



Številka: 4781-39/2023/22

Datum: 9. 5. 2023

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

**RAZPIS ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE ZA PRODAJO NEPREMIČNINE
parc. št. 297/1, k. o. Kandija (1483) do celote (1/1), skupaj s stavbo št. 705 naslovu
Maistrova 18, Novo mesto**

Pregled vsebine razpisa

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe	2
2. Način in čas izvedbe javne dražbe	2
3. Predmet javne dražbe	2
4. Izključna vrednost javne dražbe in najnižji znesek višanja na javni dražbi	3
5. Varščina.....	3
6. Pogoji pravnega posla.....	4
7. Sestava komisije javne dražbe in cenilec.....	4
8. Pogoji za prijavo in sodelovanje na javni dražbi	4
9. Način in rok prijave na javno dražbo	5
10. Potek javne dražbe.....	6
11. Sklenitev prodajne pogodbe in plačilo kupnine.....	7
14. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR).....	7

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana.

2. Način in čas izvedbe javne dražbe

Način izvedbe	elektronski
Povezava	https://mju.mojedrazbe.com/drazba/prodaja-hisa-samostojna-jugovzhodna-slovenija-novo-mesto-4418
Datum	31. 5. 2023
Ura začetka	ob 11:00 uri

3. Predmet javne dražbe

Vrsta predmeta	nepremičnina
Tip	zemljiška parcela skupaj s stavbo
ID znak	parcela 1483 297/1
Delež	1/1
Regija	jugovzhodna Slovenija
Naslov/lokacija	Maistrova 18, Novo mesto
Površina	762 m ²
Kategorija	zemljišče s stavbo
Namenska raba	območja stavbnih zemljišč, SS- stanovanjske površine
Dejanska raba	<ul style="list-style-type: none">• dejanska raba zemljišča po GURS: pozidana zemljišča, tloris stavbe, kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov• dejanska raba stavbe po GURS: poslovni prostori javne uprave
Energetski razred	potrebna toplota za ogrevanje - razred E (122,03 kWh/m ² a)
Obstoj predkupne pravice	ne

Republika Slovenija je lastnica, Ministrstvo za javno upravo pa upravljavec nepremičnine z ID znakom: parcela 1483 297/1 do celote (1/1). V naravi gre za zemljišče pod stavbo št. 705 in pripadajoče zemljišče k njej, skupaj v izmeri 762 m², po namenski rabi stavbno zemljišče. Parcela ni urejena. Stavba št. 705 je samostojna stavba, montažne gradnje, po podatkih GURS zgrajena leta 1971, v prvotnem stanju in trenutno ni v uporabi. Po GURS ima stavba en del, in sicer del št. 2, uporabna površina dela stavbe: 102,3 m², neto tlorisna površina dela stavbe: 120,2m². Za nepremičnino številka stavbe 705, k. o. Kandija 1483 je bila pridobljena energetska izkaznica št. 2023-709-208-104360, ki velja do 11. 4. 2033, pri čemer je bilo ugotovljeno, da spada v energetski razred E. Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena.

Na nepremičnini, ki je predmet prodaje, je v zemljiški knjigi:

- v korist vsakokratnega lastnika predmetne nepremičnine vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (ID pravice: 12333981) na nepremičnini: katastrska občina 1483 KANDIJA parcela 295 (ID 1877961), ki je v lasti Mestne občine Novo mesto;
- vknjižena neprava stvarna služnosti ID pravice/zaznambe 10927413, in sicer služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi vozili ter napeljave antenskega kabla preko parcele in služnostne pravice postavitve, nemotenega dostopa, uporabe in vzdrževanja daljinsko krmiljene merilne postaje v pritličju severnega vogala hiše v korist RS, Ministrstvo za promet in zveze, Uprave RS za telekomunikacije, naslov: Kotnikova 19 a, 1000 Ljubljana – dostava, **ki je v postopku izbrisa.**

V sklopu prodajne pogodbe, ki bo sklenjena v tem postopku prodaje, bodo v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 297/2, k. o. Kandija (prihodnje gospodujoče nepremičnine) in v breme vsakokratnega lastnika nepremičnin parc. št. 297/1, k. o. Kandija (prihodnje služeče nepremičnine), brezplačno ustanovljene:

- služnostna pravica obstoja in vzdrževanja telekomunikacijskega priključka, ki poteka preko parc. št. 297/1, in sicer od telekomunikacijskega jaška na asfaltiranem dovozu pred objektom do parc. št. 297/2. Telekomunikacijski priključek poteka pod dostopno potjo za katero se sklepa služnost;
- služnostna pravica obstoja in vzdrževanja elektro energetskega priključka, ki poteka preko parc. št. 297/1, in sicer od prostostoječe omarice ob objektu na parc. št. 297/2 do kanalizacijskega jaška, ki se nahaja na samem vzhodnem delu parc. št. 297/1. Dolžina vkopanega priključka je 5 m;
- služnostna pravica hoje po parc. št. 297/1 za potrebe dostopa do parc. št. 297/2 in sicer v dvometrskem pasu ob južnem robu parcele (označeno modro barvo na priloženi skici). Dolžina 36,5m in površina 76,038 m²;
- služnostna pravica parkiranja vozila na parc. št. 297/1 (označeno z vijolično barvo na priloženi skici) v velikosti 5,5 x 2,5 m.

Ministrstvo za javno upravo je s strani Zgodovinskega arhiva Ljubljana, Enote za Dolenjsko in Belo Krajino, v zvezi s predmetno nepremičnini pridobilo arhivsko dokumentacijo, in sicer fotokopijo gradbenega dovoljenja št. 351-396/71 z dne 3. 12. 1971 in fotokopijo uporabnega dovoljenja št. 351-596/71-2 z dne 30. 10. 1972.

4. Izklicna vrednost javne dražbe in najnižji znesek višanja na javni dražbi

Izklicna vrednost	130.000,00 EUR
Najnižji znesek višanja	1.000,00 EUR

5. Varščina

Znesek varščine	13.000,00 EUR
------------------------	----------------------

Rok za vplačilo varščine¹	najkasneje do 26. 5. 2023 do 24:00 ure
IBAN za vplačilo varščine²	SI56 0110 0630 0109 972

Uspelemu dražitelju se vplačana varščina všteje v kupnino, ostalim pa brezobrestno vrne v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi, razen v primerih, navedenih v tem razpisu.

6. Pogoji pravnega posla

Nepremičnina se prodaja po **načelu videno – kupljeno**, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

Kupnino, zmanjšano za znesek vplačane varščine, je kupec dolžan plačati v 30-ih dneh po sklenitvi prodajne pogodbe. **Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.** V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbeni kazen.

Kupec bo dolžan poleg najvišje izklicane ponujene cene plačati še **2% davek na promet z nepremičninami in vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na predmetu javne dražbe** (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

7. Sestava komisije javne dražbe in cenilec

Postopek javne dražbe izvaja komisija organizatorja v sestavi:

- Metka Smrdel – podsekretarka - predsednica
- Erika Jurkovič – višja svetovalka - članica
- Lucija Srebernjak – sekretarka - članica
- Domen Boškovič – višji svetovalac - nadomestni član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se sestava komisije lahko spremeni, o čemer bodo prijavljeni dražitelji obveščeni. Če prijavljeni dražitelj zaradi tega ne izpolnjuje več pogoja iz druge alineje 8. točke tega razpisa za sodelovanje na javni dražbi, mora o tem nemudoma obvestiti organizatorja javne dražbe na način, ki bo naveden v obvestilu dražitelju o spremembi komisije.

Za predmet javne dražbe je oceno vrednosti opravila Barbara Klugler, sodna cenilka za gradbeništvo - nepremičnine.

8. Pogoji za prijavo in sodelovanje na javni dražbi

Za prijavo in sodelovanje na javni dražbi mora zainteresirani dražitelj izpolnjevati naslednje pogoje:

¹ Priporočamo vam, da plačilo izvedete najkasneje do 26. 5. 2023 do 13:00 ure.

² Podrobne podatke za plačilo varščine zainteresirani dražitelj prejme ob vnosu podatkov za prijavo na javno dražbo.

- **pravočasno vplačati varščino iz 5. točke tega razpisa javne dražbe**, pri čemer namen plačila in referenco za plačilo zainteresirani dražitelj prejme ob vnosu podatkov za prijavo na predmetno javno dražbo;
- **ni cenilec ali član komisije javne dražbe, ki so navedeni v 7. točki tega razpisa javne dražbe ter z njimi povezana oseba**, za katero se šteje:
 - 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
 - druga oseba, 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 in
- **je pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postane lastnik nepremičnin v Republiki Sloveniji.**

9. Način in rok prijave na javno dražbo

Komunikacija z organizatorjem javne dražbe in prijava k sodelovanju na javni dražbi poteka elektronsko. Ob prvem vstopu v aplikacijo za izvajanje elektronskih javnih dražb se mora vsak zainteresirani dražitelj oziroma njegov zastopnik registrirati. Po opravljeni registraciji se je za prijavo k sodelovanju na javni dražbi predhodno treba vpisati na spodaj navedeni povezavi in ob prijavi priložiti v nadaljevanju navedene obvezne priloge.³

Rok za prijavo	29. 5. 2023 do 15:00 ure
Povezava za prijavo	https://mju.mojedrazbe.com/drazba/prodaja-hisa-samostojna-jugovzhodna-slovenija-novo-mesto-4418

Prijave so možne od 16. 5. 2023 od 00:00 ure dalje do izteka roka za prijavo.

Zainteresirani dražitelj se k sodelovanju na predmetni javni dražbi prijavi sam ali po zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenca **v zgoraj navedenem roku na navedeni povezavi za prijavo.**

V kolikor je za sodelovanje na javni dražbi kot dražitelj zainteresiranih dvoje ali več oseb skupaj kot povezane sodelujoče osebe, morajo te za prijavo in sodelovanje na javni dražbi pooblastiti skupnega pooblaščenca, ki je lahko eden izmed povezanih sodelujočih oseb ali tretja oseba. Skupni pooblaščenec mora ob vnosu podatkov za prijavo na javno dražbo navesti zahtevane podatke, delež udeležbe na javni dražbi oziroma, v primeru uspeha na javni dražbi, pri nakupu

³ Navodila za registracijo, vpis in uporabo aplikacije bodo objavljena od 16. 5. 2023 od 00:00 ure dalje na spletnem mestu tega razpisa.

predmeta javne dražbe in naložiti obvezne priloge zase in tudi za vsako od povezanih sodelujočih oseb.

Pred zaključkom prijave, najkasneje do roka iz 5. točke tega razpisa javne dražbe, mora biti vplačana varščina na podlagi podatkov za plačilo, ki jih zainteresiran dražitelj prejme ob vnosu podatkov za prijavo na predmetno javno dražbo.

Obvezne priloge prijave so:

- **pooblastilo oziroma pooblastila za sodelovanje na dražbi**, če bo v imenu dražitelja na dražbi sodeloval njegov pooblaščenec ali skupni pooblaščenec povezanih sodelujočih oseb;
- **potrdilo o pravočasno vplačani varščini** in
- **kopija osebne izkaznice dražitelja in morebitnega zastopnika/pooblaščene osebe.**

Popolna prijava mora biti v sistem uspešno oddana oziroma zaključena v zgoraj navedenem roku za prijavo. Komisija organizatorja bo pred izvedbo javne dražbe potrdila popolne in pravočasne prijave zainteresiranih dražiteljev, ki bodo izpolnjevali pogoje za prijavo in sodelovanje na javni dražbi. **S to potrditvijo se šteje, da se je zainteresirani dražitelj kot dražitelj udeležil javne dražbe in k njej pristopil ter s tem pristaja najmanj na izklicno vrednost kupnine in vnaprej določene pogoje za nakup predmeta javne dražbe.** Če se po potrditvi, naknadno ugotovi, da potrjeni zainteresirani dražitelj, ne izpolnjuje pogojev za sodelovanje na javni dražbi, lahko komisija organizatorja potrditev njegove prijave do začetka javne dražbe prekliče.

Zainteresirani dražitelji, ki do izteka roka za prijavo ne bodo oddali popolnih prijav ali ne bodo izpolnjevali pogojev za prijavo in sodelovanje na javni dražbi pri dražbi ne bodo mogli sodelovati.

10. Potek javne dražbe

Javna dražba se opravi, če bo k njej pristopil vsaj en dražitelj.

Javna dražba se bo izvedla na povezavi in ob predvidenem času, ki je naveden v 2. točki tega razpisa. Dražitelji bodo lahko oddajali svoje ponudbe glede višine kupnine za predmet javne dražbe, ki morajo biti od izklicne vrednosti oziroma predhodne najvišje ponujene kupnine višje najmanj za najnižji znesek višanja iz 3. točke tega razpisa.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo glede višine kupnine, dokler ni podana višja ponudba s strani drugega dražitelja. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki do zaključka javne dražbe ponudi najvišjo kupnino za predmet javne dražbe (uspešen dražitelj).

Predviden čas trajanja javne dražbe je 30 minut. V kolikor bo ponudba oddana zadnjih 20 sekund pred zaključkom javne dražbe, bo čas trajanja podaljšan na 2 minuti.

Če nihče od dražiteljev za predmet javne dražbe do njenega zaključka ne ponudi višje kupnine od izklicne vrednosti, se šteje, da je uspešen dražitelj tisti, ki je prvi vplačal varščino. Organizator javne dražbe bo, če bo potrebno, s strani Uprave Republike Slovenije za javna plačila, pridobil potrdila s podatkom o času izvršitve naloga za vplačilo varščine posameznega dražitelja, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščine. V kolikor je bilo več varščin vplačanih istočasno, se za določitev uspešnega dražitelja opravi žreb.

11. Sklenitev prodajne pogodbe in plačilo kupnine

Prodajna pogodba za predmet javne dražbe bo sklenjena z uspešnim dražiteljem. Pred podpisom pogodbe mora uspešen dražitelj podati **pisno izjavo, da ni povezana oseba iz druge alineje 8. točke tega razpisa.**

Z uspešnim dražiteljem mora biti prodajna pogodba sklenjena v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če uspešen dražitelj ne podpiše pogodbe v tem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe lahko podaljša, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa organizator zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino in odstopi od sklenitve posla.

12. Pridobitev dodatnih informacij in ogled nepremičnine

Zainteresirani dražitelji se lahko za dodatne informacije glede javne dražbe ali ogleda predmeta javne dražbe vsak delovni dan med 9.00 in 14.00 uro obrnejo na:

- kontaktno osebo: **Metka Smrdel, telefonska številka: 01 478 16 67, e-pošta: metka.smrdel@gov.si** ali
- splošen elektronski naslov organizatorja javne dražbe: **gp.mju@gov.si**, s pripisom »številka zadeve 4781-39/2023«.

Ogled predmeta javne dražbe je možen izključno na podlagi predhodnega dogovora **najkasneje do dne 19. 5. 2023 do 12:00 ure.**

Dodatne informacije o javni dražbi in predmetu javne dražbe je mogoče pridobiti do začetka javne dražbe.

Zainteresirani dražitelji se lahko za pomoč pri uporabi aplikacije (prijava v aplikacijo, potrebne aktivnosti pred in med samo dražbo ipd.) vsak delovni dan med 9.00 in 14.00 uro obrnejo na:

- kontaktno osebo: **Petra Kralj, telefonska številka: 01 478 84 91, e-pošta: petra.kralj@gov.si.**

13. Opozorilo

Organizator javne dražbe lahko brez odškodninske odgovornosti do sklenitve prodajne pogodbe, postopek javne dražbe ustavi, pri čemer morebitne vplačane varščine povrne zainteresiranim dražiteljem oziroma dražiteljem.

14. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Ministrstva za javno upravo je objavljeno na spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf

Po pooblastilu št. 1004-214/2012-JU/93 z dne 19. 10. 2022
Matija Mrzel,
namestnik generalnega direktorja
Direktorata za stvarno premoženje



