



Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 83 30

F: 01 478 83 31

E: [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si)

[www.mju.gov.si](http://www.mju.gov.si)

Številka: 4781-35/2019/16

Datum: 10. 10. 2019

Republika Slovenija, Ministrstvo za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSL-1) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

## JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

### 1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

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

### 2. Predmet javne dražbe in izklicna cena

Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom: parcela 1740 1308/11 in nepremičnina z ID znakom: parcela 1740 1292, skupaj s stavbo, ki stoji na navedenem zemljišču št. 1707 z enim delom in naslovom Jesenkova 3, 1000 Ljubljana, delno opremljena s klimatskimi napravami, varnostno opremo in alarmno centralo.

Predmet prodaje je uvrščen v veljavni Odlok o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem države za organe državne uprave, pravosodne organe, javne zavode, javne gospodarske zavode, javne agencije in javne sklade za leto 2019 (Uradni list RS, št. 19/19, 20/19 – popr. in 21/19 – popr.).

Predmet prodaje se prodaja kot celota.

Zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine z ID znakom: parcela 1740 1308/11 in nepremičnine z ID znakom: parcela 1740 1292, skupaj s stavbo, ki stoji na navedenem zemljišču št. 1707 z naslovom Jesenkova 3, 1000 Ljubljana do celote (1/1), je Republika Slovenija, upravljavec je Ministrstvo za javno upravo.

#### Iz javnega vpogleda v evidence GURS na dan 1. 10. 2019 izhaja:

- stavba št. 1707, k. o. 1740 Spodnja Šiška, ima 1 del stavbe, površina dela stavbe meri 985,7 m<sup>2</sup>, uporabna površina dela stavbe meri 762,7m<sup>2</sup>, naslov stavbe je Jesenkova 3, Ljubljana, število etaž 6, številka pritlične etaže 2, višina stavbe 17,7 m, leto izgradnje stavbe 1946, dejanska raba dela stavbe je poslovni prostori javne uprave.

Poslovni prostor: 762,7 m<sup>2</sup>.

Skupne sanitarije: 33,10 m<sup>2</sup>.

Skupni komunikacijski prostor: 189,90 m<sup>2</sup>.

Za stavbo je izdelana energetska izkaznica št. 2014-159-154-7 z dne 18. 7. 2014, velja do 17. 7. 2024 – stavba se uvršča v energijski razred D;

- parcela št. 1292, k. o. 1740 Spodnja Šiška, na kateri stoji stavba št. 1707, površina parcele 366 m<sup>2</sup>, parcela je urejena, dejanska raba je pozidano zemljišče, zemljišče pod stavbo meri 212 m<sup>2</sup>;
- parcela št. 1308/11, k. o. 1740 Spodnja Šiška, površina parcele 16 m<sup>2</sup>, brez stavbe, parcela je urejena, dejanska raba je pozidano zemljišče.

Iz cenitvenega poročila sodnega cenilca za gradbeništvo- nepremičnine mag. Slavka Bunderla, št. 0202/2019-22 z dne 17. 9. 2019 med drugim izhaja:

- v stavbi so pisarniški in drugi pomožni prostori;
- stavba je locirana v širšem mestnem jedru v Ljubljani;
- gre za samostojno stavbo, ki stoji v sklopu vrstnih hiš;
- glavna os stavbe v smeri SZ-JV, glavno pročelje je orientirano na SV, SZ in JV steni sta v stiku s sosednjima stavbama, JZ stran stavbe ograjuje notranje dvorišče;
- stavba ima 6 etaž: klet, visoko pritličje, ter 4 nadstropja. Najvišje nadstropje ima pobite stene, višina kolenčnega zidu je 1,1 m. V špici strehe je neogrevano podstrešje;
- v kleti se nahaja toplotna podpostaja, (nekdaj) računalniški center, arhiv in priročno skladišče. V pritličju je vratarnica, pisarne in toaletni prostori. V preostalih nadstropjih so pisarne in toaletni prostori;
- temelji so po oceni pasovni, gradnja je masivna iz različnih materialov, predvsem opečnatih;
- kletna stena in stena v pritličju je zgrajena iz polnih opečnatih zidakov, notranjega in zunanjega ometa skupne debeline 57 cm, kletna stena je vkopana v tla do višine 2,3 m, tla v kleti so zgrajena iz podloženega betona, hidroizolacije in kamnite obloge, stena v pritličju je zgrajena iz polnih opečnih zidakov, notranjega in zunanjega ometa skupne debeline 46 cm, odstopa le SV stena v 3. nadstropju, kjer je v sestavi stene tudi 4 cm toplotne izolacije v skupni debelini sten 50 cm. V 4. nadstropju so pobite stene in strop, ki so sestavljeni iz notranjega lesenega opaža, parne zapore, lesenih špirovcev in izolacije iz steklene volne debeline 16 cm. Delno so nad tem položene še plošče ekspaniranega polistirena debeline 4 cm. Špica strehe ni izolirana. Stene, ki so v stiku s sosednjimi stavbami so debeline 46 cm;
- v prvih etažah so vgrajena škatlasta okna, v mansardi pa vezana okna. Okna so lesena. Tesnila so dotrajana ali jih sploh ni. Na oknih so nameščene zunanje rolete in notranja senčila. Vrata so lesena in barvana;
- objekt je priključen na vodovodno, električno, kanalizacijsko in komunikacijsko omrežje, ogrevanje je izvedeno s CK na daljinsko ogrevanje. Za pripravo sanitarne tople vode se uporablja električne grelnike, ki so nameščeni v toaletnih prostorih po etažah;
- stopnišče v objektu je notranje, betonsko masivno, objekt nima dvigala;
- prezračevanje je naravno, glede na slabo tesnjenje oken;
- razsvetljava je izvedena s fluorescentnimi sijalkami;
- izhajajoč iz pridobljene lokacijske informacije lahko zemljišča po razvojni stopnji opredelimo kot stavbno zemljišče – SScv – območje pretežno stanovanjskih površin, trenutna raba je pogojno dopustna.

Iz potrdila o namenski rabi št. 3506-2661/2019-2-BB z dne 22. 7. 2019 izhaja, da je namenska raba prostora – območje stavbnih zemljišč.

Iz javnega vpogleda v register kulturne dediščine RKD na dan 1. 10. 2019 izhaja, da stavba z zemljiščem na naslovu Jesenkova 3, Ljubljana leži v EŠD 16648 - Ljubljana - Ilirski bloki, varstvo – dediščina in EŠD 14891 - Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom, varstvo – dediščina.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje so zemljiškoknjižno urejene in proste oseb.

V stavbi št. 1707 se v kletnem prostoru nahaja toplotna razdelilna postaja, ki je ministrstvo ne vodi med svojimi osnovnimi sredstvi, ni predmet prodaje in skladno z vpogledom v arhivsko dokumentacijo Energetike Ljubljana, d.o.o. – glavni strojniški projekt, Urbanistični zavod – projektivni atelje, Ljubljana Kersnikova 9, Krajevna skupnost M. Majcna v Ljubljani, projektant Andrej Zajc, iz leta 1970, predstavlja toplarniško priključno postajo z razdelilcem za stavbe na naslovih Ruska ulica 3, 5, 7 in Jesenkova 1, 3, 5, 7, vse Ljubljana. Razmerje med lastnikom nepremičnine, torej Republiko Slovenijo in preostalimi uporabniki toplotne postaje, ni pravno formalno urejeno.

Zadnji uporabnik stavbe št. 1707, Uprava Republike Slovenije za izvrševanje kazenskih sankcij, je 15. 11. 2010 z izvajalcem vzdrževanja toplotne postaje, zaradi zahtev po nujnem vzdrževanju toplotne postaje 24 ur na dan in 7 dni v tednu, sklenila le Dogovor o načinu vstopa v objekt na

lokaciji Jesenkova 3, Ljubljana št. 023-6/2010-2 s katerim se je med drugim omogočilo vzdrževalcu vstop v prostore tudi izven delovnega časa tako, da se mu je izročil ključ prvih vhodnih vrat, številčno kodo za odpiranje drugih vhodnih vrat in kodo za izklop/vklop alarma.

Prodajalec bo zgoraj navedene subjekte obvestil o uspešnosti javne dražbe in o datumu primopredaje nepremičnine, za nadaljnje urejanje razmerij, pa bo pristojen novi kupec.

**Izključna cena je 1.100.000,00 EUR.**

**Varščina znaša 110.000,00 EUR.**

Na izključano ceno najugodnejši dražitelj plača še 2% davek na promet z nepremičninami.

### **3. Komisija, cenilec in izjava skladno s sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1**

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

- Biserka Gorišek – predsednica,
- Metka Smrdel – namestnica predsednice,
- Simona Slaček - članica,
- Ana Pavlič - nadomestna članica.

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

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil sodni cenilec za gradbeništvo - nepremičnine mag. Slavko Bunderla.

Dražitelji morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot jo določa sedmi odstavek 50. člena 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**

Prodaja nepremičnin.

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

Izključna vrednost za nepremičnino z ID znakom: parcela 1740 1308/11 in nepremičnino z ID znakom: parcela 1740 1292, skupaj s stavbo, ki stoji na navedenem zemljišču, št. 1707, z enim delom, znaša 1.100.000,00 EUR, pri čemer ta predstavlja znesek brez vključenega davka, ki ga plača kupec.

**Najnižji znesek višanja je 10.000,00 EUR.**

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

Kupnina se v celoti plača v 30-ih dneh od sklenitve pogodbe na račun in s sklicem, dogovorjenim s pogodbo. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.

## **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 **8. 11. 2019 s pričetkom ob 10.00 uri**.

## **8. Višina varščine**

Varščina za predmet prodaje znaša 110.000,00 EUR in se plača najkasneje **do 4. 11. 2019 do 24.00 ure** na:

**Naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA**

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

**Številka računa: SI56 01100-6300109972**

**Referenca: SI18 31305-7200005-15341135**

**Namen: Javna dražba – Jesenkova 3.**

V primeru, da bo dražitelj predložil potrdilo o pravočasnem plačilu varščine, a priliv ne bo razviden iz evidence Uprave Republike Slovenije za javna plačila, tak dražitelj ne bo mogel sodelovati na javni dražbi.

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

**Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljeni kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži.**

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

Če najugodnejši dražitelj ne sklene pogodbe v postavljenem roku ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

## **9. Sklenitev pogodbe**

Z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno (najugodnejši dražitelj) se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, 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. Podrobnejši pogoji javne dražbe**

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši tisti dražitelj, 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.

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 dražitelj. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en dražitelj ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

### **11. Pogoji za udeležbo na javni dražbi**

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 dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

**Dražitelj mora poslati s priporočeno pošiljko po pošti ali oddati osebno, v zaprti pisemski ovojnici, na naslov Ministrstva za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, z navedbo »Javna dražba – Jesenkova 3 – NE ODPIRAJ«:**

- izpolnjeno, lastnoročno podpisano izjavo, ki je PRILOGA 1 tega razpisa,
- pooblastilo za sodelovanje na javni dražbi, če dražitelj ni zakoniti zastopnik,
- dokazilo o vplačani varščini za nepremičnino, ki jo draži in
- kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – za fizične osebe in s.p.-je.

**Dokumentacija z vsemi dokazili se bo štela za pravočasno, če bo na naslov organizatorja prispela najkasneje do 5. 11. 2019 do 15.00 ure.**

Po sklepu komisije, ki vodi javno dražbo, je mogoče predložiti dokazila, razen dokazila o vplačani varščini, tudi na dan javne dražbe.

**Ob pristopu na javno dražbo morajo dražitelji oziroma tretje osebe predložiti veljaven osebni dokument, na podlagi katerega jih je mogoče identificirati.**

Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

### **12. Ogled in dodatna pojasnila**

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javne dražbe se obrnite na Metko Smrdel, telefon 01/478-1667, elektronski naslov: metka.smrdel@gov.si. Ogled predmeta javne dražbe bo organiziran **24. 10. 2019 ob 12.00 uri na kraju samem**. Interesenti se morajo na ogled obvezno predhodno prijaviti na zgoraj navedeni kontakt, vsaj tri delovne dni pred datumom ogleda. V primeru, da ne bomo prejeli prijav za ogled, le- ta ne bo izveden.

### **13. Opozorilo**

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo vplačane varščine, brez obresti.

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

Ministrstvo za javno upravo  
generalni direktor  
Uroš Korošec  
po pooblastilu št. 1004-156/2015/27 z dne 10. 10. 2018