



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 in 79/18) 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 2024

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnine Mestne občine Ljubljana

objavljeno na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/razpisi-razgrnitve-in-javne-objave/>
od dne 21. 11. 2024 do dne 12. 12. 2024

1.1 Predmet javne dražbe je poslovni prostor št. P01 s pripadajočo kletjo v skupni zmeri **170,00 m²** z ID oznako nepremičnine 1725-323-12 (1725 Ajdovščina, stavba 323, del 12) na naslovu **Gospovetska cesta 1 v Ljubljani** s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe. Poslovni prostor se nahaja v prvem nadstropju stavbe. Poslovni prostor je prazen ter potreben celovite prenove. Električna je odklopljena. Zemljiškoknjižno stanje je urejeno v korist prodajalca. Nepremičnina je vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2024.

Izklicna vrednost:

680.000,00 EUR (z besedo: šeststo osemdeset tisoč evrov 00/100)

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

Varščina: 68.000,00 EUR (z besedo: osemindeset tisoč evrov 00/100)

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

1.2 Predmet javne dražbe so prostori v stavbi št. 1725-466 na naslovu **Resljeva cesta 14 v Ljubljani**, ki se nahajajo v 2., 3., 5., 6., 7. in 8. etaži v skupni izmeri **1.250,11 m²** z naslednjimi posameznimi deli:

- poslovni prostor št. KP/6 z ID znak 1737-466-20 v izmeri 13,74 m²;
- poslovni prostor št. KP/5 z ID znak 1737-466-19 v izmeri 14,28 m²;
- poslovni prostor št. KP/4 z ID znak 1737-466-18 v izmeri 14,36 m²;
- poslovni prostor št. KP/2 z ID znak 1737-466-16 v izmeri 6,17 m²;
- poslovni prostor št. KP/16 z ID znak 1737-466-15 v izmeri 4,45 m².
- poslovni prostor št. PP/1 z ID znak 1737-466-87 v izmeri 15,38 m².
- poslovni prostor št. 2P/1 z ID znak 1737-466-44 v izmeri 9,41 m²;
- poslovni prostor št. 2P/2 z ID znak 1737-466-43 v izmeri 16,56 m²;
- poslovni prostor št. 2P/3 z ID znak 1737-466-42 v izmeri 30,04 m²;
- poslovni prostor št. 2P/4 z ID znak 1737-466-41 v izmeri 14,81 m²;
- poslovni prostor št. 2P/5 z ID znak 1737-466-40 v izmeri 17,73 m²;
- poslovni prostor št. 2P/6 z ID znak 1737-466-39 v izmeri 16,22 m²;
- poslovni prostor št. 2P/7 z ID znak 1737-466-38 v izmeri 17,73 m²;
- poslovni prostor št. 2P/8 z ID znak 1737-466-37 v izmeri 14,81 m²;

- poslovni prostor št. 2P/9 z ID znak 1737-466-36 v izmeri 14,81 m²;
- poslovni prostor št. 2P/10 z ID znak 1737-466-35 v izmeri 15,67 m²;
- poslovni prostor št. 2P/11 z ID znak 1737-466-34 v izmeri 15,71 m²;
- poslovni prostor št. 2P/12 z ID znak 1737-466-33 v izmeri 9,33 m²;
- poslovni prostor št. 2P/SE z ID znak 1737-466-45 v izmeri 34,73 m²;
- poslovni prostor št. 2P/H z ID znak 1737-466-91 v izmeri 58,13 m²;
- poslovni prostor št. 2P/WC z ID znak 1737-466-92 v izmeri 13,12 m².
- poslovni prostor št. 3P/8 z ID znak 1737-466-46 v izmeri 18,95 m²;
- poslovni prostor št. 3P/7 z ID znak 1737-466-47 v izmeri 28,98 m²;
- poslovni prostor št. 3P/6 z ID znak 1737-466-48 v izmeri 32,78 m²;
- poslovni prostor št. 3P/5 z ID znak 1737-466-49 v izmeri 16,22 m²;
- poslovni prostor št. 3P/4 z ID znak 1737-466-50 v izmeri 17,73 m²;
- poslovni prostor št. 3P/3 z ID znak 1737-466-51 v izmeri 14,81 m²;
- poslovni prostor št. 3P/2 z ID znak 1737-466-52 v izmeri 28,37 m²;
- poslovni prostor št. 3P/1 z ID znak 1737-466-53 v izmeri 20,01 m²;
- poslovni prostor št. 3P/SE z ID znak 1737-466-54 v izmeri 34,73 m²;
- poslovni prostor št. 3P/H z ID znak 1737-466-94 v izmeri 73,70 m²;
- poslovni prostor št. 3P/WC z ID znak 1737-466-95 v izmeri 13,12 m²;
- poslovni prostor št. 3V/1 z ID znak 1737-466-7 v izmeri 17,70 m²;
- poslovni prostor št. 3V/2 z ID znak 1737-466-7 v izmeri 14,80 m².
- poslovni prostor št. 4P/11 z ID znak 1737-466-55 v izmeri 25,11 m²;
- poslovni prostor št. 4P/10 z ID znak 1737-466-56 v izmeri 15,67 m²
- poslovni prostor št. 4P/9 z ID znak 1737-466-57 v izmeri 14,81 m²;
- poslovni prostor št. 4P/8 z ID znak 1737-466-58 v izmeri 14,81 m²;
- poslovni prostor št. 4P/7 z ID znak 1737-466-59 v izmeri 17,73 m²;
- poslovni prostor št. 4P/6 z ID znak 1737-466-60 v izmeri 16,22 m²;
- poslovni prostor št. 4P/5 z ID znak 1737-466-61 v izmeri 33,08 m²;
- poslovni prostor št. 4P/4 z ID znak 1737-466-62 v izmeri 14,85 m²;
- poslovni prostor št. 4P/3 z ID znak 1737-466-63 v izmeri 14,78 m²;
- poslovni prostor št. 4P/2 z ID znak 1737-466-64 v izmeri 16,12 m²;
- poslovni prostor št. 4P/1 z ID znak 1737-466-65 v izmeri 9,68 m²;
- poslovni prostor št. 4P/SE z ID znak 1737-466-66 v izmeri 34,73 m²;
- poslovni prostor št. 4P/H z ID znak 1737-466-97 v izmeri 58,13 m²;
- poslovni prostor št. 4P/WC z ID znak 1737-466-98 v izmeri 13,12 m².
- poslovni prostor št. 5P/1 z ID znak 1737-466-79 v izmeri 16,54 m²;
- poslovni prostor št. 5P/2 z ID znak 1737-466-78 v izmeri 12,64 m²;
- poslovni prostor št. 5P/3 z ID znak 1737-466-77 v izmeri 12,45 m²;
- poslovni prostor št. 5P/4 z ID znak 1737-466-76 v izmeri 12,85 m²;
- poslovni prostor št. 5P/5 z ID znak 1737-466-75 v izmeri 14,91 m²;
- poslovni prostor št. 5P/6 z ID znak 1737-466-74 v izmeri 10,10 m²;
- poslovni prostor št. 5P/9 z ID znak 1737-466-71 v izmeri 12,35 m²;
- poslovni prostor št. 5P/10 z ID znak 1737-466-70 v izmeri 13,17 m²;
- poslovni prostor št. 5P/11 z ID znak 1737-466-69 v izmeri 10,16 m²;
- poslovni prostor št. 5P/12 z ID znak 1737-466-68 v izmeri 9,43 m²;
- poslovni prostor št. 5P/13 z ID znak 1737-466-67 v izmeri 9,51 m²;
- poslovni prostor št. 5P/SE z ID znak 1737-466-80 v izmeri 34,73 m²;
- poslovni prostor št. 5P/H z ID znak 1737-466-100 v izmeri 46,60 m²;
- poslovni prostor št. 5P/WC z ID znak 1737-466-101 v izmeri 9,07 m²;
- poslovni prostor št. 5P/7 z ID znak 1737-466-73 v izmeri 15,32 m²;
- poslovni prostor št. 5P/8 z ID znak 1737-466-72 v izmeri 12,35 m²,

s pripadajočim solastniškim deležem na posebnih skupnih delih in splošnih skupnih delih stavbe.

Prostori v skupni izmeri 1.250,11 m² so zasedeni, in sicer z najemnikom, ki ima s prodajalcem sklenjeno Najemno pogodbo št. 3528-200/2021-4 z dne 10. 8. 2021, za določen čas petih let. Kupec prevzema vse pravice in obveznosti iz teh razmerij.

Zemljiškoknjižno stanje je urejeno v korist prodajalca. Etažna lastnina je vzpostavljena. Nepremičnina je vključena v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana za leto 2024. Za nepremičnino je izdelana energetska računsko izkaznica št. 2016-142-161-34535 z dne 9.2.2016.

Izklicna vrednost:

1.921.000,00 EUR (z besedo: milijon devetsto enaindvajset tisoč evrov 00/100)

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

Varščina: 192.100,00 EUR (z besedo: dvesto šestindvajset evrov 00/100)

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000 EUR (z besedo: tisoč 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 izklicne 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 pripravljene kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključí.

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

3.8 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.

3.9 Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa.

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

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

3.12 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.

3.13 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 **12.12.2024** na sedežu Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, **klub 11**, in sicer:

- za nepremičnino (ID1725-323-12) na naslovu Gosposvetska cesta 1, Ljubljana **ob 13:40 uri**
- za nepremičnino na naslovu Resljeva cesta 14, Ljubljana **ob 14:00 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 AJ PES (samo za pravne osebe) oz. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- Predloži izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščeneci 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 in 79/18) 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 6.12.2024 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 6.12.2024.**

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 nepremičnine:

- Gosposvetska cesta 1, Ljubljana – dne 28.11.2024 ob 11:00 uri,
- Resljeva cesta 14, Ljubljana – po predhodnem dogovoru na elektronski pošti miha.kastelic@ljubljana.si

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