

**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor**, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLS-1, Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019), Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2020 in Dopolnitve Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2020,

razpisuje

**JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin,  
ki bo v četrtek, dne 24. septembra 2020, od 10.00 do 12.00 ure**

**I. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:**

1) Prodajalec in organizator javne dražbe JMSS Maribor bo izvedel **prodajo naslednjih nepremičnin, ki niso bile prodane na prvi javni dražbi dne 23.6.2020, po znižanih izklicnih cenah za okvirno 20 odstotkov:**

Posamezni deli stavbe (stanovanja):

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Legra	Št. sob	Izmere po cenitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID oznaka dela stavbe	E.r.	Znižana izklicna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
1.	CESTA XIV. DIVIZIJE 58*	4	1. nad.	soba	12,80	1937	681 – POBREŽJE	2020	4	G	2.700	270	7.9.2020 14.00-15.00
2.	DELAVSKA ULICA 20	2	prit.	2	99,13	1936	659 – TABOR	2592	2	F	43.600	4.360	7.9.2020 15.00-16.00
3.	ENDLICHERJEVA ULICA 5	103	prit.	2	50,47	1954	659 – TABOR	3127	103	D	36.300	3.630	7.9.2020 16.00-17.00
4.	KOZINOVA ULICA 5	1	klet.	1	41,00	1980	639 – POČEHOVA	420	1, 7 - klet v deležu 82/211	G	14.500	1.450	8.9.2020 14.00-15.00
5.	KOZINOVA ULICA 5	2	prit.	2	64,50	1980	639 – POČEHOVA	420	2, 7 - klet v deležu 129/211	F	39.500	3.950	8.9.2020 14.00-15.00
6.	LACKOVA ULICA 162	4	prit.	1	49,53	1879	676 – PEKRE	83	4	F	23.000	2.300	8.9.2020 15.00-16.00
7.	PARTIZANSKA CESTA 29**	7	2. nad.	2	52,34	1886	657 – MARIBOR GRAD	1305	7	F	49.500	4.950	8.9.2020 16.00-17.00
8.	SMETANOVA ULICA 34	18	mans.	1	57,40	1927	658 – KOROŠKA VRATA	176	29	P.S.D.	34.100	3.410	9.9.2020 14.00-15.00
9.	STRELIŠKA CESTA 16***	3	mans.	1	53,50	1900	678 – SPODNJE RADVANJE	1773	3	E	26.500	2.650	9.9.2020 15.00-16.00

\* Soba nima lastnega vhoda, dostop je preko stanovanja drugega etažnega lastnika (prej sostanovalsko razmerje).

\*\* Izklicna cena se zniža zgolj do meje, ki jo je določila komisija.

\*\*\* Stanovanju pripada skupni hodnik in sanitarije, oboje v souporabi (prej sostanovalsko razmerje).

E.r. – energetskega razreda, P.S.D. – profana stavbna dediščina

Izmere po cenitvi predstavljajo neto tlorisno površino dela stavbe.

Večstanovanjska stavba s stavbnim zemljiščem:

Z. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID oznaka stavbe	ID znak	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	E.r.	Znižana izklicna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
10.	ŠENTILJSKA CESTA 19*	402/24	638 – KRČEVINA	328	638 402/24	497	1905	G	84.800	8.480	9.9.2020 16.00-17.00

\* Prodaja se zemljišče z večstanovanjsko stavbo. Neto tlorisne površine delov stavbe znašajo 437,66 m<sup>2</sup>, in sicer: klet 98,46 m<sup>2</sup>, pritličje 111,56 m<sup>2</sup>, 1. etaža 109,77 m<sup>2</sup> in 2. etaža 117,87 m<sup>2</sup>. Za rekonstrukcijo, prizidavo in nadzidavo obstoječega objekta Šentiljska cesta 19, s sedmimi stanovanji, etažnosti K+P+2, je bilo dne 1.8.2018 izdano gradbeno dovoljenje št. 351-1072/2017/-21, pravnomočno dne 28.8.2018.

E.r. – energetskega razreda

2) Prodajalec in organizator javne dražbe JMSS Maribor bo izvedel prvo prodajo nepremičnine, po naslednji izklicni ceni:

Stavbno zemljišče:

Z. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Površina GURS (m <sup>2</sup> )	Izključna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
11.	ZEMLJIŠČE OB ŠARHOVI ULICI V MARIBORU*	2049/6	660 – STUDENCI	660 2049/6	1.265	90.000	9.000	10.9.2020 14.00-15.00

\* Podrobnejša namenska raba je zemljišče za trgovsko poslovni objekt K+P, interventne poti in dostopi.

V zemljiški knjigi je vknjižena stvarna služnost/ nujna pot/ nepravo stvarno breme za položitev vodovodnega in vročevodnega omrežja v korist Stanovanjskega sklada RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana.

## **II. Znesek višanja:**

Znesek višanja izključne cene za vse nepremičnine znaša 200,00 €.

## **III. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javne dražbe:**

Prodajna pogodba se sklene z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklene v 15 dneh po zaključku dražbe oziroma v primeru predkupnih upravičenj, po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če uspeji dražitelj (kupec) ne podpiše pogodbe v navedenem roku, se šteje, da je odstopil od nakupa.

## **IV. Način in rok plačila kupnine:**

Kupnino bo kupec poravnal na podračun JMSS Maribor št. SI56 012706950971157, odprt pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila, Območna enota UJP Slovenska Bistrica, v roku 30 (tridesetih) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe, v enkratnem znesku. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne poravnava kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto. Kupcu bo zemljiškoknjžno dovolilo za prenos lastninske pravice izdano po plačilu celotne kupnine. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjžnem dovolilu in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

## **V. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba se bo vršila v prostorih **HOTELA CITY MARIBOR, Ulica kneza Koclja 22, Maribor, v Konferenčni dvorani, v četrtek dne 24. septembra 2020, v 3 delih oziroma sklopih, in sicer:**

1. ob 10.00 uri za nepremičnine od zaporedne številke 1 do 5 – prijava do 9.45 ure,
2. ob 11.00 uri za nepremičnine od zaporedne številke 6 do 9 – prijava do 10.45 ure,
3. ob 12.00 uri za nepremičnine od zaporedne številke 10 do 11 – prijava do 11.45 ure,

**Na javni dražbi je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zajezitev COVID-19.**

Dražitelji se morajo pravočasno in pravilno prijaviti na kraju javne dražbe **v četrtek, dne 24. septembra 2020 najkasneje 15 minut pred posameznim sklopom javne dražbe**, tako da predložijo izvornike ali overjene kopije naslednjih dokumentov:

1. dokazilo o plačilu varščine
2. osebni dokument (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba oziroma izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od 3 mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik ali pravna oseba
3. morebitni pooblaščenca morajo predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi.

Dražitelji morajo prav tako priložiti:

1. davčno številko oziroma ID številko za DDV
2. celotno številko TRR računa z navedbo banke, za primer vračila varščine
3. telefonsko številko in elektronski naslov.

Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi.

Na podlagi pisnega soglasja osebe, ki je vplačala varščino, se lahko na izdraženi nepremičnini vpiše solastninska pravica več oseb. Obvezna je predhodna izpolnitev obrazca ob prijavi na javno dražbo, pri čemer se navedejo vsi identifikacijski podatki solastnikov (ime, priimek oziroma firma, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka) in njihovih solastniških deležev.

Po prijavi na dražbo pa do zaključka draženja izbrane nepremičnine dražitelji praviloma ne smejo zapuščati prostora, kjer se odvija javna dražba, oziroma če prostor zapustijo, se vanj ne morejo več vrniti.

#### **VI. Višina varščine:**

Dražitelji morajo **do vključno ponedeljka, dne 21. septembra 2020, položiti varščino v višini 10 % izklicne cene** na podračun JMSS Maribor št. SI56 012706950971157, odprt pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila, Območna enota UJP Slovenska Bistrica, sklic: SI 00 \_ (na mesto \_ navesti zaporedno številko nepremičnine, npr. sklic: SI 00 1), in v namen plačila navesti »zap. št. \_«. Navedba zaporedne številke nepremičnine pri sklicu in namenu plačila je obvezna. Koda namena OTHR ter BIC banke prejemnika BSLJSI2X. Nakazilo mora biti dejansko izvršeno do vključno 21. septembra 2020 (npr. zgolj podan nalog banki dne 21. septembra 2020 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

**V primeru plačila varščin za več nepremičnin dražitelj izvrši plačilo varščine za vsako nepremičnino posebej.**

#### **VII. Vrnitev, vračunanje ali zadržanje varščine:**

Položena varščina se uspelemu dražitelju (kupcu) všteje v kupnino, neuspehim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v roku 8 dni od dneva dražbe oziroma v primeru predkupne pravice po uveljavljanju le-te.

Dražiteljem, ki plačajo varščino in ne pristopijo oziroma pred draženjem odstopijo in tako ne sprejmejo niti izklicne cene, se varščina zadrži. Organizator javne dražbe zadrži varščino tudi v primeru, če kupec ne podpiše prodajne pogodbe v zakonsko določenem roku ali ne plača kupnine.

Če dva ali več dražiteljev draži isto nepremičnino in zanj ponujajo enako ceno, nepremičnina ni prodana, dokler eden od dražiteljev ne zviša cene vsaj za 200,00 €. Če do zvišanja cene ne pride, se varščina zadrži vsem dražiteljem, ki za nepremičnino ponujajo enako ceno.

#### **VIII. Povezane osebe:**

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

Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba iz prejšnje alineje.

V Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja po tej javni dražbi so s sklepom direktorice JMSS Maribor imenovane: Barbara Vodan Jecelj, Maša Ferlinc Jurak in Astrid Bah.

Cenitev vrednosti nepremičnin sta opravila pooblaščenca ocenjevalca vrednosti nepremičnin Andrej Vrabl in Tadej Čaks.

### **IX. Drugi pogoji in pojasnila:**

- Nepremičnine so proste oseb in naprodaj po načelu videno - kupljeno in po stanju nepremičnin v času javne dražbe. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v razpisu dražbe.
- Pri nepremičninah pod zaporednimi števkami: 2, 8 in 10 ni vzpostavljene etažne lastnine. Za nepremičnino pod zaporedno številko 8 je v teku postopek vzpostavitve etažne lastnine. Pri nepremičnini pod zaporedno številko 2 je v teku postopek vzpostavitve etažne lastnine po ZVetL.
- Vhod v nepremičnino pod zaporedno številko 1 poteka skozi stanovanje drugega etažnega lastnika, ki ima pri odkupu stanovanja predkupno pravico.
- Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah, v katerih se nahajajo nepremičnine pod zaporednimi števkami: 1, 4, 5 in 9 imajo v skladu s 124. členom veljavnega Stvarnopravnega zakonika pri odkupu stanovanja predkupno pravico, ki jo bodo lahko na podlagi 508. člena veljavnega Obligacijskega zakonika uveljavljali v 30 dneh po prejemu pisnega obvestila JMSS Maribor o višini izdražene cene.
- Predkupna pravica po 66. členu veljavnega Stvarnopravnega zakonika je pri nepremičnini pod zaporedno številko 9. Predkupni upravičenci, ki imajo skupni hodnik ali skupne sanitarije, bodo lahko predkupno pravico na podlagi 508. člena veljavnega Obligacijskega zakonika uveljavljali v 30 dneh po prejemu pisnega obvestila JMSS Maribor o višini izdražene cene:
  - Pri nepremičnini pod zaporedno številko 9 je hodnik v souporabi z drugim stanovanjem drugega etažnega lastnika, ki ima na stanovanju predkupno pravico.
  - Pri nepremičnini pod zaporedno številko 9 se izven stanovanja nahajajo sanitarije. Sanitarije so v souporabi in pripadajo predmetni nepremičnini v deležu  $\frac{1}{2}$ .
- Stavba, v kateri se nahaja nepremičnina pod zaporedno številko 8, je skladno z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/1992) ali Registrom kulturne dediščine Republike Slovenije razglašena za kulturni in zgodovinski spomenik.
- Nepremičnine so proste oseb.
- Električni priključki (števcji) so odklopljeni in si jih mora novi lastnik urediti sam na lastne stroške.
- Na dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- Dražba za posamezno nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto najvišjo ponudbo.
- Če dva ali več dražiteljev draži isto nepremičnino in zanjo ponujajo enako ceno, nepremičnina ni prodana, dokler eden od dražiteljev ne zviša cene vsaj za 200,00 €. Če do zvišanja cene ne pride, se varščina zadrži vsem dražiteljem, ki za nepremičnino ponujajo enako ceno.
- Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje veljavne zakonodaje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji.

- Vsak uspehi kupec nepremičnine zapade pod obveznost pregleda stranke po veljavnem Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-1).

#### **X. Ogled:**

Vse nepremičnine so na voljo za ogled. Ogledi nepremičnin se bodo izvajali v dneh in času kot je navedeno v razpredelnici. Točen datum in ura ogleda sta navedena pri vsaki posamezni nepremičnini.

**Na ogledih je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zaježitev COVID-19.**

#### **XI. Ustavitev postopka:**

Direktorica JMSS Maribor lahko ustavi postopek javne dražbe do sklenitve pravnega posla.

#### **XII. Informacije:**

Vse dodatne informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o nepremičninah lahko zainteresirani dobijo na telefon: 02/250-63-10 ali po elektronski pošti na naslovu [info@jmss-mb.si](mailto:info@jmss-mb.si). Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani JMSS Maribor ([www.jmss-mb.si](http://www.jmss-mb.si)), dne 5.8.2020.

**Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor**  
**direktorica**  
**Irena Španinger**

