



Številka: 4781-9/2023/33

Datum: 5. 9. 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, 79/18 in 78/23 – ZORR – 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 NEPREMIČNIN Z ID ZNAKOM:
parcela 1905 1471/17 in parcela 1905 1471/18, obe do celote (1/1)
- V KOMPLETU**

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. Izklicna vrednost javne dražbe in najnižji znesek višanja na javni dražbi	3
5. Varščina	3
6. Pogoji pravnega posla	3
7. Sestava komisije javne dražbe in cenilec	3
8. Pogoji za prijavo in sodelovanje na javni dražbi	4
9. Način in rok prijave na javno dražbo	4
10. Potek javne dražbe	5
11. Sklenitev prodajne pogodbe in plačilo kupnine	6
12. Pridobitev dodatnih informacij in ogled nepremičnine	6
13. Opozorilo	7
14. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)	6

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-parcela-zazidljiva-ljubljana-okolica-kamnik-4854
Datum	19. 10. 2023
Ura začetka	ob 10:00 uri

3. Predmet javne dražbe

Vrsta predmeta	nepremičnini v kompletu
Tip	zemljiški parceli
ID znak	parcela 1905 1471/17 in parcela 1905 1471/18 – v kompletu
Delež	1/1 (celota) - obe
Regija	osrednjeslovenska
Naslov/lokacija	Moste pri Komendi
Površina	256 m ² in 493 m ² , skupaj: 749 m ²
Kategorija	zemljišči
Namenska raba	Stavbno zemljišče/10220-CD, druga območja centralnih dejavnosti - obe
Dejanska raba	<ul style="list-style-type: none">• dejanska raba parc. št. 1905 1471/17: nedoločena raba• dejanska raba parc. št. 1905 1471/18: nedoločena raba, pozidana zemljišča
Energetski razred	/
Obstoj predkupne pravice	da, zakonita predkupna pravica Občine Komenda - obe

Republika Slovenija je lastnica, Ministrstvo za javno upravo pa upravlja s predmetnima nepremičninama do celote (1/1). Nepremičnini sta zemljiškoknjižno urejeni. Iz vpogleda v eZK izhaja, da so v korist vsakokratnega lastnika predmetnih nepremičnin vpisane sledeče pravice:

- vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno bremena na nepremičnini: katastrska občina 1905 MOSTE parcela 1471/3 (ID 2878256), ID pravice 18464144 (na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 21.09.2016, se vknjiži služnostna pravica gradnje, vzdrževanja, popravila in rekonstrukcije vodov in priključkov komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija in telekomunikacije), vključno s potrebnimi dovozi in dohodi, nujnimi izkopi ter odstranjevanjem morebitnih naravnih ovir)
- vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno bremena na nepremičnini: katastrska občina 1905 MOSTE parcela 1471/3 (ID 2878256), ID pravice 18423651 (na

podlagi Prodajne pogodbe in Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 29.07.2016, se vknjiži služnostna pravica hoje in vožnje z vsemi motornimi vozili).

Zemljišči nimata lastniškega dostopa do javne površine. Obe parceli sta urejeni (urejena parcela je tista, ki ima urejeno mejo in na podlagi urejene meje izračunano površino). Na obeh nepremičninah obstoji zakonita predkupna pravice Občine Komenda. Obe nepremičnini ležita v območju, ki je s posebnim aktom opredeljeno kot varovano območje: Vrsta varovanega območja: varovanje podtalnice in poplavno območje; Odlok o zavarovanju podtalnice Domžalsko-mengeškega polja na območju Občine Komenda (Ur. l. RS, št. 24/87).

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

Izključna vrednost	86.500,00 EUR
Najnižji znesek višanja	1.000,00 EUR

5. Varščina

Znesek varščine	8.650,00 EUR
Rok za vplačilo varščine¹	najkasneje do 16. 10. 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

Nepremičnini se prodajata 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 izključane ponujene cene plačati še **2% davek na promet nepremičnin 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,
- Lucija Srebernjak – sekretarka – članica,
- Andreja Kozlar – višja svetovalka – članica,

¹ Priporočamo vam, da plačilo izvedete najkasneje do 16. 10. 2023 do 13:00 ure.

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

- Erika Jurkovič – višja svetovalka – nadomestna članica.

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.

Poročilo o oceni vrednosti predmetnih nepremičnin z dne 18. 1. 2023 je pripravila 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:

- **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 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	17. 10. 2023 do 15:00 ure
Povezava za prijavo	https://mju.mojedrazbe.com/drazba/prodaja-parcela-zazidljiva-ljubljana-okolica-kamnik-4854

³ Navodila za registracijo, vpis in uporabo aplikacije so objavljena na spletnem mestu tega razpisa.

Zainteresirani dražitelj se k sodelovanju na predmetni javni dražbi prijavi sam ali po zakonitem zastopniku oziroma pooblaščenцу **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 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 ali potnega lista dražitelja in morebitnega zastopnika/pooblaščenec oseb.**

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. V primeru nepredvidenih tehničnih težav na strani organizatorja javne dražbe, se lahko pričetek javne dražbe prestavi, o čemer bodo prijavitelji obveščeni na telefonsko številko oziroma na elektronski naslov, posredovan ob oddaji prijave. **Prijavitelji morajo biti ves čas med trajanjem javne dražbe ter vsaj 1 uro pred in po njej, dosegljivi na posredovane kontaktne podatke tj. telefonsko številko in elektronski naslov.**

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 zadnje 2 minuti 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 10.00 in 12.00 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 4781-9/2023«.

Nepremičnina je prosto dostopna, zato lahko zainteresirane osebe ogled izvedejo samostojno.

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 10.00 in 12.00 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. 1004-113/2015/90 z dne 19. 10. 2022

Maja Pogačar
generalna direktorica
Direktorata za stvarno premoženje