



MESTNA OBČINA MARIBOR

Številka: 4780-375/2021-7

Datum: 04.10.2021



Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, na podlagi prve alineje prvega odstavka 49. člena, četrtega odstavka 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018, v nadalj.: ZSPDSLS-1) in 13. 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018, v nadalj: Uredba) dne **04.10.2021** razpisuje

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO, št. 8-2021 za prodajo nepremičnine

I. Naziv in sedež organizatorja elektronske javne dražbe:

Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

II. Opis predmeta elektronske javne dražbe in izklicna vrednost:

1. poslovni prostor v pritličju in kleti stavbe na naslovu **Glavni trg 24** v Mariboru, ID znak dela stavbe 657-2201-15, površina dela stavbe je povzeta iz katastra stavb GURS in znaša 76,6 m². Za stanovanje je izdelana računska energetska izkaznica, energetski razred D. Leto izgradnje stavbe (vir GURS): 1931.

Izklicna vrednost: 90.000 €

Nepremičnina, ki je predmet prodaje po tej elektronski javni dražbi je zemljiškoknjižno urejena in je na njej vknjižena lastninska pravica Mestne občine Maribor do celote.

Poslovni prostor je zaseden z najemnikom, ki ima z lastnikom sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas. Kupec s sklenitvijo kupoprodajne pogodbe vstopi v pravice prodajalca po najemni pogodbi. Pri nepremični v izklicni vrednosti ni zajeta cena opreme, ki se nahaja v nepremičnini in je last najemnika ter ni predmet prodaje.

Podatki o nepremični, ki je objavljena v tem besedilu, so povzeti iz uradnih evidenc in se bodo privzeli tudi v sklenjeno prodajno pogodbo. V primeru odstopanj površine ali drugih podatkov o nepremičnini poračun vrednosti ni možen.

III. Ogled nepremičnine in dodatne informacije:

Ogled nepremične bo organiziran v **torek dne 19. 10. 2021 med 10.00 in 10.30 uro. Za ogled ni potrebna predhodna najava.** Individualni ogledi niso možni.

Za namen preprečevanja okužb z virusom SARS-CoV-2, zagotavljanja zdravja ter nemotenega opravljanja ogledov se ogleda lahko udeležite le če ste zdravi ter če niste v samoizolaciji / karanteni / odrejeni izolaciji.

Na ogledu je potrebno upoštevati navodila izvajalca ogledov, in se ravnati skladno s sprejeto zakonodajo ter z vsakokratnimi priporočili za zmanjšanje tveganja okužbe in širjenja okužbe z virusom SARS-CoV-2. Priporočljivo je nošenje zaščitne maske ali druge ustrezne oblike zaščite ustnega in nosnega predela obraza.

V primeru obstoja okoliščin zaradi COVID-19, zaradi katerih ogledi ne bodo možni, bodo le-ti preklicani ali pa bodo določeni novi termini ogledov, **zato interesantom svetujemo, da še pred ogledom preverijo aktualne objave in obvestila** na spletni strani Mestne občine Maribor, rubrika Javne objave, podrubrika Prodaja in oddaja nepremičnin ter najava namer.

Ostala vprašanja vezana na prodajo se posredujejo na elektronski naslov darko.lorencic@maribor.si.

IV. Pogoji za sodelovanje na elektronski javni dražbi:

Na e-javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje do četrтка **21. 10. 2021 do 12:00** ure prijavi na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> - v rubriko odprte elektronske javne dražbe, št. 8-2021 ter so:

1. pravne ali fizične osebe iz Republike Slovenije ali tiste osebe, ki imajo sedež v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo z izpiskom iz ePRS (AJ PES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.). Izpisek iz ePRS (AJ PES) - sodnega registra oziroma druge ustrezne evidence, je lahko star največ 30 (trideset) dni;
2. tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor,

in imajo plačane davke in prispevke.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije prodajalca ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- 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 neskljeni 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
- druge osebe, 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.

V Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Mestne občine Maribor so s sklepom župana št. 03201-11/2008 in njegovimi posodobitvami imenovani Uroš BRODNJAK, Marija TANACEK, Anita GORINŠEK, Marija KAUČIČ in Jaroslav BAUER. Cenitve vrednosti nepremičnin je opravila cenilka Barbara KLUGLER, sodna cenilka za gradbeništvo-nepremičnine.

S prijavo na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila in pravila e-javne dražbe, ki so objavljena na spletni povezavi: <https://edrazbe.si/sl/Splosni-pogoj>.

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentiranega gradiva Mestne občine Maribor je objavljeno na spletni strani: <https://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=2111>.

V. Varščina, prijava na elektronsko javno dražbo, druge obveznosti in pojasnila:

Mestna občina Maribor mora najkasneje do četrtega dne **21. 10. 2021** do **12:00** ure v sistemu odprte elektronske javne dražbe, št. 8-2021, na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>, prejeti **popolno prijavo** na elektronsko javno dražbo. Dražitelj mora prijavi obvezno pripeti kopijo potrdila o plačilu varščine (v pdf, jpg, tif ali drugem podobnem formatu) in izpisek iz AJPES (v primeru pravne ali fizične (s.p) osebe, ki ni starejše od 30 dni). Varščino v **višini 9.000,00 EUR** je potrebno nakazati na transakcijski račun Mestne občine Maribor z naslednjimi podatki:

- IBAN: **SI56 0127 0010 0008 403** odprt pri Banki Slovenije, UJP SI. Bistrica; BIC banke: **BSLJ SI 2X**,
- referenca: **SI00 201000-80415**,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: »**Varščina dražba**«.

Z elektronsko prijavo in vplačilom varščine dobi dražitelj pravico pristopiti k elektronski javni dražbi. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izklicno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k elektronski javni dražbi. Če dva ali več dražiteljev vplača varščino, pa ne dražijo – potem iz tega izhaja, da so podali enako ceno. Uspešen bo tisti, ki je prvi vplačal varščino, pri čemer se bo upošteval čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Mestne občine Maribor iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET', oz. ob istem času knjiženja zaporedna številka knjiženja. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo, št. 8-2021 na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> prejeli elektronsko sporočilo s prijavljenimi podatki (podatki o dražitelju) in opisanim predmetom draženja, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli v prijavi na odprto elektronsko javno dražbo. Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLJUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. Prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t.j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) in potrdila o vplačani varščini je pogoj, da bo lahko izvajalec javne dražbe pravočasno posredoval na elektronske naslove dražiteljev potrebne podatke za sodelovanje na elektronski javni dražbi.

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na elektronski javni dražbi. V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi, dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli (varščina bo vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi).

V postopkih izvajanja elektronske javne dražbe se šteje, da je vsako pisanje pravilno naslovljeno, v kolikor je poslano na elektronski naslov dražitelja, ki ga je le-ta sporočil ob prijavi na elektronsko javno dražbo. Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci elektronske javne dražbe.

Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino. Dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca, bo varščina zapadla Mestni občini Maribor.

Nakup nepremičnine na tej elektronski javni dražbi se izvaja **na način videno – kupljeno**, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec bo s prijavo potrdil, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in pogoji elektronske javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oz. odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnine, ki je vpisana v zemljiški kataster in/ali kataster stavb. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda.

VI. Datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe:

Elektronska javna dražba se bo izvedla v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo ter pravili javne e-dražbe objavljenimi na <https://edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji>.

Elektronska javna dražba bo potekala skladno z določilom četrtega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, in sicer na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>.

Datum in ura elektronske javne dražbe:

26. 10. 2021 ob 9.00 uri

VII. Pravila elektronske javne dražbe:

1. Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Internet Explorer, Mozilla Firefox, Safari ipd., vse aktualne verzije). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Mestna občina Maribor ne bo upoštevala.
2. Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali Mestni občini Maribor podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje do dne **22. 10. 2021 do 12:00** ure, na elektronski naslov, ki ga bodo posredovali, prejeli potrebne identifikacijske podatke za dostop do posamezne elektronske javne dražbe (žeton). Identifikacijski podatki enolično določajo dražitelja, zato jih morajo kot take ustrezno varovati in jih ne razkriti tretjim osebam, da ne bi prišlo do zlorab. Dražijo lahko le dražitelji, ki se bodo pravočasno in pravilno prijaviili v sistem elektronskih dražb na portalu <https://edrazbe.si/> s priloženim potrdilom o plačani varščini – v zneskih kot je navedeno v točki V.
3. **V primeru, da se bo ob uspehu dražitelja na elektronski javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet elektronske javne dražbe, vpisala solastnina, dražitelj izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih' in ga skeniranega priloži že ob elektronski prijavi. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni elektronski javni dražbi ni več mogoče.**
4. Dražitelj bo za dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton). V elektronskem sporočilu bo natančno navedeno, za katero dražbo velja identifikacijski podatek (žeton) ter kdaj se začne elektronska javna dražba. Posamezen žeton je uporaben samo za dražbo, ki ji je namenjen.
5. V primeru, da dražitelj do navedenega roka ne bo prejel elektronskega sporočila z identifikacijskimi podatki za dostop do elektronske javne dražbe, naj najprej preveri, če je bilo sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželeno sporočila', 'Promocije' ali 'Posodobitve'..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč preko "**Pomoči v živo**" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Navodila za uporabi sistema, videonavodila za prijavo in potek draženja si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://edrazbe.si/> .
6. Za elektronsko javno dražbo veljajo splošni pogoji uporabe sistema edrazbe.si, ki so dosegljivi na <https://edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji> in jih dražitelji potrdijo pri identifikaciji v informacijski sistem.
7. **V primeru, da bo varščino plačal le en dražitelj se šteje, da z vplačilom varščine draži z izklicno ceno.** Vplačnik varščine v tem primeru ne bo prejel žetona iz 4. točke tega poglavja, temveč bo na elektronski naslov, ki ga je vpisal ob prijavi za namene posredovanja podatkov potrebnih za vstop v sistem elektronskih dražb, s strani prodajalca prejel obvestilo o uspehu na javni dražbi. V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo javna elektronska dražba štela za neuspešno.
8. V primeru več dražiteljev, se bo javna elektronska dražba štela za uspešno, če bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, ki bo višja najmanj za najmanjši korak višanja. V primeru, da noben dražitelj ne poda izboljšane ponudbe, se šteje, da je uspešen tisti med njimi, ki je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Mestne občine Maribor iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.

9. **Elektronska dražba se izvaja ob datumih in terminih navedenih v točki VI. in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja največ za 40 minut.** Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo v zadnji minuti pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnjo minuto (kar bo razvidno vsem ponudnikom v realnem času znotraj sistema). Če bo nato manj kot eno minuto pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba spet podaljšala za nadaljnjo minuto in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, vendar največ za 40 minut (največ 40 podaljšanj). Po eni uri se javna dražba ne bo več podaljševala in bo aktualno zadnje draženje najuspešnejšega dražitelja.
10. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku za nepremičnine znaša **500,00 EUR**. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka elektronske dražbe, morebitna podaljšana elektronske javne dražbe, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal, ter zadnjo podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za **500,00 EUR** višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik najmanjšega možnega koraka višanja cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in ponudnik mora tako ceno ponovno potrditi, šele nato se le-ta pošlje v informacijski sistem.
11. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
12. Ponudba veže do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
13. Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. Zaradi zagotovitve transparentnosti postopka dražitelj s prijavo na e-dražbo podaja izrecno soglasje, da se strinja z objavo njegovega imena in priimka oz. navedbo pravne osebe v zapisniku draženja, ki bo dostopen vsem dražiteljem s trenutkom zaključka e-dražbe.
14. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, najkasneje dva delovna dneva po zaključku elektronske javne dražbe. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj.

Mestna občina Maribor bo najuspešnejšega dražitelja pozvala na podpis prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v roku 15 dneh po končani elektronski javni dražbi. Pogoj za veljavnost prodajne pogodbe je predložitev Izjave o nepovezani osebi (veza točka IV. tega razpisa), ki jo najuspešnejši dražitelj podpiše skupaj s prodajno pogodbo. Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše Izjave in prodajne pogodbe se šteje, da je odstopil od podpisa, Mestna občina Maribor pa zadrži vplačano varščino.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Mestna občina Maribor glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih'.

Kupnina se mora plačati v roku 15 dni od obojestranske sklenitve prodajne pogodbe na transakcijske račune, ki bodo navedeni v kupoprodajni pogodbi. Nepremičnina se bo kupcu izročila v last po prejemu celotne kupnine.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva všetja v kupnino ne obrestuje. V primeru, da izbrani dražitelj – kupec, v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, prodajalec zadrži vplačano varščino kot skesnino.

Davčne dajatve in vse ostale stroške, kot npr. overitev pogodbe in vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo, plača izbrani dražitelj.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine in dokazila o plačilu davka na promet z nepremičninami.

VIII. Ustavitev postopka:

Župan ali Komisija za vodenje postopka prodaje s soglasjem župana lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

Priloga:

- Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'

Mestna občina Maribor

Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'

Navodilo: obrazec izpolnite v primeru, da se bo ob vašem uspehu na elektronski javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet vašega draženja, vpisala solastnina. Izpolnjen obrazec skenirajte in ga poleg potrdila o vplačani varščini priložite elektronski prijavi na portalu <https://edrazbe.si/>. Spreminjanje ali dodatno navajanje solastnikov po izvedeni elektronski javni dražbi ni možno.

Podatki o elektronski dražbi: **JAVNA DRAŽBA št. 8-2021 za prodajo nepremičnin št. 4780-375/2021-7**

Predmet draženja: nepremičnina pod zaporedno št. 1 iz II. točke – 'Opis predmeta elektronske javne dražbe' in izklicna vrednost: 90.000 EUR

Ime in priimek/naziv pravne osebe - dražitelja:

Solastninski delež dražitelja (navesti ulomek): z besedo.....

V primeru uspeha na elektronski javni dražbi se bo/do kot solastnik/i na nepremičnini, ki je predmet draženja, poleg dražitelja, vpisal/a (vpisali) tudi:

a) Ime in priimek/naziv pravne osebe:

EMŠO/Matična številka:

Naslov/sedež (ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj, država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

b) Ime in priimek/naziv pravne osebe:

EMŠO/Matična številka:

Naslov/sedež (ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj, država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

Spodaj podpisana/i solastnik/i in dražitelj pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja/mo, da izpolnjujeva/mo pogoje za pridobitev nepremičnine, kot so navedeni v točki IV. objave razpisa javne elektronske dražbe. Zavedava/mo se, da v primeru, da ne bova/bomo mogla/mogli pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, Mestni občini Maribor zapade dražiteljeva varščina. Izjavljava/mo, da sva/smo razumela/i pravila elektronske javne dražbe in se z njimi v celoti strinjava/mo ter jih potrjujeva/mo.

Kraj in datum:
.....

Lastnoročni podpis dražitelja:
.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko a):
.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko b):
.....