



Številka: 4781-80/2022/22

Datum: 23. 12. 2022

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 NEPREMIČNINE Z ID ZNAKOM: parcela 2198 1842/8

1. Naziv in sedež organizatorja prodaje

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

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je naslednja nepremičnina:

katastrska občina (šifra in naziv)	parc. št.	izmera po GURS	osnova namenska raba iz lokacijske informacije / dejanska raba po GURS	delež RS
2198 STUDOR	1842/8	552 m ²	Območja kmetijskih zemljišč 100% / kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, pozidana zemljišča 69,7%, pozidana zemljišča, tloris stavbe 30,3%	1/1

a) Podatki o lastništvu in upravljavcu:

Republika Slovenija je na podlagi sodbe Okrožnega sodišča v Ljubljani opr. št. VII Pg 1106/2019 z dne 2. 3. 2021, ki je postala pravnomočna s sodbo Višjega sodišča v Ljubljani opr. št. I Cpg 620/2021, z dne 22. 2. 2022, med drugim pridobila v last nepremičnino z ID znakom: parcela 2198 1842/8, do celote (1/1), odvzeta pa je bila podjetju Lubrio d.o.o., skladno z določili Zakona o odvzemu premoženja nezakonitega izvora, Uradni list RS, št. 91/11, 25/14, NPB1, 53/18 – odl. US; v nadaljevanju: ZOPNI). Vpis lastninske pravice v korist Republike Slovenije je v teku (Dn 176040/2022 (ID postopka: 3301107). Pri predmetni nepremičnini sta v zemljiški knjigi vpisani tudi dve zaznambi o prepovedi odtujitve in obremenitve (ID omejitve 19705412 in ID omejitve 21392965), obe v korist Republike Slovenije, obe v postopku izbrisa.

V skladu s 5. točko 37. člena ZOPNI je za upravljanje začasno zavarovanega, začasno odvzetega in odvzetega premoženja nezakonitega izvora (t. i. drugih nepremičnin), pristojno Ministrstvo za javno upravo.

b) Podatki GURS:

Parcela ni urejena (urejena parcela je tista, ki ima urejeno mejo in na podlagi urejene meje izračunano površino), na njej stoji samostoječa stavba št. 7 z enim delom, brez katastrskega vpisa, leto izgradnje 1968, z naslovom Ukanc 195, Bohinj, dejanska raba del stavbe: koča/dom, uporabna površina dela stavbe 231,9 m², neto tlorisna površina dela stavbe 241,9 m², priključek na električno omrežje: DA, priključek na vodovodno omrežje: NE, priključek na kanalizacijo: NE.

c) Podatki iz poročila o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini z dne 22. 12. 2022, Jure Fleischman, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin:

Objekt je etažnosti K+P+M. V kletni etaži objekta se nahajajo prostori za shranjevanje, kurilnica, hodnik, shramba, dve sobi. V pritlični etaži se nahajajo kuhinja, stranišče, skupni prostor, shramba in hodnik. V mansardi so urejeni spalni prostori. Etaže so med seboj povezane z notranjim stopniščem. Ob objektu (iz pritličja) je urejen izhod na zunanjo teraso. Okna so vezana v lesenih okvirjih. Kletna etaža objekta je AB konstrukcija. Etaži pritličja in mansarde sta iz lesene konstrukcije.

d) Energetska izkaznica:

Energetska izkaznica za objekt je pridobljena, in sicer št. izkaznice 2016-10-17-41033 in velja do 21.07.2026. Potrebna toplota za ogrevanje Razred E 120 kWh/m²a.

e) Dostop:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na smučišču Vogel. Dostop do ocenjevane nepremičnine je možen z nihalko, ki ima vstopno točko v kraju Ukanc, Bohinj, ter izstopno točko na smučišču Vogel (pri Hotelu Vogel), od katerega je nato urejen dostop preko zemljišč z ID znak: parcela 2198 1842/48, parcela 2198 1841/23, parcela 2198 1841/22, parcela 2198 1841/9, ki niso v lasti prodajalca, brez vknjižene služnosti dostopa v korist nepremičnine, ki je predmet prodaje. Dostop do nepremičnine ni pravno urejen.

f) Upravna dovoljenja:

Ministrstvo za javno upravo je v zvezi s predmetno nepremičnino pridobilo fotokopijo dovoljenja za graditev št. 351-419/65-3 z dne 19. 1. 1967 in uporabno dovoljenje št. 351-419/65-3 z dne 6. 5. 1968.

g) Podatki iz Lokacijske informacije za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih št. 3501-0336/2022/2 z dne 12. 9. 2022, izdane s strani Občine Bohinj:

Podatki o namenski rabi prostora:

- osnovna namenska raba: območja kmetijskih zemljišč,
- podrobna namenska raba: druga kmetijska zemljišča, oznaka K2.

Podatki o območjih varovanj in omejitvev:

- Vrsta varovanega območja: Natura 2000, ime varovanega območja: Julijci
- Vrsta varovanega območja: Ekološko pomembna območja, ime varovanega območja: Julijske Alpe
- Vrsta varovanega območja: Kmetijska zemljišča, ime varovanega območja: Kmetijska zemljišča
- Vrsta varovanega območja: Varstveni režim kulturne dediščine, ime varovanega območja: Julijske Alpe- Triglavski narodni park - dediščina
- Vrsta varovanega območja: Erozijska območja, ime varovanega območja: Erozijska območja
- Vrsta varovanega območja: Triglavski narodni park, ime varovanega območja: Triglavski narodni park - tretje varstveno območje (pravna podlaga Zakon o triglavskem narodnem parku).

Vrsta Varovalnega pasu: Varovalni pas – podzemni kabelski vod 0,4 kV, širina 1m, merjeno od osi voda.

Prostorski ukrepi:

- zakonita predkupna pravice občine: V skladu z Odlokom o predkupni pravici Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj, št. 9/16 in 10/16-popr.) ima Občina na predmetnem zemljišču predkupno pravico.
- h) **Dovoljenje po Zakonu o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb in 105/22 – ZZNŠPP):**

Ministrstvo za javno upravo je v fazi pridobivanja predhodnega soglasja k pravnemu poslu s strani Ministrstva za okolje in prostor na podlagi četrtega odstavka 85. člena ZON. Če Ministrstvo za okolje in prostor predhodnega soglasja k pravemu poslu ne bo izdalo, bo Ministrstvo za javno upravo predmetni postopek prodaje ustavilo. Po sklenitvi pravnega posla pa mora pridobitelj podati še vlogo za soglasje pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. Vlogi je treba priložiti dokazilo o pravnem poslu.

- i) **Postopek prodaje po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22):**

Drugi odstavek 19. člena Zakona o kmetijskih zemljiščih določa, da odobritev upravne enote ni potrebna, med drugim, ko gre za pridobitev kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če gre za zemljiško parcelo s površino največ 1.000 m² in je vsaj del te zemljiške parcele kmetijske namenske rabe ter na tej zemljiški parceli stoji manj zahteven ali zahteven objekt, ki ima v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, izdano pravnomočno dovoljenje za gradnjo. Vloga, da odobritev pravnega posla ni potrebna, se vložijo pri upravni enoti, na območju katere leži nepremičnina oziroma njen pretežni del. O tem, da odobritev pravnega posla ni potrebna, upravna enota izda odločbo. V kolikor upravna enota tovrstne odločbe ne bo izdala, bo treba izvesti še postopek prodaje skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22).

- j) **Nepremičnina ni prosta stvari in oseb:**

V zvezi z nepremičnino, ki je predmet prodaje, prodajalec razpolaga s fotokopijo najemne pogodbe, sklenjene s strani prejšnjega lastnika nepremičnine, Lubrio d.o.o., na podlagi katere je bila nepremičnina oddana v najem Iztoku Slapniku s.p. z dne 2. 7. 2029 (mesečna najemnina znaša 400 EUR in se v celoti nadomesti z vlaganji, trajanje do vključno 2. 7. 2029), ta pa je nato s pogodbo z dne 10. 1. 2022 oddal nepremičnino v podnajem družbi Tagor d.o.o. (mesečna najemnina 300 EUR, ki se lahko nadomesti z vlaganji, trajanje za nedoločen čas; opomba: po 609. členu Obligacijskega zakonika podnajem preneha, ko preneha najem). Nepremičnina je torej zasedena s podnajemnikom, prodajalec nepremičnine nima v neposredni posesti, zato novemu lastniku neposredne posesti na nepremičnini ne bo mogel predati. Podnajemnik po nam znanih informacijah, v nepremičnini izvaja dejavnost kratkoročnega oddajanja v najem.

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, podsekretarka – članica,
- Domen Boškovič, višji svetovalec – član in
- Erika Kranjc, višja svetovalka – nadomestna članica.

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

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. Izklicna vrednost in najnižji znesek višanja

Izklicna vrednost za nepremičnino z ID znakom: parcela 2198 1842/8 do celote (1/1) znaša **238.000,00 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 19. 1. 2023, s pričetkom ob 13:00 uri.

8. Varščina

Varščina za predmet prodaje **znaša: 23.800,00 EUR.**

Nakazilo se izvede na:

Številka podračuna: SI56 01100-6300109972

Naziv: REPUBLIKA SLOVENIJA

Naslov: Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana

Referenca: 18 31305-7200994-15342080

Namen: JD 4781-80/2022

Varščina mora biti na računu Republike Slovenije **najkasneje do dne 16. 1. 2023 do 24:00 ure.**¹

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

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 izklicni 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.

Dražitelji pošljejo dokumentacijo oziroma dokumentacijo prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »JD 4781-80/2022 – 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 17. 1. 2023 do 15.00 ure.**²

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.

² 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>

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**

10. 1. 2023 do 13:00 ure.

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/Sistemske-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. 1004-113/2015/90 z dne 19. 10. 2022

Maja Pogačar

generalna direktorica

Direktorata za stvarno premoženje



