

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-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 JMSS Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 – UPB in 10/2021) in Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2022, dne 17.8.2022,

razpisuje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo zasedenih stanovanj

I. Predmet prodaje in opis predmeta prodaje:

Prodajalec in organizator javnega zbiranja ponudb Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, Maribor, bo izvedel na podlagi vlog najemnikov prodajo naslednjih zasedenih stanovanj, za katera sta sklenjeni najemni pogodbi za nedoločen čas in za neprofitno najemnino:

	Naslov	Št. stan	Lega	Leto gradnje objekta (GURS)	Šifra in ime k.o.	Površina GURS (m ²)	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Izklicna cena (€)	Varščina (€)
1.	RUŠKA CESTA 3*	11	prit.	1850	659 - Tabor	51,20	659-4593-10 stanovanje,	do celote 1/1 (skupne sanitarije v deležu do ½)	G	37.000	3.700
						2,40	659-4593-17 skupne sanitarije v deležu ½,				
						12,00	659-4593-11 kletna shramba,				
						3,30	659-209-3 drvarnica				
2.	RUŠKA CESTA 3	10	2. nad.	1850	659 - Tabor	82,00	659-4593-9 stanovanje,	do celote 1/1	G	47.000	4.700
						3,30	659-209-2 drvarnica				

* Stanovanje je v naravi združeno z drugim sosednjim (lastniškim) stanovanjem.

Obe stanovanji pod zap. št. 1 in 2 sta zasedeni z najemnikoma za nedoločen čas in za neprofitno najemnino. Stavba Ruška cesta 3 je spomenik lokalnega pomena vpisana v Register nepremične kulturne dediščine RS z enotno številko dediščine 6428.

II. Varščina:

Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe **plačati varščino v višini 10 % izklicne cene** na podračun JMSS Maribor št. **SI56 0127 0695 0971 157**, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, s podatki:

- sklic: **SI00** __ (na mesto __ navesti zaporedno številko nepremičnine, npr. sklic: SI00 1 ali SI00 2)
- namen: **javno zbiranje ponudb zap. št. __**
- koda namena: **OTHR**
- BIC banke prejemnika: **BSLJSI2X**

Ponudniki morajo v ponudbi priložiti potrdilo o vplačani varščini. Varščina bo uspelemu ponudniku vračunana v kupnino, ponudnikom, ki ne bodo uspeli, pa bo varščina vrnjena brez obresti v 8 dneh po končanem postopku javnega zbiranja ponudb.

III. Vrsta pravnega posla:

Prodajna pogodba se sklene s ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklene v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko JMSS Maribor podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, JMSS Maribor zadrži njegovo varščino.

IV. Način in rok plačila kupnine:

Kupnino bo kupec poravnal na podračun Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor št. SI56 0127 0695 0971 157, 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 poravna kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto. Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

V. Prehod lastništva:

Prenos lastninske pravice se opravi po plačilu celotne kupnine. Kupcu bo izdano zemljiškoknjižno dovolilo po plačilu celotne kupnine.

VI. Povezane osebe:

Pri javnem zbiranju ponudb 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.

Ponudnik mora ob podaji ponudbe podati pisno izjavo o nepovezanosti oseb na Obrazcu 1 - Izjava o nepovezanosti oseb, v prilogi te objave.

Cenitev vrednosti nepremičnin je opravila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin Lidija Kavalarič. 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 Natalija Krumpak.

VII. Drugi pogoji in pravila javnega zbiranja ponudb:

- JMSS Maribor prodaja zasedena stanovanja na podlagi vloge najemnika stanovanja, ki ga zaseda.
- **Stanovanji pod zaporedno številko 1 in 2 sta zasedeni z najemnikoma, za nedoločne čas in za neprofitno najemnino. Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječe najemno razmerje. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca, v skladu s 107. členom veljavnega Stanovanjskega zakona.**
- Izklicni ceni za nepremičnini, ki sta predmet javnega zbiranja ponudb, sta določeni na podlagi uradne cenitve pooblaščenca ocenjevalke vrednosti nepremičnin.
- Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno-kupljeno« in po stanju nepremičnin v času javnega zbiranja ponudb. Poznejše ustne ali pisne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec nima zahtevkov v primeru kakršnihkoli odstopanj od površin, ki so navedene v predmetnem razpisu.
- Upoštevane bodo le ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane pogoje in bodo enake ali višje od izklicne cene.
- Ponudniki bodo o izidu postopka javnega zbiranja ponudb pisno obveščeni v roku petih (5) dni od odpiranja ponudb na elektronski naslov naveden v ponudbi.
- Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je cena. Najugodnejši ponudnik je tisti, ki ponudi najvišjo ceno. Prodajna pogodba bo sklenjena s ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo ceno.