



Občina

ODRANCI

Panonska ul. 33, 9233 Odranci

☎ 02 577-34-80

✉ obcina@odraci.si

<https://www.odraci.si>

ID za DDV: SI20765762

OBČINSKA UPRAVA - ŽUPANJA

Znak: Ž – 033/2025

Datum: 12. 3. 2025

Občina Odranci na podlagi 50. člena in 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Odranci za leto 2025, ki ga je na svoji 19. redni seji, dne 16. 1. 2025 sprejel Občinski svet Občine Odranci, objavlja

RAZPIS ZA PONOVRNO JAVNO DRAŽBO

za prodajo nepremičnin v Odrancih, parc. št. 1584/1 k.o. 137 Odranci in 1585/1 k.o. 137 Odranci, lokacija Panonska ulica 20, ki bo v petek, 4. 4. 2025, ob 9.00 uri

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALKE IN ORGANIZATORKE DRAŽBE:

OBČINA ODRANCI, Panonska ulica 33, 9233 Odranci, telefon 02/577 34 80, elektronska pošta: obcina@odraci.si.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA:

Predmet javne dražbe sta nepremičnini parcela št. 1584/1 k.o. 137 Odranci, v skupni izmeri 765 m², na kateri se nahaja stanovanjska hiša na naslovu Panonska ulica 20, 9233 Odranci, z gospodarskim poslopjem in pripadajočim stavbnim zemljiščem in parcela št. 1585/1 k.o. 137 Odranci, v skupni izmeri 492 m², kar v naravi predstavlja nezazidano stavbno zemljišče.

Nepremičnina parc. št. 1584/1 k.o. 137 Odranci, v naravi predstavlja pozidano stavbno zemljišče, parc. št. 1585/1 k.o. 137 Odranci pa nezazidano stavbno zemljišče, v Odrancih, na Panonski ulici 20.

Nepremičnini sta locirani v sredini naselja Odranci ob republiški asfaltni cesti Murska Sobota – Lendava.

Dne 6. 12. 2024 je bila opravljena javna dražba, na kateri se je nepremičnina parc. št. 1584/1 k.o. 137 Odranci, prodajala po izklicni ceni 50.000,00 EUR in parc. št. 1585/1 k.o. 137 Odranci po izklicni ceni 10.000,00, ki ni bila uspešna. Na ponovni javni dražbi, ki je bila opravljena 3. 3. 2025, se je izklicna cena v skladu z drugim odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti znižala za 20 %. Nepremičnina parc. št. 1584/1 k.o. 137 Odranci se je prodajala po izklicni ceni 40.000,00 EUR, nepremičnina parc. št. 1585/1 k.o. 137 Odranci pa po izklicni ceni 8.000,00 EUR, ponovna javna dražba ni bila uspešna. Na vnovični ponovni javni dražbi, se zato izklicna cena v skladu z drugim odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti od izhodiščne cene zniža za 30 %.

Občina Odranci je do celote (1/1) lastnica predmetnih nepremičnin.

Vrsta in kraj nepremičnine	Površina v m ² (skupna)	Izklicna cena v EUR	Varščina v EUR
k.o. 137 – ODRANCI parc. št. 1584/1 (zazidano stavbno zemljišče)	765	35.000,00	3.500,00

Izklicna cena ne vsebuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga je zavezan plačati kupec.

Vrsta in kraj nepremičnine	Površina v m ² (skupna)	Izklicna cena v EUR	Varščina v EUR
k.o. 137 – ODRANCI parc. št. 1585/1 (nezazidano stavbno zemljišče)	492	7.000,00	700,00

Občina Odranci, kot prodajalka, je identificirana za namene DDV. V primeru prodaje nezazidanega stavbnega zemljišča, kar predstavlja nepremičnina parc. št. 1585/1 k.o. 137

Odranci, se na neto ceno nepremičnine odmeri davek na dodatno vrednost po stopnji 22%, ki ga plača kupec.

Občina Odranci želi s prodajo navedenih nepremičnin omogočiti iskalcem gradbenih parcel osnovne pogoje za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš oz. preureditev objekta za stanovanjsko rabo.

3. POGOJI JAVNE DRAŽBE:

V postopku javne dražbe lahko sodelujejo tudi pravne osebe, ki imajo namen graditi individualne stanovanjske hiše za trg oz. preurediti objekt za stanovanjsko rabo. Prednost pri nakupu parcel bodo imeli po vrstnem redu:

- 1. mlade družine, za kar se šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen na dan izvedbe javne dražbe. Status mlade družine ugotavlja komisija za vodenje postopka javne dražbe;
- 2. mladi (starost dražitelja do dopolnjenega 35. leta starosti);
- 3. dražitelji, ki so brez stanovanja ali živijo v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih, dražitelji, ki so podnajemniki ali najemniki tržnega stanovanja, dražitelji, ki bivajo v delavskem domu, dražitelji, ki stanujejo pri starših ali sorodnikih;
- 4. v primeru, da se za posamezno parcelo prijavijo fizične osebe in pravne osebe oziroma s.p., imajo fizične osebe prednost pri nakupu parcel pred pravnimi osebami in s.p.

Razlog za prednostni nakup morajo dražitelji navesti v predloženem obrazcu za prijavo na javno dražbo. Dražitelji morajo osebno, ali po pošti na naslov OBČINA ODRANCI, Panonska ul. 33, 9233 Odranci ali po e-pošti na naslov obcina@odranci.si, do 1. 4. 2025 do 15.00 ure, predložiti organizatorju pravilno izpolnjen obrazec za prijavo na javno dražbo. Upravičenost do prednostnega nakupa ugotavlja komisija za vodenje postopka javne dražbe, za kar lahko zahteva od dražiteljev dokazila, ki izkazujejo razlog za prednostni nakup. V primeru, da za posamezno parcelo obstaja več ponudnikov, se bodo draženja lahko udeležili le tisti, ki uveljavljajo prednostne pogoje pri nakupu oziroma fizične osebe pred pravnimi osebami in s.p. V kolikor pa le-teh ni med prijavitelji za posamezno parcelo, pa se postopka lahko udeležijo tudi drugi prijavitelji na javno dražbo. Parcele se dražijo z zviševanjem cene, ki je končna, ko jo imenovana komisija trikrat izkliče. Zадnjega dražitelja se kot uspešnega pozove, da na zapisniku podpiše potrditev cene, ki jo je ponudil.

Nepremičnine so naprodaj po načelu videno – kupljeno, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake posamičnega predmeta prodaje, kasnejše reklamacije se ne upoštevajo.

Fizične in pravne osebe, ki v skladu s pravnim redom RS lahko postanejo lastniki nepremičnin, morajo pred začetkom javne dražbe predložiti komisiji naslednje dokumente:

- dokazila iz katerih izhajajo upravičenja o uveljavljanju prednosti pri nakupu;
- fotokopijo osebnega dokumenta in davčno številko za fizične osebe, izpisek iz ustrezne evidence AJPES ali izpisek iz sodnega registra za pravne osebe, ki ne sme biti starejši od 30 dni,
- potrdilo o plačilu varščine v višini 10 % od izklicne cene nepremičnine, ki jo bodo dražili, vplačano najpozneje 3 dni pred začetkom javne dražbe, tj. vključno do **1. 4. 2025** na podračun Občine Odranci **SI56 0128 6010 0013 245** UJP M. Sobota, z namenom nakazila:

Varščina za javno dražbo nepremičnine – Panonska ulica 20,

- pooblaščenci fizičnih in pravnih oseb morajo predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi,
- na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe opredeljene v 50. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

Najnižji znesek, za katerega dražitelj viša ceno je 500,00 EUR.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno za nepremičnini, ki sta predmet dražbe. Če izklicna cena ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

Uspešni dražitelj je dolžan v 15 dneh po javni dražbi skleniti prodajno pogodbo in kupnino poravnati v 15 dneh po prejetju računa, ki ga bo prodajalec izstavil kupcu takoj po sklenitvi prodajne pogodbe. Plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Plačana varščina se bo uspelemu dražitelju vračunala v kupnino, dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa vrnila brez obresti v roku osmih dni po izvedeni dražbi. V primeru, da dražitelj, ki bo vplačal varščino, ne bo pristopil k javni dražbi ali uspeli dražitelj odstopi od pridobitve nepremičnine in ne sklene pogodbe, zapade vplačana varščina v korist Občine Odranci.

Dražba je končana, ko vodja dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

V izklicni ceni nepremičnin niso zajeti še neporavnani stroški komunalne opreme, ki jih uspešen dražitelj plača v obliki komunalnega prispevka pred izdajo gradbenega dovoljenja.

V izklicni ceni prav tako niso vključene preostale davščine, stroški pogodbe in zemljiškoknjižnega urejanja pri čemer prodajalec plača stroške notarske overitve podpisa na prodajni pogodbi in naknadno izročenem zemljiškoknjižnem dovolilu, kupec pa nosi stroške v zvezi z vpisom v zemljiško knjigo.

Občina Odranci lahko na podlagi tega razpisa postopek prodaje predmetnih nepremičnin ustavi do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti.

Javna dražba bo izvedena v petek, dne 4. 4. 2025, ob 9.00 uri v sejni sobi Občine Odranci, Panonska ulica 33, v Odrancih. Komisija bo javno dražbo izvedla v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18,

79/18 in 78/23 – ZORR) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Kupec fizična oseba se bo s sklenitvijo prodajne pogodbe zavezal, da bo v roku 2 let po podpisu pogodbe pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje in pričel z gradnjo individualne stanovanjske hiše oz. preureditvijo objekta za stanovanjsko rabo. V primeru, da bo kot kupec nastopila pravna oseba se bo ta s sklenitvijo prodajne pogodbe zavezala, da bo v roku 2 let po podpisu pogodbe pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje in pričela z gradnjo individualne stanovanjske hiše oz. preureditvijo objekta za stanovanjsko rabo. V kolikor bo šlo za gradnjo individualne stanovanjske hiše, mora kupec pravna oseba izpolniti tudi pogoj, da v roku 2 let po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja zgradi objekt do tretje podaljšane gradbene faze, kar pomeni zgrajen objekt z vgrajenimi okni in zunanji vrati.

V kolikor kupec (fizična oseba) v roku 2 let od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in ne prične z gradnjo individualne stanovanjske hiše oz. preureditvijo objekta za stanovanjsko rabo ali kupec (pravna oseba) v roku 2 let od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in ne prične z gradnjo individualne stanovanjske hiše oz. preureditvijo objekta za stanovanjsko rabo ali kupec pravna oseba v roku 2 let po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja ne zgradi objekt do tretje podaljšane gradbene faze, kar pomeni zgrajen objekt z vgrajenimi okni in zunanji vrati, velja pogodba za prodajo zemljišča v primeru neizpolnjevanja kateregakoli pogoja za razvezano, saj so dogovorjeni roki in pogoji bistvena sestavina pogodbe, pri čemer kupec občini izroči nepremičnino v last in posest, občina pa kupcu vrne 70 % kupnine, preostanek pa si zadrži kot pogodbeno kazen in kot garancijo za škodo in stroške, ki ji je z nerealiziranim projektom nastala.

Ogled nepremičnin in druge dokumentacije v zvezi z nepremičninami je možen po predhodnem dogovoru. Vsa morebitna pojasnila in informacije lahko zainteresirani dražitelji dobijo na Občini Odranci, Panonska ulica 33, 9233 Odranci, od ponedeljka do petka od 9.00 do 13.00 ure na tel. št. 02/577 34 80.



Županja Občine Odranci
Barbara Ferencak

Priloge:

- obrazec za prijavo na javno dražbo,
- fotografija parcel,
- lokacija.