna pravica ipd.).

3. Splošni pogoji prodaje

Nepremičnine se prodajajo po načelu "videno - kupljeno", zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. V kolikor izbrani dražitelj v za to določenem roku ne bo sklenil ali bo odstopil od sklenitve prodajne pogodbe, bo Mestna občina Novo mesto sklenila le-to z drugim najugodnejšim ponudnikom - to je s tistim, ki bo ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Meje nepremičnin niso dokončne in urejene, zato je mogoče, da se podatek o površini posamezne nepremičnine, ko bo imela vse meje dokončne, lahko spremeni zaradi spremembe koordinatnega sistema ali zaradi natančnejše določitve in izračuna zemljiškokatastrskih točk. Nepremičnine se prodajajo glede na trenutno znano stanje v katastru, zato Mestna občina Novo mesto ne odgovarja za morebitne spremembe kvadrature po dokončni določitvi mej.

V sklopu nepremičnin se prodaja tudi stavba, ki je zgrajena na zemljišču parc. št. 1282, k.o. 1456 - Novo mesto, na kateri so takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov in učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja. Za stavbo ni odrejena izvedba vzdrževalnih del ali izvedba rekonstrukcije iz 6. člena ZGO-1, ker je objekt v takšnem stanju, da je potrebna čimprejšnja odstranitev objekta.

V kolikor bi se na nepremičninah, ki so predmet javne dražbe, izkazalo, da so obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo, pa ta ni vpisana v kataster gospodarske javne infrastrukture ali pa obremenitev ni vpisana v zemljiško knjigo, se kupec zaveže skleniti neodplačno pogodbo o ustanovitvi služnosti v korist lastnika oziroma upravljavca navedene infrastrukture, in sicer za namen njenega rednega vzdrževanja in nadzora ter morebitne rekonstrukcije.

Po podatkih uradnih evidenc in po vedenju prodajalca na nepremičninah ne obstaja predkupna pravica.

Nepremičnine bodo prodane tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.

Izbrani dražitelj je dolžan najkasneje v roku 8 (osmih) dni po končani javni dražbi podpisati prodajno pogodbo, sicer se šteje, da je odstopil od nakupa.

Izbrani dražitelj je dolžan plačati tudi vse stroške, ki bodo nastali s prenosom lastninske pravice na nepremičninah (pripadajoči davek na promet nepremičnin, stroške notarske overitve pogodbe ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi).

4. Posebni pogoji prodaje

Posebni pogoji prodaje nepremičnin so naslednji:

- Kupec se zaveže:

- da bo stavbo, zgrajeno na zemljišču parc. št. 1282 k.o. 1456 - Novo mesto, zaradi njene dotrajanosti in takšnih pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov in učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo mesta, zaradi česar je potrebna njena čimprejšnja odstranitev, legalno odstranil v roku 90 dni od dneva prevzema nepremičnin, za kar se kupec zaveže ob plačilu kupnine predložiti nepreklicno bančno garancijo na prvi poziv v višini 100.000 EUR; v primeru, da je kupec glede na kreditno tveganje razvrščen v bonitetni razred SB3 ali bolje, sme za zavarovanje izdati 10 bianco menic s klavzulo »brez protesta«, pri čemer mora ob podpisu prodajne pogodbe podpisati tudi menično izjavo, katere priloga so menice; rok za odstranitev objekta se lahko podaljša za največ 30 dni, če objekta zaradi slabih vremenskih razmer ne bo mogoče odstraniti v za to postavljenem roku, o čemer se bosta Mestna občina Novo mesto in kupec dogovorila z aneksom k prodajni pogodbi,
- da bo po odstranitvi stavbe izvedel izravnavo površine v skladu s veljavnimi predpisi in da jo bo tako uredil, da bo varna za uporabo in skladna z okolico,
- v roku 12 mesecev od dneva sklenitve kupoprodajne pogodbe podati občini pobudo za pripravo izvedbenega prostorskega akta in skleniti z občino pogodbo o pripravi izvedbenega prostorskega akta, kjer bo kupec prevzel obveznosti naročnika prostorskega akta (financiral stroške pripravljavca, financiral izdelavo strokovnih podlag, prostorskega akta in drugih s predpisi določenih del nujnih za pripravo in sprejem prostorskega akta, ažurno posredoval zahtevane podatke s strani pripravljavca in izdelovalca v zvezi z načrtovanimi rešitvami, ki so relevantni za pripravo in sprejem OPPN, pri izdelavi strokovnih podlag sodeloval z izdelovalcem na način, da bo le-ta lahko pripravil optimalno varianto zazidave v smislu upoštevanja možnih programov in racionalne izrabe razpoložljivega prostora, pred izdelavo variante zazidave sodeloval pri uskladitvi oziroma poenotenju interesov ostalih lastnikov nepremičnin na območju urejanja z OPPN, nudil izdelovalcu vse potrebne informacije v zvezi z nalogo, tekoče spremljal in sodeloval pri izvajanju pogodbenih del in potrjeval posamezne faze dokumenta, svoje odločitve, ki vplivajo na spremembo izvajanja pogodbenih obveznosti pisno posredoval izdelovalcu in pripravljavcu, kot podlago za pripravo OPPN izdelovalcu in pripravljavcu dostavil geodetski

- načrt obravnavanega območja, izdelan z natančnostjo, ki ustreza merilu 1 : 1000, v skladu s Pravilnikom o geodetskem načrtu; zaradi objektivnih razlogov se rok za podajo pobude lahko podaljša, o čemer se bosta Mestna občina Novo mesto in kupec dogovorila z aneksom k prodajni pogodbi,
- da se rok iz prejšnje alineje lahko podaljša v kolikor za to obstajajo objektivni razlogi s katerimi soglaša tudi prodajalec na podlagi vloge kupca;
 - da na zemljiščih, ki so predmet te dražbe ne bo podajal pobud ali predlogov za načrtovanje ali gradnjo stavb, ki bi presegale višinsko koto + 203,00 m, kar je kota parterja kapiteljske cerkve,
 - v okviru priprave strokovnih podlag za pripravo izvedbenega prostorskega akta iz gornje alineje sonaročiti dvostopenjski arhitekturni natečaj v rokih, dogovorjenih s pogodbo o pripravi izvedbenega prostorskega akta.
- Mestna občina Novo mesto si izgovori odkupno pravico za nepremičnine, ki so predmet prodaje, po ceni, kot bo dosežena s to prodajo ali po nižji ceni, v primeru, da se bo kupec odločil nepremičnine prodajati po nižji ceni. Podrobnejša vsebina odkupne pravice bo navedena v prodajni pogodbi.
- V primeru, da se bo kupec odločil predmetne nepremičnine prodati, se zaveže najmanj 60 dni pred prodajo pisno obvestiti Mestno občino Novo mesto o nameravani prodaji in jo pozvati k opredelitvi o uveljavljanju odkupne pravice. V kolikor ne bo obvestil Mestno občino Novo mesto o nameravani prodaji v za to postavljenem roku, se zaveže plačati odškodnino v višini tedanje prodajne cene, po kateri bo nepremičnine prodal novemu kupcu, oziroma najmanj v višini dvojne prodajne cene, dosežene v tem postopku, v kolikor bo ta višja.
- Mestna občina Novo mesto in kupec, ki je zavezanec za DDV z ID številko ter ima pravico do odbitka celotnega vstopnega DDV, lahko v skladu z dogovorom podpišeta izjavo po 45. členu ZDDV-1.

5. Način in rok plačila kupnine

Izbrani dražitelj oziroma kupec je dolžan plačati celotno kupnino v 15 (petnajstih) dneh po izstavitvi računa na podračun prodajalca pri EZR Mestne občine Novo mesto pri UJP št. 01285-0100015234. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne bo poravnal kupnino na določen način in v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto.

Po plačilu celotne kupnine bo prodajalec izdal zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na kupca.

6. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo izvedla v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, v veliki sejni sobi v II. nadstropju dne, 11. 12. 2015, ob 9. uri.

7. Višina varščine

Dražitelji morajo do vključno 10. 12. 2015 do 13. ure vplačati varščino v višini 20 % izklicne cene na podračun EZR Mestne občine Novo mesto št. 01285-0100015234, sklic: 478-15/2015, z navedbo namena nakazila: 2. javna dražba.

Izbranemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v kupnino, neizbranim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti najkasneje v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi.

Mestna občina Novo mesto ima pravico zadržati varščino v primeru, da izbrani dražitelj ali drugi najuspešnejši dražitelj:

- ne podpiše prodajne pogodbe v roku 8 dni po končani javni dražbi oziroma drugi najugodnejši dražitelj v 8 dneh po pisnem pozivu k sklenitvi pogodbe,

- odstopi od sprejema ponudbe,
- ne plača celotne kupnine v roku 15 dni od izdaje računa.

8. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postane lastnik nepremičnin ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži izvirnik osebnega dokumenta, če se prijavi fizična oseba ali zakoniti zastopnik pravne osebe;
- v primeru, da dražitelja zastopa pooblaščenec, mora le-ta predložiti izvirnik pisnega in pri upravnem organu overjenega pooblastila, ki se mora nanašati na točno določen predmet javne dražbe;
- predloži številko OR ali TRR za primer vračila varščine, davčno številko ali ID za DDV, EMŠO ali matično številko in telefonsko številko.

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.

9. Pravila javne dražbe

Javno dražbo bo izvedla Komisija za vodenje javne dražbe pri razpolaganju s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju Komisija).

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

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe. O ugovoru odloči Komisija.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje ustavi kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Novo mesto <http://www.novomesto.si>.

10. Dodatne informacije

Vsa pojasnila v zvezi z javno dražbo lahko zainteresirani dobijo na Uradu za prostor in razvoj Mestne občine Novo mesto, tel. št. 07/39 39 237 (Stanislava Bjelajac) in 07/39 39 307 (Mojca Lenassi Malnarič) v času uradnih ur ali na e-naslovih stanislava.bjelajac@novomesto.si in mojca-lenassi@novomesto.si.

Ogled nepremičnin je mogoč po predhodnem dogovoru do vključno 11. 12. 2015. Ogled notranjosti stavbe ni mogoč.

Številka: 478-15/2015/5 (612)

Datum: 11. 11. 2015

