



KOMUNALA
SEŽANA

KOMUNALA SEŽANA d. d.
Partizanska cesta 2, 6210 Sežana
tel: 05 73 11 200 fax: 05 73 11 201
info@komunala-sezana.si
www.komunala-sezana.si

Datum: 21.09.2022

Številka: AP/1566-22

Komunala Sežana d. d. na podlagi 4. točke Statuta delniške družbe in v skladu sprejetega Sklepa št. AP/1551-22/71 z dne 19.09.2022

objavlja naslednjo

JAVNO DRAŽBO

za prodajo nepremičnin v lasti delniške družbe Komunale Sežana



1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe in lastnika nepremičnin

Komunala Sežana d. d., matična številka 5073260, Partizanska cesta 2, 6210 Sežana, ki jo zastopa direktor Andrej Prunk, dipl. ekon..

2. Opis predmeta prodaje in izklicna cena

Apartmajska, štiri etažna hiša, se nahaja na naslovu Ulica Nova Krasa 30, Novi Vinodolski v Republiki Hrvaški. Nepremičnina leži na parceli št. 678/1 v k. o. 302375, Novi, površina zemljišča meri 608,0 m², v starem mestnem jedru, cca. 200 m od morske obale. Prodajajo se 4 apartmaji v 1. in 2. etaži zgradbe.

Predmet prodaje so nepremičnine, pod zaporednimi številkami kot sledi:

- zap. št. 1. Apartma št. 4 (E-4), izklicna vrednost 84.700,00 EUR.
- zap. št. 2. Apartma št. 5 (E-5), izklicna vrednost 85.700,00 EUR.
- zap. št. 3. Apartma št. 6 (E-6), izklicna vrednost 47.500,00 EUR.
- zap. št. 4. Apartma št. 7 (E-7), izklicna vrednost 47.600,00 EUR.

Cene ne vsebujejo pripadajočega davka, ki ga plača kupec.

Nepremičnina Apartma št. 4, navedena pod zap. št 1 se nahaja v 2. etaži zgradbe, v visokem pritličju. Apartma obsega: stopnice, ki vodijo na teraso, iz katere je dostop v jedilnico z dnevno sobo, ločeno kuhinjsko nišo, hodnik, kopalnico ter spalnico. Neto tlorisna površina apartmaja je 45,27 m².

Nepremičnina Apartma št. 5, navedena pod zap. št. 2 se nahaja v 2. etaži zgradbe, v visokem pritličju. Apartma obsega: stopnice, ki vodijo na teraso, iz katere je dostop v jedilnico z dnevno sobo, ločeno kuhinjsko nišo, hodnik, kopalnico ter spalnico. Neto tlorisna površina apartmaja je 46,94 m².

Nepremičnina Apartma št. 6, navedena pod zap. št. 3 se nahaja v 1. etaži zgradbe, ki je delno vkopana in pod nivojem dvorišča. Apartma obsega: teraso, iz katere je dostop v apartma, kuhinjo z dnevno sobo, kopalnico in spalnico. Neto tlorisna površina apartmaja je 29,96 m².

Nepremičnina Apartma št. 7, navedena pod zap. št. 4 se nahaja v 1. etaži zgradbe. Apartma obsega teraso, iz katere je dostop v kuhinjo z dnevno sobo, kopalnico in spalnico, ki ima poseben dostop, prav tako s terase. Neto tlorisna površina apartmaja je 31,48 m².

Nepremičnine navedene pod zap. št 1, 2, 3 in 4 so del apartmajske štiri etažne hiše, kjer so obodni zidovi opečni, debeline 30 cm, z vertikalnimi in horizontalnimi vezmi. Temelji so AB, pasovni, predelne stene so iz porolita. Vse plošče so betonske, armirane, streha je dvokapna, krita z opečno kritino. Kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine, stopniščne in balkonske ograje so kovinske, barvane. V vseh prostorih je položena talna keramika, v sanitarijah je položena tudi stenska keramika in vgrajeno pvc stavbno pohištvo. Ostale stene so fino ometane, beljene. Leta 2019 je bila obnovljena fasada (toplotna izolacija 6cm in zaključni sloj). Apartmaja v isti etaži sta enaka po kvaliteti vgrajenih materialov, razlikujeta se po kvadraturi neto tlorisne površine. V vsak apartma v 2. etaži vodijo lastne stopnice, v apartmaja v 1. etaži pa vodi skupno stopnišče. Stavba ima vse komunalne priključke. Apartmaji imajo eno odjemno mesto za vodo in eno odjemno mesto za elektriko. Dostop do nepremičnine je z javne ceste na dvorišče, na katerem vsakemu apartmaju pripada eno parkirno mesto. Dvorišče je ograjeno, ima dvoriščna vrata, je tlakovano, urejeno, in ozelenjeno z avtohtonim rastlinjem.

Vsi podatki o površinah apartmajev so povzeti po Elaboratu etažnog vlasništva stambene kuče u Novom Vinodolskom, Ulica Nova Krasna 30, ki gaje izdelal Vukšić arhitekti d. o. o., maja 2012. Leta 1989 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izvedbo objekta, leta 2012 pa na osnovi projektov

izvedenih del pridobljena odločba (Rješenje o izvedenom stanju, Crikvenica, 22. ožujka 2012, ki ga je izdal Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica). Leta 2014 je bilo na osnovi Etažnega načrta (vso dokumentacijo za zadevno nepremičnino je izdelala družba VUKUŠIĆ ARHITEKTI d.o.o., Rijeka, Kapucinske stube 4) pridobljeno Potrdilo, da so vsi apartmaji samostojne enote (Upravni odjel za prostorno uredženje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Crikvenica).

3. Najnižji znesek višanja

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

4. Pogoji prodaje

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno kupljeno. Nepremičnine pod zap. št. 1, 2, 3 in 4 bodo prodane dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno za vsako nepremičnino posebej, vendar ne nižjo od izklicne cene.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 30 dneh po končani dražbi. Če izbrani dražitelj ne podpiše pogodbe v zgoraj navedenem roku, prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni. Če tudi v podaljšanem roku ne pride do sklenitev pogodbe, prodajalec varščino zadrži.

5. Varščina

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 10 % izklicne cene nepremičnine, za katero so zainteresirani, do vključno z dnem 19.10.2022.

Dražitelji morajo na javni dražbi predložiti dokazilo o vplačilu varščine, ki znaša:

- zap. št. 1. Apartma št. 4 (E-4), izklicna vrednost 84.700,00 EUR, višina varščine znaša 8.470,00 EUR, se nakaže na transakcijski račun Komunale Sežane št. SI56.1010 0003 4825 420, sklic: SI00 999-4.
- zap. št. 2. Apartma št. 5 (E-5), izklicna vrednost 85.700,00 EUR, višina varščine znaša 8.570,00 EUR, se nakaže na transakcijski račun Komunale Sežane št. SI56 1010 0003 4825 420, sklic: SI00 999-5.
- zap. št. 3. Apartma št. 6 (E-6), izklicna vrednost 47.500,00 EUR, višina varščine znaša 4.750,00 EUR, se nakaže na transakcijski račun Komunale Sežane št. SI56 1010 0003 4825 420, sklic: SI00 999-6.
- Zap. št. 4. Apartma št. 7 (E-7), izklicna vrednost 47.600,00 EUR, višina varščine znaša 4.760,00 EUR, se nakaže na transakcijski račun Komunale Sežane št. SI56 1010 0003 4825 420, sklic: SI00 999-7.

Varščina bo neuspešnim ponudnikom vrnjena brez obresti v roku 15 dni po opravljeni javni dražbi, uspešemu ponudniku se bo varščina vštela v kupnino. V primeru, da uspešni dražitelj ne bi sklenil pogodbe ali plačal kupnine, lastnik nepremičnine obdrži varščino.

6. Način in rok plačila kupnine

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino in druge obveznosti, najkasneje v 15. dneh od izdaje računa s strani prodajalca. Plačilo kupnine in drugih obveznosti je bistvena sestavina pogodbe.

V primeru, da kupec ne poravnava kupnine in drugih obveznosti na določen način in v določenem roku po sklenitvi pogodbe, se prodajna pogodba šteje za razdrto in prodajalec obdrži vplačano varščino.

7. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo vršila v četrtek 20.10.2022, v prostorih Interpretacijskega centra kraške vegetacije, ki se nahaja na naslovu Repentaborska cesta 4, 6210 Sežana, s pričetkom ob 13.00 uri.

Udeleženci se bodo morali pred začetkom draženja zainteresirane nepremičnine izkazati z dokazili navedenimi v 8. točki te objave, pri čemer bodo predložena dokazila uporabljena zgolj za namene izvedbe javne dražbe. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oziroma ne izpolnjuje vseh navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

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 izpolnjuje navedene vse pogoje kot sledi:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu.
- predloži izpisek iz sodnega registra ali AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba ali samostojni podjetnik.
- predloži izvirnik veljavnega osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica) in davčno številko na vpogled, če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenki pravnih oseb.
- predloži pooblastilo, ki se nanaša na predmet javne dražbe, svojo identiteto prav tako izkaže z osebnim dokumentom in davčno številko.
- predloži podpisano izjavo o strinjanju s pogoji dražbe (izjava je priloga 1 te dokumentacije);

Vse listine, razen dokazil o plačilu varščine, je potrebno predložiti v izvirniku ali overjeno kopijo listine. Predloženih dokazil organizator javne dražbe ne vrača.

9. Drugi pogoji in pravila javne dražbe

Javna dražba bo ustna. Nepremičnina bo prodana po načelu videno kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki izpolnjuje vse pogoje in ponudi najvišjo ceno. V primeru, da varščino vplača le en potencialni dražitelj in pristopi na dražbo, se šteje, da soglaša z nakupom nepremične, za katero je plačal varščino po izklicni ceni.

Če dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oziroma odstopi od sklenitve pogodbe, si prodajalec Komunala Sežana d. d., pridrži pravico, da lahko pogodbo sklene z naslednjim najugodnejšim dražiteljem - to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Izročitev nepremičnine v posest in izdaja zemljiškoknjižnega dovolila na ime kupca, bo izvedena po plačilu celotne kupnine in vseh drugih obveznosti na strani kupca.

Javno dražbo vodi in usmerja izklicatelj za izvedbo postopkov javne družbe ter je končana, ko izklicatelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za posamezno nepremičnino. Takrat komisija ugotovi komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Dražba je končna po razglasu izklicatelja.

Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa izklicatelja o začetku javne dražbe, kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na morebitno vplačilo varščine, ni mogoče.

Prodajalec in lastnik nepremičnin, Komunala Sežana d. d., lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavita do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine. Pri tem ni potrebno navesti nobenih razlogov za ustavitev postopka.

10. Stroški vezani na kupo-prodajno pogodbo

Stroške sklenitve kupoprodajne pogodbe, stroške postopka, davek na dodano vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo plača kupec nepremičnin. Vse stroške, ki so povezani s prenosom nepremičnine mora v celoti plačati kupec.

11. Ogléd nepremičnin

Ogléd nepremičnin je dne 12.10.2022, od 9.00 ure do 12.00 ure in dne 17.10.2022, od 9.00 ure do 12.00 ure.

12. Dodatna pojasnila

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko interesenti v času uradnih ur dobijo pri vodji stanovanjsko-nepremičninskega sektorja Jožefu Strnadu, tel. 00386 (0)41 756 052 ali izven uradnih ur na elektronski naslov: joze.strnad@komunala-sezana.si.

Komunala Sežana d. d.
direktor
Andrej Prunk, dipl. ekon.

Priloga razpisa:
- Izjava



I Z J A V A

Dražitelj

(Ime, priimek, naslov, davčna št., EMŠO) izjavljam, da:

- sem seznanjen z vsemi pogoji javne dražbe in z njimi soglašam,
- da se bo pogodba sklenila na način videno kupljeno.

Sežana, dne _____

Ime, naziv, podpis (žig) dražitelja

