



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Številka: 4781-21/2019/68

Datum: 1. 2. 2023

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, skladno z 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

**JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN Z ID ZNAKOM:  
parcela 678 255 in parcela 678 257/4, obe do celote (1/1)**

**1. Naziv in sedež organizatorja prodaje**

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

**2. Predmet prodaje**

Predmet prodaje sta naslednji nepremičnini, ki se prodajata v kompletu:

katastrska občina (šifra in naziv)	parc. št.	izmera po GURS	osnova namenska raba iz lokacijske informacije /podrobnejša namenska raba iz lokacijske informacije/ dejanska raba po GURS	delež RS
678 SPODNJE RADVANJE	255	72 m <sup>2</sup>	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja/površine za centralne dejavnosti/pozidana zemljišča, tloris stavbe	1/1
678 SPODNJE RADVANJE	257/4	576 m <sup>2</sup>	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja/ površine za centralne dejavnosti/ pozidana zemljišča	1/1

**a) Podatki o lastništvu in upravljavcu:**

Republika Slovenija je lastnica, Ministrstvo za javno upravo pa upravljavec predmetnih nepremičnin. Nepremičnini sta zemljiškoknjižno urejeni.

**b) Podatki GURS:**

Na zemljišču parc. št. 255 in parc. št. 257/4, obe k.o. 678 – SPODNJE RADVANJE, se nahaja stavba št. 1043 z naslovom Tržaška cesta 26, Maribor, ki ima dva dela stavbe. V pritličju se nahaja poslovni del stavbe št. 1, v izmeri 42,2 m<sup>2</sup>, v prvem nadstropju pa se nahaja stanovanje št. 2, v izmeri 128,9 m<sup>2</sup>, pri čemer uporabna površina znaša 70,0 m<sup>2</sup>, klet 50,9 m<sup>2</sup> in balkon 8,0 m<sup>2</sup>.

**c) Energetska izkaznica:**

Energetska izkaznica za stavbo je pridobljena, in sicer št. izkaznice 2020-709-208-83700, ki velja do 03.12.2030. Potrebna toplota za ogrevanje Razred E 142,79 kWh/m<sup>2</sup>a.

**d) Dostop:**

Dostop do predmeta prodaje poteka preko zemljišč, ki niso predmet prodaje, niso v lasti prodajalca, brez vknjižene služnosti dostopa v korist nepremičnin, ki sta predmet prodaje. Dostop do nepremičnine ni pravno urejen.

#### **e) Komunalna opremljenost:**

Lokacija ima vso potrebno komunalno opremo (vodovod, elekrika, odvoz smeti, el. komunikacije itd.). Neizvedena ostaja obvezna priključitev stavbe na javno kanalizacijsko omrežje, za katero bo moral poskrbeti novi lastnik.

#### **f) Obremenjenost z najemnim razmerjem:**

Poslovni del št. 1 je izpraznjen in prost oseb, stanovanje del št. 2 pa zaseda najemnica (bivša imetnica stanovanjske pravice), ki ima sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas, za neprofitno najemnino in je edina uporabnica predmetnega stanovanja. S sklenitvijo kupoprodajne pogodbe se kupec zavezuje, da bo vezano na zasedeno stanovanje spoštoval sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas, za neprofitno najemnino, zaradi česar se najemnici položaj, ki ji je zagotovljen z najemno pogodbo, ne sme poslabšati.

#### **g) Dejansko stanje:**

Stavba je nevdrževana, zapuščena in propada.

### **3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 50/7 členom ZSPDSLS-1**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Ministrstva za javno upravo v sestavi:

- Metka Smrdel, podsekretarka – predsednica,
- Lucija Srebernjak, sekretarka – članica,
- Domen Boškovič, višji svetovalec – član in
- Teja Lavrenčič Uršič, višja svetovalka – nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Poročilo o ocenjeni vrednosti št. 104/2023 z dne 11. 1. 2023 je pripravila Barbara Klugler, mag. prava in manag. nepremičnin, sodna cenilka za gradbeništvo – nepremičnine.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 50/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan izvedbe javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

### **4. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe**

Prodaja nepremičnine po metodi javne dražbe. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javne dražbe. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javne dražbe pa odstopi od sklenitve posla.

#### **5. Izključna vrednost in najnižji znesek višanja**

Izključna vrednost za nepremičnini, ki se prodajata v kompletu, in sicer parc. št. 255 in parc. št. 257/4, obe k. o. 678, obe do celote (1/1), znaša **125.000,00 EUR**, pri čemer ta predstavlja znesek brez vključenega 2% davka na promet z nepremičninami, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja je **1.000,00 EUR**.

#### **6. Način in rok plačila kupnine**

Kupnina se plača v 30-ih dneh po sklenitvi 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 kazni.

#### **7. Kraj in čas javne dražbe**

Javna dražba bo potekala na Ministrstvu za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, v sejni sobi v IV. nadstropju, in sicer:

**dne 2. 3. 2023, s pričetkom ob 10:00 uri.**

#### **8. Varščina**

Varščina za predmet prodaje znaša: **12.500,00 EUR**.

**Nakazilo se izvede na:**

**Številka podračuna: SI56 01100-6300109972**

**Naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA**

**Naslov: Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana**

**Referenca: 18 31305-7200013-15341921**

**Namen: JD 4781-21/2019**

Varščina mora biti na računu Republike Slovenije **najkasneje do dne 27. 2. 2023 do 24:00 ure**<sup>1</sup>

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

Kdor vplača varščino, vendar se javne dražbe ne udeleži ali k javni dražbi ne pristopi, se mu varščina zadrži.

V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izključni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

#### **9. Podrobnejši pogoji javne dražbe**

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javni dražbi kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 50/7 člena ZSPDSLS-1.

<sup>1</sup> Priporočamo vam, da plačilo izvedete najkasneje do 27. 2. 2023 do 13:00 ure.

Dražitelji pošljejo dokumentacijo oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »JD 4781-21/2019 – NE ODPIRAJ« na naslov organizatorja javne dražbe: Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana.

Dokumentacija dražiteljev mora vsebovati naslednja dokazila:

- izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga 1 te objave,
  - pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zastopnik,
  - potrdilo o plačani varščini ter
  - kopijo veljavnega uradnega identifikacijskega dokumenta. V kolikor zainteresirani dražitelj ne predloži kopije osebne izkaznice ali potne listine, je potrebno kopiji uradnega identifikacijskega dokumenta priložiti tudi potrdilo o državljanstvu ali izpisek iz matičnega registra
- velja za fizične osebe in s.p.-je.

Šteje se, da je dokumentacija pravočasna, če na naslov organizatorja javne dražbe **prispe najkasneje do 28. 2. 2023 do 15:00 ure.**<sup>2</sup>

**Dražitelji, katerih varščina ne bo na računu Republike Slovenije do roka, navedenega v 8. točki ali katerih dokumentacija ne bo pravočasna ali popolna oziroma ne bodo izpolnjevali drugih pogojev iz te točke, bodo izločeni iz postopka.** Po sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, je mogoče predložiti dokazila, razen potrdila o vplačani varščini, tudi na sami javni dražbi.

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. Ministrstvo za javno upravo bo, če bo potrebno, s strani Uprave Republike Slovenije za javna plačila, pridobilo potrdila s podatkom o času izvršitve naloga, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščine.

V kolikor je bilo več varščin vplačanih istočasno in več dražiteljev, ki so istočasno vplačali varščino hkrati vztraja pri izklicni ali izklicani ceni, se za določitev najugodnejšega dražitelja opravi žreb.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe 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.

## **10. Ogled**

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom in postopkom javne dražbe se obrnite na Metko Smrdel, telefon št. 01/478 1667 (vsak delovni dan od 10.00 do 12.00 ure), elektronski naslov: metka.smrdel@gov.si. Ogled predmeta prodaje je možen izključno na podlagi predhodnega dogovora. Interes za ogled sporočite na elektronski naslov: metka.smrdel@gov.si, najkasneje **do 17. 2. 2023 do 13:00 ure.**

---

<sup>2</sup> Vse zainteresirane dražitelje opozarjamo na spremenjeno poslovanje Pošte Slovenije d.o.o. od 1. 7. 2021 dalje. Vse podrobnejše informacije so dostopne na naslednji povezavi: <https://www.posta.si/o-nas/novice/posta-slovenije-s-1-julijem-uvaja-locevanje-posiljk-korespondence-na-prednostne-in-neprednostne>

## **11. 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](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf)

## **12. Opozorilo**

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti.

**Po pooblastilu št. 1004-214/2012-JU/93 z dne 19. 10. 2022**

**Matija Mrzel**

**namestnik generalnega direktorja  
Direktorata za stvarno premoženje**



