



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

## **JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – POSLOVNE STAVBE**

### **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 - poslovna stavba na naslovu Brežice, Trg izgnancev 16 in Brežice, Trg izgnancev 17, na zemljišču katastrska občina 1300 BREŽICE parcela 250 (ID 5056877):

- katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 469 del stavbe 1 (ID 5768955), prodajalna v izmeri 383 m<sup>2</sup>, v lasti družbe 13 BMV, poslovno svetovanje in druge storitve, d.o.o., Savska loka 1, 4000 Kranj (na podlagi pooblastila),
- katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 469 del stavbe 2 (ID 5768956), poslovni prostori javne uprave v izmeri 355,40 m<sup>2</sup>, v lasti Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana in upravljanju Ministrstva za javno upravo,
- katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 469 del stavbe 3 (ID 5768957), posebni skupni del stavbe v etažni lastnini dela 1 in dela 2, skupna raba v izmeri 44,70 m<sup>2</sup>.

Iz potrdila o namenski rabi zemljišča številka 35010-1146/2019 z dne 02.12.2019, ki ga je izdala Občina Brežice izhaja, da je osnovna namenska raba predmeta prodaje območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba pa CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti.

Vrsta varovanega območja:

- kulturna dediščina: Brežice – Arheološko najdišče Mestno jedro – Sejmišče (EŠD: 10777) (parcela številka 250),
- kulturna dediščina (vplivno območje): Brežice - Mestno jedro (EŠD: 7132) (parcela številka 250),

na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) in Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju mesta Brežice (Uradni list RS, št. 67/2016-2876).

V skladu z odlokom o razglasitvi starega mestnega jedra Brežice za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni list SRS številka 42/88), parcela številka 250 leži v območju varovanja kulturne dediščine. Po

14. členu tega odloka pri prometu z nepremičninami na področju ožjega in širšega območja spomenika uveljavlja predkupno pravico Občina Brežice. V skladu z določili 190. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), občina ne more uveljavljati predkupne pravice pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po tem zakonu. Predkupne pravice Občine Brežice na poslovni stavbi ne more uveljavljati.

V skladu z lokacijsko informacijo za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih za predmet prodaje številka 35012-146/2019 z dne 29.11.2019, ki ga je izdala Občina Brežice izhaja, da je dovoljena sprememba namembnosti, vzdrževanje, rekonstrukcija oziroma nadzidava objekta.

Kupec bo s podpisom pogodbe potrdil, da je seznanjen z dejanskim stanjem, katastrskim stanjem in pravnim stanjem predmeta prodaje, predvsem s podatki iz potrdila o namenski rabi zemljišča in lokacijski informaciji, ter ga kupuje po načelu videno - kupljeno. Odstopanje med pogodbeno ugotovljenim – dogovorjenim dejanskim stanjem, in dejanskim stanjem predmeta prodaje, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov. Kupec bo s podpisom prodajne pogodbe potrdil tudi, da je seznanjen s pravnim stanjem predmeta prodaje in glede tega do prodajalca nima nikakršnih zahtevkov in se zaveže v primeru kakršnihkoli naknadno ugotovljenih nepravilnosti le te odpraviti na svoje stroške. Kupec je dolžan zagotoviti notarsko overitev podpisa zastopnika prodajalca na prodajni pogodbi oziroma na zemljiškoknjžnem dovolilu, ter predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo na svoje stroške. Kupec plača pripadajoči davek na prodajo nepremičnine.

Izključna kupnina za predmet prodaje – poslovno stavbo skupaj znaša v višini 297.643,50 EUR, od tega za posamezni del stavbe:

- katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 469 del stavbe 1 (ID 5768955), prodajalna v izmeri 383 m<sup>2</sup>, v lasti družbe 13 BMV, poslovno svetovanje in druge storitve, d.o.o., Savska loka 1, 4000 Kranj, v višini 163.296,00 EUR in
- katastrska občina 1300 BREŽICE stavba 469 del stavbe 2 (ID 5768956), poslovni prostori javne uprave v izmeri 355,40 m<sup>2</sup>, v lasti Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana in upravljanju Ministrstva za javno upravo, v višini 134.347,50 EUR.

Kupec plača pripadajoči davek na promet nepremičnin.

### **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:

- Biserka Gorišek, podsekretarka - predsednica,
- Lucija Srebernjak, podsekretarka – članica,
- Metka Smrdel, podsekretarka - članica,
- Urška Vončina Slabe, podsekretarka – nadomestna članica.

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

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil mag. Slavko Bunderla, sodni izvedenec za gradbeništvo - nepremičnine. Izključna kupnina je določena v skladu z določili 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18, v nadaljevanju ZSPDSLS-1).

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije 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 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 nepremičnine, poslovne stavbe. Za predmet prodaje bosta sklenjeni dve pogodbi in sicer z vsakim lastnikom predmeta prodaje posebej. Pogodbi morata biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javne dražbe. V kolikor pogodbi nista sklenjeni v danem roku, se varščina zadrži, organizator javne dražbe pa odstopi od sklenitve posla.

#### **5. Najnižji znesek višanja**

Najnižji znesek višanja za kupnino je 100 EUR.

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

Rok plačila je 30 dni od podpisa prodajne pogodbe.

Plačilo kupnine za del stavbe v lasti Republike Slovenije, se izvede na račun številka SI56 01100-6300109972 in sklic 18 31305-7200005-15341120.

Plačilo kupnine za del stavbe v lasti v lasti družbe 13 BMV, poslovno svetovanje in druge storitve, d.o.o., se izvede na račun številka SI56 0510 0801 0635 557 odprt pri ABANKI d.d..

V primeru zamude s plačilom kupnine ima prodajalec pravico zaračunati zakonite zamudne obresti za vsak dan zamude ali odstopiti od 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 pogodbena kazen.

#### **7. Kraj in čas javne dražbe**

Javna dražba bo potekala v poslovnih prostorih Ministrstva za javno upravo, Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana, v sejni sobi v IV. nadstropju, in sicer **v sredo, 01.04.2020, s pričetkom ob 10.00 uri.**

## **8. Višina varščine**

Za predmet prodaje v lasti Republike Slovenije se plača varščina, ki znaša: 30.000,00 EUR.

Varščina se plača najkasneje do petka 27.03.2020, do 13.00 ure na račun številka SI56 01100-6300109972 in sklic 18 31305-7200005-15341120, z navedbo namena nakazila: »Javna dražba – 4782-112/2019/20«.

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 pripravljene kupiti predmeta prodaje niti po izklicni ceni oziroma ne bodo pristopili k javni dražbi, se varščina zadrži. V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti predmeta prodaje po izklicni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe v 15 dneh po končani dražbi, se varščina zadrži.

## **9. Podrobnejši pogoji javne dražbe in ogled predmeta javne dražbe**

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. 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.

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javne dražbe se obrnite na Tatjano Hudobivnik, telefon 01/478-85-02, e-pošta: [tatjana.hudobivnik@gov.si](mailto:tatjana.hudobivnik@gov.si). Ogled predmeta prodaje bo možen izključno na podlagi predhodnega dogovora, najkasneje do 27.03.2020, do 13.00 ure.

## **10. Opozorilo**

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

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/Sistemskourejanje/OBVESTILO\\_ravnanje\\_s\\_stvarnim\\_premozenjem-1.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemskourejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf)

## **11. Drugi 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.

Dražitelji pošljejo dokumentacijo z vsemi dokazili na e-naslov: [gp.mju@gov.si](mailto:gp.mju@gov.si) do 27.03.2020, do 24.00 ure ali priporočeno po pošti oziroma osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo »Javna dražba – 4782-112/2019/20«, na vložišče Ministrstva za javno upravo, Tržaška cesta 21, Ljubljana, najkasneje do 27.03.2020, do 13.00 ure. Če je dokumentacija oddana priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov organizatorja dražbe prispela do 27.03.2020. Po sklepu komisije,

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

Dokumentacija dražiteljev iz prejšnje alineje mora vsebovati naslednja dokazila:

– Lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga tega povabila, da:

a) je seznanjen s predmetom in pogoji dražbe,

b) pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke in

c) v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR.

– Pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zastopnik.

– Dokazilo o plačani varščini za nepremičnino, ki jo draži.

– Kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – za fizične osebe in s.p.- je.

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

Vse stroške v zvezi s postopkom prodaje predmeta prodaje plača kupec.

Nepremičnina, poslovna stavba bo prodana po načelu videno – prodano, 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. Kupec bo s podpisom prodajne pogodbe potrdil, da je seznanjen s stanjem predmeta prodaje ter ga kupuje po načelu videno - kupljeno. Odstopanje med pogodbeno ugotovljenim – dogovorjenim dejanskim stanjem, kot izhaja iz prodajne pogodbe in dejanskim stanjem predmeta pogodbe, ne pomeni spremembe predmeta pogodbe in iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti niti uveljavljati nobenih zahtevkov.

Dražitelj obenem daje pooblastilo organizatorju javne dražbe, da zgoraj navedene podatke preveri v javno dostopnih evidencah.

Upravljavec si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO  
Po pooblastilu št. 1004-156/2015/39 z dne 16.01.2020  
Uroš Korošec  
Generalni direktor Direktorata za stvarno premoženje