

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor), Grajski trg 1, Maribor, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-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), Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2021 in Dopolnitve Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2021, dne 7.9.2021 razpisuje

**JAVNO DRAŽBO**  
**za prodajo nepremičnin, ki bo v sredo, dne 29. septembra 2021, ob 9.00 in ob 10.00 uri**

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

Prodajalec in organizator javne dražbe JMSS Maribor, Grajski trg 1, Maribor, bo izvedel prodajo naslednjih nepremičnin v Mariboru, po naslednjih izklicnih cenah:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Legra	Št. sob	GURS/izmera po cennitvi (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	Lastniški delež	E.r.	Izklicna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
1.	CANKARJEVA ULICA 26A	6	1. nad.	3	100,6/106,39	1897	657 – MARIBOR GRAD	657-2430-4 (ni etaže)	do celote 1/1	F	80.000	8.000	15.9.2021 12.00-13.00
2.	KOZINOVA ULICA 5	2	1. nad.	2	64,50/56,55	1980	639 – POČEHOVA	639-420-2, 639-420-7 klet v deležu 129/211	do celote 1/1, (klet v deležu 129/211)	F	35.000	3.500	15.9.2021 13.00-14.00

E.r. – energetski razred

Stavba s stavbnim zemljiščem:

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m <sup>2</sup> )	Leto gradnje objekta	E.r.	Lastniški delež	Izklicna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
3.	ROŠPOH -DEL 24*	176/5 176/9	637 – ROŠPOH	637 176/5 637 176/9	420	327 621	1811	G	do celote 1/1	25.000	2.500	15.9.2021 14.00-15.00
4.	<del>OROŽNOVA ULICA 7**</del>	<del>1590 1591</del>	<del>657 – MARIBOR GRAD</del>	<del>657-1590 657-1591</del>	<del>2517</del>	<del>570 210</del>	<del>1865</del>	<del>F</del>	<del>do celote 1/1</del>	<del>108.000</del>	<del>10.800</del>	<del>15.9.2021 15.00-16.00</del>
5.	ULICA MOŠE PIJADA 36***	445	659 – TABOR	659 445	280	303	1937	F	do 1/3 od celote	78.700	7.870	15.9.2021 16.00-17.00

\* Stavba **Rošpoh-del 24, Maribor**, stoječa na parc. št. 176/5, k.o. Rošpoh, je bila zgrajena kot posestniška vinogradniška hiša. Obsega večjo obokano vinsko klet, v pritličju prešo (odstranjeno) in dve stanovanji, dve pa v mansardi. Objekt je neuporaben za bivanje, saj se posamezni deli konstrukcije rušijo, uporabna je le obokana klet. Neto površina stavbe znaša 418 m<sup>2</sup>, od tega klet 135 m<sup>2</sup>. Na parc. št. 637 176/9 je vknjižena služnost pešhoje in vožnje v korist vsakokratnega lastnika parc. št. 637 172/1 in 637 172/11, ki pa se dejansko izvaja na parc. št. 637 176/8 (posledica parcelacije zemljišč v preteklosti).

~~\*\* Stavba **Orožnova ulica 7, Maribor**, stoječa na parc. št. 1590, k.o. Maribor grad, obsega neto površino 925,77 m<sup>2</sup>, od tega znaša površina kleti 167,35 m<sup>2</sup>, pritličja 213,31 m<sup>2</sup>, nadstropja 261,07 m<sup>2</sup> in podstrešja 284,04 m<sup>2</sup>. Objekt je neuporaben za bivanje, saj se posamezni deli konstrukcije rušijo.~~

\*\*\* Stavba **Ulica Moše Pijada 36, Maribor**, stoječa na zemljišču s parc. št. 445, k.o. Tabor. Objekt je etažnosti K+VP+2+neizdelana M (podstrešje). Neto površina celotne stavbe znaša skupaj 483,45 m<sup>2</sup>, od tega stanovanje 1: 14,60 m<sup>2</sup>, stanovanje 2: 37,25 m<sup>2</sup>, stanovanje 3: 38,15 m<sup>2</sup>, stanovanje 4: 59,80 m<sup>2</sup>, stanovanje 5: 39,50 m<sup>2</sup>, stanovanje 6: 40,00 m<sup>2</sup>, stanovanje 7: 58,55 m<sup>2</sup>, podstrešni prostor, ki pripada stanovanju 7: 67,40 m<sup>2</sup>, klet 78,00 m<sup>2</sup> in komunikacijske površine 50,20 m<sup>2</sup>. Prodaja se solastniški delež 1/3 od celote.

E.r. – energetski razred

## **II. Znesek višanja:**

Znesek višanja izklicne cene za vse nepremičnine znaša 500,00 €

## **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 dražitelj 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 dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, JMSS Maribor zadrži njegovo varščino.

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

Kupnino bo kupec poravnal na podračun JMSS 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 poravnal kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto. Kupcu bo zemljiškoknjižno 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 zemljiškoknjižnem 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 sredo dne 29. septembra 2021**, v 2 delih oziroma sklopih, in sicer:

1. ob 09.00 uri za nepremičnini pod zaporedno številko 1 in 2,
2. ob 10.00 uri za nepremičnine pod zaporedno številko 3, 4 in 5.

Dražitelji se morajo pravočasno prijaviti na kraju javne dražbe **v sredo, dne 29. septembra 2021**, cca. **10 minut pred posameznim sklopom javne dražbe, tako da se identificirajo z osebnim dokumentom. Pooblaščenec mora predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi.**

Na javni dražbi je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zaježitev COVID-19. **Zaradi zagotavljanja varnosti bo vstop možen le za dražitelje oziroma njihove pooblaščenec, v določenih terminih draženja.**

## **VI. Višina varščine:**

Dražitelji morajo **do vključno petka, dne 24. septembra 2021, položiti 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 11)
- namen: **javna dražba zap. št. \_\_**
- koda namena: **OTHR**
- BIC banke prejemnika: **BSLJSI2X**

**Nakazilo mora biti dejansko izvršeno do vključno 24. septembra 2021 (npr. zgolj podan nalog banki dne 24. septembra 2021 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).**

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

## **VII. Obvezno posredovanje dokumentacije pred javno dražbo:**

**Dražitelj mora do vključno ponedeljka, dne 27. septembra 2021, predložiti JMSS Maribor naslednjo dokumentacijo:**

1. izpolnjen in podpisan Obrazec - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb;
2. kopijo dokazila o plačilu varščine.

Dražitelji predložijo zgornjo dokumentacijo na naslednji način:

1. po pošti v zaprti pisemski ovojnici na naslov JMSS Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor ali
2. po elektronski pošti na e-naslov [info@jmss-mb.si](mailto:info@jmss-mb.si) zadeva »Javna dražba - dokumentacija«.

**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. Podatki se vpišejo na Obrazcu - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb.

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

Vplačnik varščine s plačilom varščine potrjuje, da mu je predmet prodaje znan in da sprejema dražbene pogoje ter pravila javne dražbe.

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

Vplačniku varščine, ki je odstopil od javne dražbe pred začetkom le-te ali ki je pristopil na javno dražbo, pa na javni dražbi odstopil pred začetkom draženja oziroma na javni dražbi ni dražil, se v primeru, da je dražba neuspešna, vplačana varščina ne vrne, temveč zapade v korist prodajalca.

## **IX. 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.

Dražitelji podajo pisno izjavo, da niso povezane osebe v Obrazcu - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb.

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 pod zaporednima številčkama 1 in 2 je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Tadej Čaks, cenitev vrednosti nepremičnin pod zaporednimi številčkami 3, 4 in 5 je opravila pooblaščen ocenjevalka vrednosti nepremičnin Lidija Kavalarič.

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

- Nepremičnine so proste oseb in naprodaj po načelu videno - kupljeno ter 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 številkami: 1, 3,-4 in 5 ni vzpostavljene etažne lastnine.
- Etažni lastniki v večstanovanjski stavbi, v katerih se nahaja nepremičnina pod zaporedno številko 2, 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 prodajalca o višini izdražene cene.
- Solastniki večstanovanjske stavbe pod zaporedno številko 5 imajo v skladu s 66. členom veljavnega Stvarnopravnega zakonika pri odkupu solastniškega deleža predkupno pravico, ki jo bodo lahko na podlagi 508. člena veljavnega Obligacijskega zakonika uveljavljali v 30 dneh po prejemu pisnega obvestila prodajalca o višini izdražene cene.
- Stavbe, v katerih se nahajajo nepremičnine pod zaporednimi številkami 3 in-4 so skladno z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/1992, 4/2011, 21/2011 in 28/2011) ali Registrom kulturne dediščine Republike Slovenije razglašene za kulturni in zgodovinski spomenik.
- 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.
- 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 uspeli kupec nepremičnine zapade pod obveznost pregleda stranke po veljavnem Zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (ZPPDFT-1).

## **XI. 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.

## **XII. Ustavitev postopka:**

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

## **XIII. 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)).

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

### Obrazec - Podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb

JMSS Maribor bo osebne podatke varoval v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1) in Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR). Osební podatki bodo uporabljeni izključno za namen javne dražbe nepremičnin JMSS Maribor v septembru 2021.

**Navodilo: dražitelj izpolni in podpiše obrazec (na obeh straneh)**

<b>NEPREMIČNINA, za katero je vplačana varščina</b> (zaporedna št. nepremičnine v objavi javne dražbe)	
<b>Podatki o dražitelju:</b>	
Ime in priimek oz. naziv dražitelja:	
Naslov oz. sedež (ulica, hišna št.):	
Poštna št., kraj, država:	
EMŠO oz. matična št.:	
Davčna št. oz. identifikacijska št. za DDV:	
Elektronski naslov za kontakt:	
Telefonska številka za kontakt:	
TRR za vračilo varščine z navedbo banke:	
Ime in priimek oz. naziv imetnika TRR:	
Naslov oz. sedež imetnika TRR:	

**V primeru uspeha na javni dražbi se bo kot solastnik na nepremičnini, ki je predmet draženja, vpisal/a tudi:**

Ime in priimek oz. naziv:	
Naslov oz. sedež (ulica, hišna št.):	
Poštna št., kraj, država:	
EMŠO oz. matična številka:	
Davčna številka oz. identifikacijska št. za DDV:	
Solastninski delež (navesti ulomek):	

Kraj in datum:

.....

Lastnoročni podpis solastnika:

.....

**Izjavljam, da sem razumel pravila javne dražbe in se z njimi v celoti strinjam ter jih potrjujem.**

Kraj in datum:

.....

Lastnoročni podpis dražitelja:

.....

## IZJAVA O NEPOVEZANOSTI OSEB

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) v 50. členu določa, da 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.

Dražitelj (ime in priimek oz. firma/naziv):

---

izjavljam,

da nisem povezana oseba iz 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2019).

*Kraj in datum:*

.....

*Lastnoročni podpis dražitelja:*

.....

**V primeru uveljavljanja solastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet draženja, podpis solastnika:**

*Kraj in datum:*

.....

*Lastnoročni podpis solastnika:*

.....