

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) in Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem JMSS Maribor 2022, dne 11.3.2022

razpisuje

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin, ki bo v četrtek, dne 31. marca 2022, od 9.00 do 10.00 ure

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 in okolici, po naslednjih izklicnih cenah:

Z. št.	Naslov	Št. stan.	Lega	Št. sob	GURS/izmera po ceni (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	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/ 116,38	1897	657 – MARIBOR GRAD	657-2430-4 (ni etaže)	do celote 1/1	F	91.000	9.100	22.3.2022 12.00-13.00
2.	KAMNIŠKA GRABA 6**	2	1. nad.	1	31,00/ 33,90	1850	636 – KAMNICA	636-366-1	do celote 1/1	F	13.000	1.300	22.3.2022 13.00-14.00
3.	KOČEVARJEVA ULICA 9***	2	pritl.	1	34,80/ 34,30	1900	658 – KOROŠKA VRATA	658-1537-2 658-1537-11 (skupne sanitarije)	do celote (1/1) sanitarije ½ od celote	E	20.000	2.000	22.3.2022 14.00-15.00
4.	KOMENSKEGA ULICA 9	1	pritl.	1	41,10/ 40,40	1871	659 – TABOR	659-830-2	do celote 1/1	D	15.000	1.500	23.3.2022 12.00-13.00
5.	NASIPNA ULICA 96	6	podst.	2	49,10/ 47,60	1920	681 – POBREŽJE	681-2491-7	do celote 1/1	D	46.000	4.600	23.3.2022 14.00-15.00
6.	VURBERK 93, SP. DUPEK****	1	pritl.	1	23,30/ 25,50	1800	711 – VURBERK	711-341-1	do celote 1/1	v izdelavi	7.000	700	23.3.2022 15.00-16.00

* Izdelano statično mnenje – strop nad pritličjem je močno razpokan in mestoma povešen zaradi poškodovanih lesenih tramov, ki so posledica zamakanja. Močno razpokane so tudi predelne stene.

** Zahodna in zaledne stene vlažne. Posedanje poda v stanovanju je posledica trohnenja lesne konstrukcije poda zaradi vlage.

*** Sanitarije so izven stanovanja in v souporabi v deležu do ½, kopalnice ni.

**** Sanitarij ni v stanovanju.

E.r. – energetski razred; Površina po podatkih GURS in po izmeri cenilca predstavlja neto tlorisno površino dela stavbe.

Stavba s stavbnim zemljiščem:

Zap. št.	Naslov	Parc. št.	Šifra in ime katastrske občine	ID znak	ID oznaka stavbe	Površina parcele GURS (m ²)	Leto gradnje objekta (GURS)	E.r.	Lastniški delež	Izklicna cena (€)	Varščina (€)	Datum in ura ogleda
7.	ULICA MOŠE PIJADA 36*	445	659 – TABOR	659 445	280	303	1959	F	do 1/3 od celote	78.700	7.870	23.3.2022 16.00-17.00

* 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 m², od tega stanovanje 1: 14,60 m², stanovanje 2: 37,25 m², stanovanje 3: 38,15 m², stanovanje 4: 59,80 m², stanovanje 5: 39,50 m², stanovanje 6: 40,00 m², stanovanje 7: 58,55 m², podstrešni prostor, ki pripada stanovanju 7: 67,40 m², klet 78,00 m² in komunikacijske površine 50,20 m². 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 **HOTELE CITY MARIBOR, Ulica kneza Koclja 22, Maribor**, v Konferenčni dvorani, **v četrtek, dne 31. marca 2022**, v 3 delih oziroma sklopih, in sicer:

1. ob 09.00 uri za nepremičnini pod zaporedno številko 1 in 2,
2. ob 09.30 uri za nepremičnini pod zaporedno številko 3 in 4,
3. ob 10.00 uri za nepremičnine pod zaporedno številko 5, 6 in 7.

Dražitelji se morajo pravočasno prijaviti na kraju javne dražbe **v četrtek, dne 31. marca 2022**, cca. **15 minut pred posameznim sklopom javne dražbe**. Na javni dražbi je potrebno spoštovati ukrepe in priporočila NIJZ za zaježitev COVID-19.

VI. Dokumentacija na javni dražbi:

Dražitelji se identificirajo z osebnim dokumentom. Pooblaščenca morajo predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje na javni dražbi, zakoniti zastopniki družb pa izpis iz sodnega registra.

Pred dražbo dražitelji predložijo še naslednjo dokumentacijo:

1. kopijo dokazila o plačilu varščine
2. EMŠO oziroma matično številko
3. davčno številko oziroma identifikacijsko številko za DDV
4. TRR za vračilo varščine
5. Kontaktno telefonsko številko in e-mail

Dražitelji pred dražbo izpolnijo Obrazec – podatki o dražitelju z izjavo o nepovezanosti oseb.

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.

VII. Višina varščine:

Dražitelji morajo **do vključno ponedeljka, dne 28. marca 2022, 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 28. marca 2022 (npr. zgolj podan nalog banki dne 28. marca 2022 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

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

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, neuspehim 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 pred javno dražbo podajo pisno izjavo o nepovezanosti oseb na 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 je opravila pooblaščenca 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, 2, 3, 6 in 7 ni vzpostavljene etažne lastnine. Pri nepremičnini pod zaporedno številko 3 je v teku postopek vzpostavitve etažne lastnine po ZVetL.
- Solastniki večstanovanjske stavbe pod zaporednima številka 3 in 7 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:
 - Pri nepremičnini pod zaporedno številko 3 se izven stanovanja nahajajo sanitarije. Sanitarije so v souporabi in pripadajo predmetni nepremičnini v deležu 1/2.
 - Pri nepremičnini pod zaporedno številko 7 je predmet prodaje 1/3 delež nepremičnine.
- Stavba, v katerih se nahaja nepremičnina pod zaporedno številko 2 je skladno z Registrom kulturne dediščine Republike Slovenije razglašena za profano stavbno dediščino.
- Električni priključki (števci) 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 zajezitev 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 interesenti dobijo na telefon: 02/250-63-10 ali po elektronski pošti na naslovu info@jmss-mb.si. Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani JMSS Maribor (www.jmss-mb.si).

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). Osebni podatki bodo uporabljeni izključno za namen javne dražbe nepremičnin JMSS Maribor v marcu 2022.

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

NEPREMIČNINA, za katero je vplačana varščina (zaporedna št. nepremičnine v objavi javne dražbe)	
Podatki o dražitelju:	
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 79/2018).

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:

.....