



JSS23081157

Številka: 478-1/2023-10 4304
Datum: 02. 10. 2023

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, objavlja na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18)

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE:

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, matična številka: 1719572000, ID številka za DDV: SI 41717031

2. OPIS PREDMETA JAVNE DRAŽBE:

- **Poslovni prostor ID številka: 1722-8944-2**, v izmeri 100,3 m², v 1. etaži (pritličje) na naslovu Kusoldova ulica 2, Ljubljana, ki je povezana z zemljiščem s parcelno št. 920/43 k.o. 1722 – Trnovsko predmestje, s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih in posebnih skupnih delih stavbe.
- **Poslovni prostor ID številka: 1722-8944-3**, v izmeri 94,4 m², v 1. etaži (pritličje) na naslovu Kusoldova ulica 2, Ljubljana, ki je povezana z zemljiščem s parcelno št. 920/43 k.o. 1722 – Trnovsko predmestje, s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih in posebnih skupnih delih stavbe.

Poslovna prostora sta locirana v 1. etaži (pritličju) objekta na naslovu Kusoldova ulica 2, Ljubljana, v k.o. 1722 – Trnovsko predmestje. Izdelana sta do podaljšane 3. gradbene faze, posamezni kupec pa si glede na zahteve dejavnosti sam izvaja in projektira notranje instalacije lokala, notranjo gradbeno opremo, finalizacijo sten, stropov in tlakov. V vsakem poslovnem prostoru so pripravljene priključki za vodovod, fekalno kanalizacijo, elektriko, TKK in plin, razvodi po lokalu niso izvedeni. Pred pričetkom uporabe posameznega poslovnega prostora bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje skladno z vrsto dejavnosti, ki se bo izvajala v prostorih. Oba poslovna prostora je možno v primeru porušitve nenosilnega dela vmesne predelne stene tudi združiti.

V poslovnih prostorih se lahko opravljajo dejavnosti skladno z določili MOL OPN za enoto urejanja prostora EUP TR-355, SSsv.V;3 in sicer so primerne predvsem naslednje dejavnosti: opravljanje storitev, prodajalna, gostinski obrat, zdravstvena ambulanta in druge mirne poslovne dejavnosti. Glede na razpoložljivo število parkirnih prostorov je gostinska dejavnost možna samo v enem izmed obeh poslovnih prostorov. V primeru, da bo kupec v poslovnem prostoru izvajal gostinsko dejavnost, je obratovalni čas lokala omejen na čas med 7 in 22 uro v dnevu. Dogovor o obratovalnem času lokala za primer izvajanja gostinske dejavnosti je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Pravno stanje nepremičnin je urejeno. Etažna lastnina za stavbo na naslovu Kusoldova ulica 2 z ID št. 1722-8944, stoječo na zemljišču s parc. št. 920/43, katastrska občina 1722 – Trnovsko predmestje je vzpostavljena in vpisana v zemljiško knjigo. Lastninska pravica na predmetnih poslovnih prostorih je vpisana v korist prodajalca.

Nepremičnini sta prosti vseh bremen.

3. IZKLICNI CENI IN NAJNIŽNI ZNESEK VIŠANJA IZKLICNE CENE:

Za poslovni prostor z **ID št. 1722-8944-2** je izklicna cena **180.000,00 EUR** (stoosemdesettisoč EUR 00/100)

Za poslovni prostor z **ID št. 1722-8944-3** je izklicna cena **170.000,00 EUR** (stosedemdesettisoč EUR 00/100)

Navedeni izhodiščni ceni ne vključujeta 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja je 1.000,00 EUR (tisoč EUR 00/100).

4. POSLOVNIM PROSTOROM PRIPADAJOČI PARKIRNI PROSTORI

Predmetnima poslovnima prostoroma v večnamenskemu objektu pripada skupno 14 zunanjih parkirnih prostorov, ki jih bodo kupci lahko najeli za mesečno najemnino v višini 32,00 EUR oziroma z upoštevanim 22% DDV v višini 39,04 EUR.

Parkirni prostori se nahajajo na zemljišču severno in južno od večnamenskega objekta (zunanji parkirni prostori) in imajo površino približno 13 m². Število parkirnih prostorov za najem bo določeno glede na dejavnost, ki se bo izvajala v posameznem poslovnem prostoru, pri čemer bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana posameznemu poslovnemu prostoru zagotovil možnost najema največ sedem parkirnih prostorov. V primeru, da bo zaradi narave dejavnosti, ki se bo opravljala v posameznem poslovnem prostoru, oddano manj kot 7 parkirnih prostorov, bo lahko neoddane parkirne prostore najel kupec drugega poslovnega prostora, če bo to potrebno zaradi vrste dejavnosti v tem poslovnem prostoru.

Cena najema posameznega parkirnega mesta znaša 39,04 EUR (z upoštevanim 22% DDV) in ni predmet javne dražbe v skladu s to objavo javne dražbe.

Najemnina za parkirne prostore se bo enkrat letno usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin v Republiki Sloveniji.

5. POGOJI PRODAJE

- 4.1 Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki zasebne listine.
- 4.2 Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno« zato ne bo mogoče uveljavljanje prodajalčeve odgovornosti za stvarne in pravne napake.
- 4.3 Nepremičnina bo prodana najugodnejšemu dražitelju, to je ponudniku, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.
- 4.4 Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- 4.5 Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po končani dražbi. V nasprotnem primeru se najugodnejšemu dražitelju lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegova varščina. Če najugodnejši dražitelj v podaljšanem roku

ne podpiše pogodbe se bo štelo, da je od nakupa odstopil in ima prodajalec pravico zadržati vplačano varščino.

- 4.6 Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi.
- 4.7 Plačilo celotne kupnine najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe.
- 4.8 Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del prodajne pogodbe in se izroči po prejemu celotne kupnine.
- 4.9 Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še notarsko overitev podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu in stroške v zvezi z zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe na njegovo ime in v njegovo korist v zemljiški knjigi.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino, zmanjšano za višino vplačane varščine, bo moral uspeli dražitelj poravnati na transakcijski račun Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana št.: 01261-6520972441, sklic na št. 1201-0000, v roku 30 (tridesetih) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe, v enkratnem znesku.

7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne **8. 11. 2023** na sedežu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, v sejni sobi št. 311 v 3. nadstropju, in sicer ob **9.00 uri** za poslovni prostor z ID št. 1722-8944-2 in ob **9.30 uri** za poslovni prostor z ID št. 1722-8944-3. Kandidati se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 7. točke te objave.

8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

- 7.1 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 RS, in se pravočasno in pravilno prijavi, 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 izvornik in kopijo osebne 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.
 - program dejavnosti, ki naj bi se odvijal v posameznem poslovnem prostoru
 - Pisno izjavi, da se v celoti strinja s pogoji javne dražbe.
- 7.2 Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave, ter vsakemu zainteresiranemu dražitelju izročil številko, pod katero bo voden med javno dražbo.

9. VARŠČINA

- 8.1 Dražitelji morajo do vključno dne **6. 11. 2023** vplačati varščino, ki znaša 10% izklicne cene, na račun Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana št.: 01261-6520972441, sklic na št. 1201-0000, z navedbo »plačilo varščine Kusoldova 2«.

- 8.2 Plačana varščina se izbranemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 8 dni po zaključku javne dražbe.
- 8.3 Če kupec ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino.

10. INFORMACIJE:

Informacije lahko zainteresirani dražitelji dobijo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana: kontaktna oseba ga. Mira Kastelic, tel. št.: 01/306-14-39.

Ogled nepremičnine bo možen po predhodni prijavi na telefon št.: 01/306-14-39 – Mira Kastelic oziroma po e-pošti na naslov: mira.kastelic@ljubljana.si.

11. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- 10.1 Javna dražba se izvaja v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18) in določil Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18). Pravila javne dražbe so objavljena skupaj s predmetno objavo javne dražbe ter so sestavi del zapisnika o izvedbi javne dražbe.
- 10.2 Na javni dražbi uspe ponudnik, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo ceno.
- 10.3 S potrditvijo izklicne cene s strani dražiteljev se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi. V primeru, da je samo en dražitelj vplačal varščino se šteje, da soglaša z nakupom predmeta prodaje po izklicni ceni. Če več dražiteljev vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primeru višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, prodajalec zadrži sorazmerni delež varščine vsakega dražitelja, tako da vsota zadržanih varščin doseže višino varščine zahtevane v zadevnem postopku prodaje. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključí.
- 10.4 Javna dražba za nepremičnino je končana, ko vodja dražbe trikrat neuspešno izkliče isto najvišjo ponujeno ceno.
- 10.5 Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti in izkazane stroške za prevzem razpisne dokumentacije.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana www.jssmol.si in na spletni strani Mestne občine Ljubljana www.ljubljana.si ter na oglasni deski na sedežu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana.

Pripravil-a:
Mira Kastelic
Samostojni svetovalec za
stanovanjske zadeve



Sašo Rink
Direktor