



Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje (v nadaljevanju: prodajalec) v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18), Sklepom o načrtu ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2025 (Uradni vestnik Mestne občine Velenje, št. 28/24) objavlja

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnine na naslovu Efenkova cesta 61

I. Prodajalec

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje.

II. Predmet prodaje

Predmet prodaje je poslovni prostor s pripadajočim zemljiščem v stanovanjsko poslovnem objektu Efenkova cesta 61, Velenje, ID znak: del stavbe 964-3160-61, v skupni izmeri 85,00 m², ki stoji na zemljišču ID znak: parcela 964 2443/11 (v nadaljevanju: poslovni prostor).





III. Izključna cena in najnižji znesek višanja izhodiščne cene

Izključna cena za nakup poslovnega prostora znaša **82.000,00 EUR** (brez davka) in je določena na podlagi cenoizračuna, ki jo je opravil Stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Anton Apat, u. d. i. g. Izključna cena je v ponovitvi elektronske javne dražbe znižana v skladu z drugim odstavkom 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/2018).

Najnižji znesek višanja izključne cene je **1.000,00 EUR oziroma njegov mnogokratnik**.

IV. Varščina

Varščino v višini **8.200,00 EUR** (10 % izključne cene), mora prodajalec prejeti na račun najpozneje **14. 11. 2025** na podračun ERZ MOV št.: SI56 0133 3010 0018 411. Namen plačila in individualiziran sklic se izdelata in v sistemu edražbe prikažeta neposredno po prijavi na dražbo, skupaj s QR kodo za plačilo varščine.

Varščina se ne obrestuje. Najugodnejšemu dražitelju se varščina všteje v kupnino, ostalim dražiteljem se vrne brezobrestno v štirinajstih dneh po končani dražbi. S plačilom varščine sprejme dražitelj pravico, da pristopi k dražbi. Vplačane varščine dražiteljev, ki se elektronske javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo oziroma ne oddajo niti izključne cene, zapadejo v korist proračuna Mestne občine Velenje.

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda popolne elektronske prijave najmanj tri delovne dni pred začetkom dražbe, dražitelj ne bo mogel sodelovati na elektronski javni dražbi (bo zavrnjen). V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi, dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli.

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 Velenje.

V. Datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe

Elektronska javna dražba bo potekala v četrtek, **27. 11. 2025 ob 11. uri** na portalu edrazbe.si.

Dražitelji se prijavijo na portal in odprejo dražbo, na katero so se prijavili in bili potrjeni (Moje aktualne prodaje ali Moje prodaje v teku, če se je elektronska javna dražba že pričela).

VI. Ogled nepremičnine

Ogled bo mogoč v ponedeljek, 17. 11. 2025 od 15. do 17 ter v sredo, 19. 11. 2025 od 8. do 10. ure. Obvezna je predhodna najava ogleda.

Ostale informacije lahko zainteresirani dražitelji dobijo na naslovu: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, telefonska številka: 041 563 321, Uroš Burič in na spletni strani Mestne občine Velenje (javne objave).



VII. Pogoji za sodelovanje na elektronski javni dražbi

Na elektronsko javno dražbo lahko kot dražitelj pristopijo subjekti, ki so:

- fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije,
- pravne ali fizične osebe (samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost), ki imajo sedež na območju Republike Slovenije,
- tuji državljani, tuje pravne oziroma tuje fizične osebe (tujci), ki imajo sedež izven Republike Slovenije, pod pogoji, ki jih določa veljavna zakonodaja, kar preveri vsak dražitelj sam, in imajo plačane davke in prispevke.

V primeru razhajanj datuma prijave in plačila varščine na spletni strani edrazbe.si in te objave, veljajo pravila te objave.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani Komisije za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Mestne občine Velenje 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 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 kakršnemkoli 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 v lasti Mestne občine Velenje so s sklepom župana imenovani Alenka Rednjak, Tjaša Zupančič Bastič, Ursula Svitlica in Uroš Burič.

S prijavo na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila.

Obvestilo posameznikom glede obdelave osebnih podatkov je v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 163/22) in v skladu s Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR) objavljeno na spletni strani: <http://www.velenje.si/varstvo-osebnih-podatkov>.

VIII. Prijava na elektronsko javno dražbo, druge obveznosti in pojasnila:

Za prijavo na dražbo je potrebna predhodna registracija na portal edrazbe.si, prijava z uporabniškim imenom in geslom.



Prodajalec svetuje vnos točnih podatkov o uporabniku, da bo lahko na podlagi teh podatkov ugotovil pogoj vzajemnosti ter druge pogoje, ki so potrebni za pridobitev nepremičnine v primeru uspeha na spletni dražbi.

Prodajalec mora na spletnem naslovu edrazbe.si, v sistemu odprte javne dražbe, prejeti popolno prijavo na elektronsko javno dražbo najkasneje do **26. 11. 2025**.

Dražitelj mora prijavi obvezno pripeti:

- kopijo potrdila o plačilu varščine (v pdf. ali jpg. formatu) in
- redni izpis sodnega/poslovnega registra iz ePRS (AJPEŠ) (v primeru pravne ali fizične (s.p.) osebe, ki ni starejše od 30 dni). V primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje, se prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec, priloži dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo.

S pravočasno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k elektronski javni dražbi. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izključno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k elektronski javni dražbi. Če dva ali več dražiteljev vplačajo varščino, pa ne dražijo – potem iz tega izhaja, da so podali enako ceno (sistem bo sicer zaključil dražbo kot neuspešno, vendar bo veljala presumpcija o uspešnem dražitelju, kot je opisano v nadaljevanju). Uspešen bo tisti, ki je prvi vplačal varščino, pri čemer se bo upošteval čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Mestne občine Velenje iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET', oziroma ob istem času knjiženja zaporedna številka knjiženja. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo, na portalu <https://edrazbe.si/> prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave (informativno obvestilo), in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji, prijava pa bo vidna tudi znotraj sistema, saj prejem elektronske pošte zaradi tehnoloških omejitev elektronske pošte ni zagotovljen, ker prejem ni v celoti odvisen od sistema edrazbe.si.

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 potrdil dražitelja za sodelovanje na elektronski javni dražbi. Ob prijavi na dražbo dobi dražitelj (v meniju Moje aktualne prodaje) status »V potrjevanju«. Urednik spletne dražbe na Mestni občini Velenje bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status Zavrnjen), sicer ga bo potrdil (status »Potrjen«). Potrditev bo izvedena najkasneje en delovni dan pred začetkom dražbe. Na dražbi lahko sodelujejo izključno potrjeni dražitelji. Dražitelji lahko vsak trenutek pogledajo svoj status na portalu <https://edrazbe.si/>, tako da se prijavijo na portal ter med »Moje aktualne prodaje« preverijo svoj status na posamezno prijavljeno spletno dražbo.

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 (se je z njim registriral na portalu). 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.



Nakup nepremičnine na tej elektronski javni dražbi se izvaja na način **videno – kupljeno**, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec s prijavo potrjuje, 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.

IX. Ustavitev postopka

Prodajalec lahko do sklenitve pravnega posla, brez obrazložitev in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

X. Pravila javne dražbe

- Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>.
- Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali Mestni občini Velenje podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje en dan pred začetkom spletne javne dražbe potrjeni v sistemu potrditev, s strani urednika spletne javne dražbe, sistem pa dodeli uporabniku enolični znak (žeton). Žeton enolično določa dražitelja, ter se tekom draženja izpiše pri dražitelju, ki je dražil (potek spletne javne dražbe je do izteka anonimiziran, saj je vsako draženje označeno z žetonom).
- Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni elektronski javni dražbi ni več mogoče.
- Dražitelj bo za dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton), ki bo do izteka spletne dražbe viden samo njemu znotraj sistema, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika spletne javne dražbe – ponudnik tega žetona ne vpisuje nikamor, namenjen je zgolj njegovi anonimizaciji v postopku draženja.
- V primeru težav ali vprašanj, ki niso vsebinske narave, lahko uporabnik kontaktira tehnično pomoč preko "Helpdesk v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Navodila za uporabo sistema, video navodila za prijavo in potek draženja si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://edrazbe.si/help>.
- V primeru, da bo varščino plačal le en dražitelj, ki bo potrjen se šteje, da z vplačilom varščine draži z izključno ceno (naročnik bo dražbo v tem primeru preklical ter dražitelja obvestil o uspehu). V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo javna elektronska dražba štela za neuspešno.
- V primeru več dražiteljev, se bo javna elektronska dražba štela za uspešno, če bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, pri čemer je prvo draženje mogoče za izključno ceno ali višjo ceno. V primeru, da noben dražitelj na portalu ne odda niti izključne cene 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 Velenje iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.
- Elektronska dražba se bo izvajala ob datumu in terminu navedenem v točki V. in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka trajanja. Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo kadarkoli znotraj zadnjih dveh minut pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično



podaljšala za nadaljnji dve minuti (kar bo razvidno vsem ponudnikom v realnem času znotraj sistema). Če bo nato dve minuti ali manj pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba spet podaljšala za nadaljnji dve minuti in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, brez skrajnega roka.

- Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku za nepremičnine znaša 1.000,00 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 (viden bo le enolični znak vsakega dražitelja, ki je dražil, ob ceni, ki jo je podal), ter trenutno najboljšo ceno dražitelja. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za 1.000,00 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb »Draži«.
- Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- Ponudba veže do zaključka dražbe in dražitelj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
- Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše poročilo o poteku spletne javne dražbe, 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 (ime in priimek osebe, ki draži (v svojem imenu ali kot zastopnik, pooblaščenec)), ki bo dostopen vsem dražiteljem s trenutkom zaključka e-dražbe v poročilu o poteku spletne javne dražbe.
- Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Mestna občina Velenje, Titov trg 1, 3320 Velenje, najkasneje dva delovna dneva po zaključku elektronske javne dražbe. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj.

**XI. Podpis pogodbe in plačilo kupnine**

Prodajalec bo najuspešnejšega dražitelja pozval k podpisu prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v petnajstih dneh po končani elektronski javni dražbi. Pogoji za veljavnost prodajne pogodbe je predložitev Izjave o nepovezani osebi (točka VII. tega razpisa), ki jo najuspešnejši dražitelj podpiše skupaj s prodajno pogodbo.

Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe in Izjave v tem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe in podpis Izjave lahko podaljša, vendar ne več kot za petnajst dni, ali pa se šteje, da je odstopil od podpisa (nakupa), prodajalec pa zadrži vplačano varščino.

Kupnina, zmanjšana za višino vplačane varščine, se mora plačati v roku petnajst dni od izstavitve računa.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. 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.

Mestna občina Velenje
Peter Dermol, župan