Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Sklepa o načrtu pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2023 (Uradni vestnik MO Velenje, št. 14/21) objavlja

**Javno dražbo**

**za prodajo nepremičnine v lasti Mestne občine Velenje**

1. **NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje.

1. **PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom parcela 964 2454/24, v velikosti 12.330 m2, ki v naravi predstavlja travnik, igrišče in parkirišče (v nadaljevanju: predmetna nepremičnina).

Iz Lokacijske informacije št. 4780-0097/2021 z dne 14. 9. 2023 izhaja, da nepremičnina leži na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 2/20 in 7/20) in da ima nepremičnina status zazidanega stavbnega zemljišča, v enoti urejanja prostora VE1/120, podrobnejša namenska raba: centralne dejavnosti – osrednja območja (CU). Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- erozijsko območje: opozorilno območje - običajni zaščitni ukrep),

- varovalni pas javne poti (JP),

- varovalni pas lokalne krajevne ceste (LK),

- varovalni pas regionalne ceste III. reda (R3),

- varovalni pas elektrovoda: kablovod (podzemni kabelski vod) - 20 kV,

- varovalni pas vodovoda: primarno omrežje,

- varovalni pas kanalizacije: meteorni vod in

- varovalni pas komunikacij: trasa.

Preko in ob predmetni nepremičnini potekajo naslednji javni gospodarski, energetski in komunikacijski vodi: vodovod, kanalizacija, toplovod, elektroenergetski in komunikacijski vodi. Na zahodnem robu območja poteka državna cesta RIII-7912 - Kidričeva cesta. Na južnem in vzhodnem robu območja poteka občinska cesta LK 451691.

Varstvo voda

Predmetna nepremičnina se na severnem delu nahaja v neposredni bližini reke Pake. Priobalni pas na tem odseku meri 15 m. Gre za območje manjše poplavne nevarnosti in običajnih erozijskih zaščitnih ukrepov, kjer se morajo vse ureditve na vodnem in priobalnem zemljišču izvajati v skladu s področnimi predpisi in skladno s pogoji pristojnih upravljavcev.

Varstvo kulturne dediščine

Obravnavano območje se nahaja v območju kulturne dediščine, podrežim »naselbinska dediščina« – Velenje – mestno jedro, ESD 440. V območjih naselbinske dediščine se ohranjajo varovane enote kot so:

* naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov);
* odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, itd.);
* prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki, itd.);
* prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti, itd.);
* naravne in druge meje rasti ter robovi naselja;
* podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina);
* odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega);
* stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade, itd.);
* oprema in uporaba javnih odprtih prostorov;
* zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Kupec sam nosi stroške morebitnih prestavitev infrastrukturnih vodov in izgradnjo nove infrastrukture v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora.

Za obravnavano območje je v Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN. Mestna občina Velenje je pripravila izhodišča za začetek priprave prostorskega akta »Občinski podrobni prostorski načrt za enoto urejanja prostora VE 1-120 in del VE 1-122 v Velenju«, št. projekta 35/22, ki jih je junija 2022 izdelala družba Razvojni center PLANIRANJE d.o.o. in »Strokovna podlaga za izhodišča – ureditev območja VE1/120 in VE1/122 »Zelenica pošta – Paka« - maj 2022«, ki jih je maja 2022 izdelala družba EFEKT arhitektura d.o.o. Strokovna podlaga in izhodišča so bila 15. 6. 2022 predstavljena javnosti, Sklep o začetku priprave OPPN za območji VE1/120 in VE1/122-del, zelenica Pošta-Paka (OPPN\_12) je bil dne 29. 6. 2022 objavljen v Uradnem vestniku Mestne občine Velenje št. 14/22. Dne 6. 2. 2023 je bila z izdelovalcem prostorskega akta sklenjena pogodba za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje VE 1-120 in del VE 1-122 v Velenju. Strokovne podlage in izhodišča za začetek priprave prostorskega akta so objavljene na: [Prostorski akti v pripravi | velenje.si](https://www.velenje.si/za-obcane/urejanje-prostora-in-varstvo-okolja/prostorski-akti-v-pripravi/)

1. **IZKLICNA VREDNOST, NAJNIŽJI ZNESEK NJENEGA VIŠANJA IN VARŠČINA**

Predmetna nepremičnina se prodaja za izklicno ceno **1.457.000,00 EUR,** ki je določena na podlagi cenitvenega poročila št. C-1814.23, ki ga je dne 6. 2. 2023 izdelal stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Anton Apat, univ. dipl. inž. grad..

Najnižji znesek višanja je 10.000 EUR (deset tisoč EUR 00/100) oziroma njegov mnogokratnik.

Izklicna cena ne vsebuje davka. Kupec plača davek na promet nepremičnin na podlagi odločbe, ki jo izda FURS, ter tudi vse stroške prenosa lastništva predmetne nepremičnine v zemljiški knjigi (stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na prodajni pogodbi, stroške v zvezi z zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe na njegovo ime in v njegovo korist v zemljiški knjigi) in stroške zemljiškoknjižnega vpisa odkupne pravice, deponaže zemljiškoknjižnega dovolila za odkupno pravico ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s prodajno pogodbo.

Dražitelji morajo najkasneje do vključno **30. 10. 2023** plačati varščino v višini **145.700,00 EUR** na podračun **EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411 z obveznim sklicem na št. SI00 20104-00972021-318, koda namena OTHR, z navedbo »varščina za javno dražbo nepremičnine z ID znakom parcela 964 2454/24«,** pri čemer velja, da mora biti varščina do tega dne nakazana na podračun Mestne občine Velenje.

Draži lahko le tista oseba, ki je pravočasno vplačala varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, pa se varščina brezobrestno vrne v roku petnajst dni po končani javni dražbi.

1. **DRUGI POGOJI PRODAJE**
2. Predmetna nepremičnina se prodaja zaradi gradnje stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo skladno z izhodišči za začetek priprave prostorskega akta, in sicer po sistemu »videno-kupljeno«.
3. Kupec se bo s pogodbo zavezal začeti z gradnjo najpozneje v roku dveh let od sprejema odloka o OPPN ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih treh letih. Rok začetka gradnje in rok zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato je v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku oziroma gradnje v dogovorjenem roku ne konča, pogodba razvezana po samem zakonu. Kot instrument utrditve obveznosti glede roka začetka gradnje in roka zaključka gradnje kot bistvenih elementov te pogodbe, bosta prodajalec in kupec s prodajno pogodbo dogovorila odkupno pravico, ki daje prodajalcu – odkupnemu upravičencu pravno možnost, da v primeru podanih razlogov, v dogovorjenem roku lahko uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnino, ki je predmet te javne dražbe po enaki ceni oziroma kupnini kot je prodana kupcu (najugodnejšemu ponudniku) in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo. Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec najkasneje v dveh letih od sprejema odloka o OPPN začel z gradnjo oziroma v nadaljnjih treh letih dokončal gradnjo na predmetni nepremičnini. Roka dveh let in nadaljnjih treh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljšata. Za objektivne razloge se štejejo zlasti razlogi, ki so izven sfere kupca. Če bosta stranki rok podaljšali, bo kupec prodajalcu po izteku petletnega obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki bo dala prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmet te pogodbe po ponujeni ceni še **za dodatno obdobje**, ki ga bosta stranki sporazumno dogovorili z dodatkom k prodajni pogodbi.
4. Predmetna nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
5. S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi če je edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in dražiti. V primeru, da dražitelj ne pristopi k javni dražbi oz. od dražbe odstopi tako, da za predmetno nepremičnino ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist prodajalca.
6. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu predmetna nepremičnina izročila v last in posest s pravico vknjižbe lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi.
7. Kupec bo kupnino, zmanjšano za višino vplačane varščine, poravnal v tridesetih (30) dneh po izstavitvi računa na podračun prodajalca EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411, v enkratnem znesku. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po plačilu celotne kupnine.
8. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati povezane osebe po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri čemer za povezano osebo 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 nesklenjeni 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).

1. Vsi neposredni ali posredni stroški potencialnega kupca v zvezi s pripravo, nastopom na javni dražbi, prodajno pogodbo, bremenijo potencialnega kupca.
2. Do pričetka gradnje bo kupec prodajalcu dovolil neodplačno uporabo dela predmetne nepremičnine, kjer so parkirišča, in sicer za namen parkiranja vozil - modra cona. Prodajalec se zaveže, da bo to zemljišče urejal in čistil do pričetka gradnje.
3. **PREDKUPNA PRAVICA STANOVANJSKEGA SKLADA RS**

Na podlagi tretjega in četrtega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21, SZ-1) mora občina kot prodajalec predmetne nepremičnine obvestiti Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, in je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponuditi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. SSRS ima po prejemu obvestila možnost, da v 14 (koledarskih) dneh od prejema obvestila s strani občine, občino obvesti o svoji odločitvi. V kolikor bo SSRS izkoristil predkupno pravico, bo predmetna nepremičnina prodana SSRS.

1. **KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba za prodajo predmetne nepremičnine bo **6. 11. 2023 ob 13.00 uri** na sedežu Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje, v sejni dvorani Mestne občine Velenje.

1. **PRAVILA JAVNE DRAŽBE**
2. Javna dražba se vodi v slovenskem jeziku v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR). Javno dražbo bo izvedla Komisija za izvedbo javne dražbe za prodajo nepremičnine z ID znakom parcela 964 2454/24 (člani komisije so: vodja komisije mag. Branka Gradišnik ter člani komisije Alenka Rednjak, Gabrijela Sušec, Suzana Žinič, Vida Kac in Bojan Lipnik; v nadaljevanju: komisija). Pravila javne dražbe so objavljena skupaj s predmetno objavo javne dražbe ter so sestavni del zapisnika o izvedbi javne dražbe.
3. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje veljavne zakonodaje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji, in se pravočasno in pravilno prijavi na javno dražbo, tako da:

* plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu, iz katerega je poleg plačila razvidna tudi celotna številka TRR računa za primer vračila varščine;
* predloži pisno pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec;
* predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
* predloži izvirnik in kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba oz. predloži izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik posameznik.

1. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta predložiti ustrezno pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe. Takšen pooblaščenec ima pravico dražiti predmetno nepremičnino ter v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.
2. Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih oseb na javni dražbi.
3. Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa vodje dražbe o začetku javne dražbe; kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na morebitno plačilo varščine, ni več mogoč. Dražba se začne z izklicem izklicne cene za predmetno nepremičnino. Dražitelji sprejmejo izklicano ceno z besedami »sprejmem« ter navedbo imena oz. firme dražitelja. Če več dražiteljev sprejme izklicno ceno za predmetno nepremičnino, se dražba nadaljuje na način, da dražitelji višajo ceno za 10.000 EUR od prejšnje izklicne cene za predmetno nepremičnino, kar se nadaljuje, dokler v zadnjem koraku noben dražitelj najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Za najugodnejšega dražitelja se šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
4. Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.
5. Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k javni dražbi ne pristopijo, zapadejo v korist prodajalca.
6. V primeru, da nihče od dražiteljev, ki izpolnjuje pogoje za pristop na dražbo, ne ponudi izklicne cene, se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi.
7. Če dražitelj pristopi na javno dražbo, potrdi poznavanje predmeta javne dražbe, izklicne cene, poznavanje dražbenih pravil ter javnega razpisa javne dražbe (skupaj z vsebino prodajne pogodbe, ki je kot Priloga 1 sestavni del javnega razpisa). S pristopom je dražitelj seznanjen, da se lahko javna dražba tudi snema skladno s temi pravili. Kakršnekoli pritožbe zaradi nepoznavanja dražbenih pravil razpisa javne dražbe, predmeta javne dražbe ali izklicne cene po pristopu k dražbi niso možne in jih komisija zavrne brez obrazložitve. S pristopom na dražbo se šteje, da so osebe, ki so pristopile na javno dražbo, izjavile, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo pravila javne dražbe.
8. O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.
9. Če je dražitelj samo eden, je nepremičnina prodana po izklicni ceni.
10. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
11. Izklicna vrednost predmetne nepremičnine oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bila predmetna nepremičnina prodana in najugodnejšega kupca pozove k podpisu pogodbe.
12. Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši komisija takoj. Zoper odločitev komisije dražitelj ne more več ugovarjati.
13. Z dražiteljem, ki je ponudil najvišjo ceno, se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v tem roku, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
14. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
15. **USTAVITEV POSTOPKA**

Prodajalec lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla pričet postopek prodaje brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

1. **DODATNE INFORMACIJE**

Dodatne informacije in pojasnila o pogojih javne dražbe in ogledu predmetne nepremičnine lahko interesenti dobijo na Mestni občini Velenje, Titov trg 1, Velenje, pri Bojanu Lipniku na telefonski številki 03 8961 670. Ogled predmetnih nepremičnin in druge dokumentacije v zvezi s predmetno nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

Besedilo razpisa o javni dražbi je objavljeno na spletni strani Mestne občine Velenje, [www.velenje.si](http://www.velenje.si) pod rubriko javne objave.

1. **PRAVO IN PRISTOJNOST**

Za ta razpis oziroma objavo, postopke, vezane na ta razpis, javno dražbo in pogodbo o prodaji nepremičnine se uporablja slovensko pravo. V primeru kakršnihkoli sporov je izključno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

Št. spisa: 4780-0097/2021-318

Velenje, dne 25. 9. 2023

### Mestna občina Velenje

**Peter DERMOL, župan**