



MESTNA OBČINA LJUBLJANA

Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana objavlja na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2026

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnine Mestne občine Ljubljana

objavljeno na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave/>

1.1 Predmet javne dražbe je poslovni prostor št. P01 v skupni zmeri 73,70 m² z **ID oznako nepremičnine 2677-57-4 (2677 Prule, stavba 57, del 4) na naslovu Prijateljeva ulica 2 v Ljubljani** s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih stavbe. Poslovni prostor se nahaja v pritličju stavbe. Poslovni prostor je prazen. Električna je odklopljena. Zemljiškoknjižno stanje na posameznem delu je urejeno v korist prodajalca 2677-57-4 (2677 Prule, stavba 57, del 4). Pripadajoče zemljišče k objektu 2677-57 še ni določeno, zato pri Okrajnem sodišču v Ljubljani poteka postopek za ugotovitev pripadajočega zemljišča, opr.št. III N 47/2020. Nepremičnina je vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2026. Za stavbo je izdelana računska energetska izkaznica št. 2026-1032-143-136836 s kazalnikom učinkovitosti razred E.

Izklicna vrednost:

221.100,00 EUR (z besedo: dvesto enaindvajset tisoč sto evrov 00/100)

Izklicna vrednost oz. končna cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 22.110,00 EUR (z besedo: dvaindvajset tisoč stodeset evrov 00/100)

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000 EUR (z besedo: tisoč evrov 00/100)

1.2 Predmet javne dražbe je klet št. K01 v skupni zmeri 49,70 m² z **ID oznako nepremičnine 1695-40-4 (1695 Karlovško predmestje, stavba 40, del 4) na naslovu Dolenjska cesta 22 v Ljubljani** s pripadajočim solastniškim deležem na splošnih skupnih delih stavbe. Klet se nahaja v pritličju stavbe. Klet št. K01 z ID oznako 1695-40-4 je zaseden, in sicer z najemnikom, ki ima s prodajalcem sklenjeno Najemno pogodbo št. 3528-177/2016-6 z dne 6.10.2016, za nedoločen čas. Kupec prevzema vse pravice in obveznosti iz teh razmerij. Zemljiškoknjižno stanje je urejeno v korist prodajalca. Nepremičnina ni vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2026, zato se prodaja po 27. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR). Za stavbo je izdelana računska energetska izkaznica št. 2015-325-208-25524 s kazalnikom učinkovitosti razred D.

Izključna vrednost:**50.000,00 EUR** (z besedo: petdeset tisoč evrov 00/100)**Izključna vrednost oz. končna cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.****Varščina: 5.000,00 EUR** (z besedo: pet tisoč evrov 00/100)**Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR** (z besedo: sto evrov 00/100)**3. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

3.1 Nepremičnina je naprodaj po načelu »**videno – kupljeno**«. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti pri morebitnih spremembah namembnosti rabe nepremičnine.

3.2 Javno dražbo bo izvedla Komisija za pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ljubljana v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 31/18).

3.3 Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

3.4 S potrditvijo izključne cene s strani dražiteljev se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi.

Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljeni kupiti nepremičnine niti po izključni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi.

3.5 Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj javne dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponujeno ceno.

3.6 Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

3.7 Če več dražiteljev hkrati ponudi izključno vrednost ali enako ceno, se šteje, da je najuspešnejši tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

3.8 Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

3.9 Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.

3.10 V roku 15 dni po končani javni dražbi oz. po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena prodajna pogodba. 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, prodajalec pa bo zadržal vplačano varščino. Če najugodnejši dražitelj ne sklene pogodbe v postavljenem roku ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

3.11 Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa

3.12 Plačilo celotne kupnine v roku 8 dni po sklenitvi prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe.

3.13 V skladu z 2. odstavkom 48. člena ZSPDLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

3.14 Kupec bo poleg kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, vse stroške notarja ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

3.15 Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

4. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino bo kupec poravnal na podračun enotnega zakladniškega računa Mestne občine Ljubljana SI56 0126 1010 0000 114, sklic na številko: 000-431000 v 8 (osmih) dneh od dneva sklenitve prodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, v enkratnem znesku.

5. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne **13.08.2026** na sedežu Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, **klub 15**, in sicer:

- za nepremičnino Prijateljeva ulica 2, Lj. ob 11:00 uri
- za nepremičnino Dolenjska cesta 22, Lj. ob 11:20 uri

Kandidati se bodo morali 15 minut pred začetkom posamezne javne dražbe izkazati z dokazili iz 7. točke te objave.

6. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

6.1 Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije ali druge članice EU postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- Plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- Predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- Predloži izpisek iz sodnega registra ali potrdilo AJPes (samo za pravne osebe) oz. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- Predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb);

6.2 Pristojna komisija javne dražbe bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

6.3 V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilec v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

7. VARŠČINA

7.1 Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo **najkasneje do 10.08.2026 do 24:00 ure** vplačati varščino, ki znaša 10 % izklicne cene, na podračun enotnega zakladniškega računa Mestne občine Ljubljana številka: SI56 0126 1010 0000 114, sklic na številko: 000-431000, z navedbo »plačilo varščine – javna dražba za poslovni prostor št./objekt ____ na naslovu ____«. Varščina se šteje za pravočasno plačano, ko jo prodajalec prejme na podračun enotnega zakladniškega računa najkasneje do 10.08.2026.

7.2 Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 30 dni po zaključku javne dražbe.

8. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in podatke o nepremičninah, informacije za ogled predmetne nepremičnine, dobijo interesenti na Mestni občini Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Odsek za ravnanje s poslovnimi prostori, tel. št. 01/306-11-80, elektronska pošta: nepremicnine@ljubljana.si.

Ogled nepremičnin:

- Za nepremičnine je možen ogled le po predhodnem dogovoru.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Ljubljana www.ljubljana.si in na <http://www.ljubljana.si/si/mol/nepremicnine/>

MESTNA OBČINA LJUBLJANA