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, 131/23 - ZORZFS) 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 2025 (Uradni vestnik MO Velenje, št. 28/24) objavlja

**Javno dražbo**

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

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

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje.

1. **PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje so nepremičnine z ID znakom parcela 975 531/7, parcela 975 524/9, parcela 975 524/12, parcela 975 530/3, parcela 975 526/8, parcela 975 557/13, parcela 975 524/15, parcela 975 526/3, parcela 975 524/13, parcela 975 524/8, parcela 975 526/5, parcela 975 524/1, parcela 975 524/11, parcela 975 532/8, parcela 975 524/7, parcela 975 525, parcela 975 524/14, parcela 975 524/3 in parcela 975 524/4, v skupni velikosti 11.555 m2, ki v naravi predstavljajo travnik (v nadaljevanju: predmetne nepremičnine). Predmet prodaje je razviden iz grafične priloge, ki je sestavni del dražbe.

Iz Lokacijske informacije št. 4780-0044/2025 z dne 1. 9. 2025 izhaja, da predmetne nepremičnine ležijo na območju, ki ga urejata Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Velenje (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 2/20, 7/20 in 20/23) in Odlok o občinskem lokacijskem načrtu Vinska Gora 2 (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 11/07 in 2/19) in da imajo predmetne nepremičnine status nezazidanega stavbnega zemljišča, v enotah urejanja prostora VG5/006 in VG5011, podrobnejša namenska raba: stanovanjska raba – SS. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

* varovalni pas vodovoda: sekundarno omrežje in
* varovalni pas vodovoda: terciarno omrežje.

Na predmetnih nepremičninah je z izvedbenim prostorskim aktom LN Vinska Gora - 2 predvidena gradnja stanovanjskih objektov.

Za izgradnjo infrastrukture je že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-362/2012-1210 z dne 7. 1. 2014.

Iz zemljiške knjige izhaja, da so na predmetnih nepremičninah vknjižene omejitve, in sicer:

* na nepremičninah z ID znakom parcela 975 524/3, parcela 975 524/7, parcela 975 532/8, parcela 975 557/13 in parcela 975 524/9:
* služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "Transformatorska postaja 20/0,4 kV Vinska gora 2 in električni vodi", v korist Elektro Celje d.d. (ID zaznambe 17492156),
* na nepremičnini z ID znakom parcela 975 530/3:
* služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "Transformatorska postaja 20/0,4 kV Vinska gora 2 in električni vodi", v korist Elektro Celje d.d. (ID zaznambe 17492156),
* služnostna pravica hoje, vožnje, izgradnjo in vzdrževanje priključka na začasni vodovod DN 50 na območju zazidalnega načrta Vinska Gora LN 2, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/15, parcela 975 527/17 in parcela 975 527/16 (ID zaznambe 20655417),
* služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja vodovodnega priključka ter hoje in vožnje in ostalih nujnih posegov zaradi izgradnje, uporabe in vzdrževanja vodovodnega priključka, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/13 (ID zaznambe 21049011),
* služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja vodovodnega priključka ter hoje in vožnje v času gradnje vodovoda, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/18 (ID zaznambe 22373211),
* služnostna pravica izgradnje, uporabe in vzdrževanja vodovodnega priključka ter hoje in vožnje v času gradnje vodovoda, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 556/1 (ID zaznambe 22492068),
* služnostna pravica hoje, vožnje, izgradnje, vzdrževanje in uporabo vodovoda, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/8 (ID zaznambe 24188713),
* služnostna pravica hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta, v korist Elektro Celje d.o. (ID zaznambe 24678258)
* na nepremičnini z ID znakom parcela 975 531/7:
* služnostna pravica peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "Transformatorska postaja 20/0,4 kV Vinska gora 2 in električni vodi", v korist Elektro Celje d.d. (ID zaznambe 17492156),
* služnostna pravica izgradnje in vzdrževanja vodovoda, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 557/12 (ID zaznambe 17746800),
* na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti POG-1012/2017 z dne 11.09.2017, se v obsegu oz. izmeri 2,2 m2 vknjiži služnostna pravica za izgradnjo ter uporabo vodovod, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 517/17 (ID zaznambe 19082890),
* na podlagi Pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti POG-1012/2017 z dne 11.09.2017, se v obsegu oz. izmeri 170 m2 vknjiži služnostna pravica za dostop, hojo in vožnjo do nepremičnin v lasti služnostnega upravičenca, po projektu št. PGD št. 16-012, maj 2017, za stanovanjski objekt "Stanovanjski objekt Bračič-Vidović", v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 517/17 (ID zaznambe 19082891),
* na podlagi Aneksa št. 1 POG-1172/2017 k pogodbi o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 11.09.2017 (POG-1012/2017) z dne 05.10.2017, se v obsegu oz. izmeri 2,2 m2 vknjiži služnostna pravica za izgradnjo ter uporabo vodovod, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 517/17 (ID zaznambe 19315067),
* na podlagi Aneksa št. 1 POG-1172/2017 k pogodbi o ustanovitvi stvarne služnosti z dne 11.09.2017 (POG-1012/2017) z dne 05.10.2017, se v obsegu oz. izmeri 170 m2 vknjiži služnostna pravica za dostop, hojo in vožnjo do nepremičnin v lasti služnostnega upravičenca, po projektu št. PGD št. 16-012, maj 2017, za stanovanjski objekt "Stanovanjski objekt Bračič - Vidović", v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 517/17 (ID zaznambe 19348319),
* služnostna pravica hoje in vožnje, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 518/13 (ID zaznambe 19641455),
* na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice št. 4050-284/2019-1 z dne 06.03.2019 se vknjiži služnostna pravica hoje, vožnje ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt", v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 536/19, parcela 975 536/18, parcela 975 536/23, parcela 975 536/17, parcela 975 536/20, parcela 975 536/22 in parcela 975 536/21 (ID zaznambe 20004662),
* služnostna pravica hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede kontrole odjemnega mesta, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "NN omrežje, NN električni vodi, NN priključek za objekt", v korist Elektro Celje d.d. (ID zaznambe 20179310),
* služnostna pravica hoje in vožnje z namenom dostopa, in sicer za čas dokler ne bo zgrajena dostopna cesta, ki bo predstavljala grajeno javno dobro, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/15, parcela 975 527/17 in parcela 975 527/16 (ID zaznambe 20202686),
* služnostna pravica hoje in vožnje z namenom dostopa, in sicer za čas, dokler ne bo zgrajena dostopna cesta, ki bo predstavljala grajeno javno dobro, v korist vsakokratnega lastnika nepremičnine z ID znakom parcela 975 527/15, parcela 975 527/17 in parcela 975 527/16 (ID zaznambe 20391519),
* služnostna pravica v javno korist, ki obsega naslednja upravičenja: graditev elektronskega komunikacijskega omrežja, postavitev in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, v korist služnostnega upravičenca Telekom Slovenije d.d. (ID zaznambe 20547101).

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

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

Predmetne nepremičnine se prodajajo za izklicno ceno **433.000,00 EUR,** ki je določena na podlagi cenitvenega poročila št. C-1948.25, ki ga je dne 20. 8. 2025 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 dodano vrednost in tudi vse stroške prenosa lastništva predmetnih nepremičnin 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).

Dražitelji morajo najkasneje do vključno **17. 10. 2025** plačati varščino v višini **43.300,00 EUR** na podračun **EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411 z obveznim sklicem na št. SI00 20104-00442025-318, koda namena OTHR, z navedbo »varščina za javno dražbo nepremičnin na območju LN Vinska Gora - 2«,** 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. Predmetne nepremičnine se prodajajo zaradi gradnje stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo skladno z Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu Vinska Gora 2 (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 6/25 – uradno prečiščeno besedilo), in sicer po sistemu »videno-kupljeno«. Za izgradnjo infrastrukture je že pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-362/2012-1210 z dne 7. 1. 2014.
3. Predmetne nepremičnine bodo prodane dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
4. 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 predmetne nepremičnine ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist prodajalca.
5. Kupec prevzame kupljene nepremičnine v posest z dnem plačila celotne kupnine, v last pa z dnem vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo.
6. 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 predmetnih nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po plačilu celotne kupnine.
7. 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, bremenijo potencialnega kupca.
2. **KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba za prodajo predmetnih nepremičnin bo **22. 10. 2025 ob 14.00 uri** na sedežu Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje, v sejni sobi Urada za urejanje prostora 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, 131/23 - ZORZFS). Javno dražbo bo izvedla Komisija za izvedbo javne dražbe za prodajo nepremičnin v lasti MOV (člani komisije so: vodja komisije Brigita Felicijan ter člani komisije Ursula Svitlica, Tjaša Zupančič Bastič, Mojca Kodrič in Bojan Lipnik; v nadaljevanju: komisija). Pravila javne dražbe 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 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;
* če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec, predloži pisno pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe. Takšen pooblaščenec ima pravico dražiti ter v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.

1. Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih oseb na javni dražbi.
2. 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.
3. Dražba se začne z izklicem izklicne cene za predmetne nepremičnine. 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 predmetne nepremičnine, 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, oziroma ne sprejmejo izklicne cene, 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 predmetnih nepremičnin 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 so bile predmetne nepremičnine prodane 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 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**

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

Št. spisa: 4780-0044/2025-318

Velenje, dne 10. 9. 2025

### Mestna občina Velenje

**Peter DERMOL, župan**