

Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana na podlagi 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/2011, 60/2017, 17/2018 in 4/2019), prve alineje prvega odstavka 49. člena, tretjega in četrtega odstavka 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in 13. 14. in 15. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) razpisuje

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO, št. 3-2020 za prodajo nepremičnin

I. Predmet prodaje in izklicna cena:

1.) Stavbni zemljišči:

parc. št. 50 v izmeri 10.129 m² in parc. št. 53/1 v izmeri 3.029 m², obe k. o. 1820 - Gorenja vas. Skupna površina znaša 13.158 m².

Izklicna cena: 779.000,00 EUR z vključenim 22 % DDV-jem.

Nepremičnini se prodajata kot zaokrožena celota v skupni vrednosti 779.000,00 EUR z vključenim 22 % DDV-jem (638.524,59 EUR, brez 22 % DDV-ja).

Dodaten opis:

Nepremičnini sta nepozidani, ravni in brez posebnosti. Obravnavani nepremičnini se nahajata v naselju Ivančna Gorica. Območje je omejeno z železniško progo na severu ter regionalno cesto in avtocesto na jugu. Na nepremičninah ni vknjiženih nobenih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno in nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičninah. Nepremičnini imata neposreden dostop do javnih površin.

II. Ogled nepremičnin, številka sklica, znesek varščine, način poteka elektronske javne dražbe in DATUM IZVEDBE elektronske javne dražbe:

a.) Ogled nepremičnin bo možen na lokaciji v delovnih dneh od dne 25. 8. 2020 do dne 4. 9. 2020. Za izvedbo ogleda je obvezna predhodna prijava na e-naslov: projekti@ssrs.si, na katerega morajo zainteresirani sporočiti svoje kontaktne podatke (ime, priimek in telefonsko številko na kateri so najlažje dosegljivi). Kontaktni podatki bodo posredovani izvajalcu ogleda, ki bo zainteresirano stranko poklical in se z njo dogovoril za termin ogleda. Ogled je možen izključno na osnovi predhodne prijave na ogled preko e-naslava: projekti@ssrs.si.

Ostala vprašanja vezana na prodajo se posredujejo na elektronski naslov ejavnedrazbe@ssrs.si, ki je tudi naslov za vso komunikacijo v času postopkov nakupa in prodaje nepremičnin, ki so predmet te elektronske javne dražbe.

b.) Podatki o sklicu, znesku varščine v višini (najmanj) 10 % izklicne cene predmeta draženja, datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe:

Nepremičnina pod zaporedno št.	številka sklica	znesek varščine v višini najmanj 10 % izklicne cene	datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe
1.)	00 7188-2016-1	77.900,00 EUR	14. 9. 2020 ob 9.00 uri

c.) Elektronska javna dražba se bo izvedla v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter pravili javne e-dražbe objavljenimi na <https://ssrs.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji>.

d.) Elektronska javna dražba bo potekala skladno z določilom četrtega odstavka 50. člena ZSPDSL-1, in sicer na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/>. Nakup nepremičnin na tej elektronski javni dražbi se izvaja **na način videno – kupljeno**.

III. Pogoji za sodelovanje na elektronski javni dražbi:

Na elektronsko javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje do 9. 9. 2020 do 14.00 ure prijavi na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/> - v rubriko odprte elektronske javne dražbe, št. 3-2020 ter so:

1. pravne osebe iz Republike Slovenije ali tiste osebe, ki imajo sedež v eni od držav članic Evropske unije, kar izkažejo z izpiskom iz ePRS (AJPES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.). Izpisek iz ePRS (AJPES) - sodnega registra oziroma druge ustrezne evidence, je lahko star največ 30 (trideset) dni;
2. tuje pravne osebe lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor.

3. posebni pogoj za potencialne kupce (investitorje):

Za zemljišči s parc. št. 50 in 53/1 k. o. 1820 - Gorenja vas je še vedno v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu I4/a 'Novi center Ivančna Gorica' – UPB, št. 1 (Uradni list RS, št. 62/2014). Vsebine po navedenem odloku doslej niso bile realizirane, zato je v pripravi sprejem pobude za razvoj predmetnega območja v smeri reševanja bivalne problematike starejše populacije oziroma izgradnje medgeneracijskega centra. Občina Ivančna Gorica naj bi izvedla postopke spremembe in dopolnitve OPPN-ja z namenom, da v to območje poleg stanovanjske gradnje umesti tudi medgeneracijski center, ki naj bi obsegal do 150 postelj v domu za ostarele in 20 oskrbovanih stanovanj za starejše. Prav tako želi Občina Ivančna Gorica umestiti v prostor do 50 stanovanj za mlade in mlade družine. (dopis Občine Ivančna Gorica, št. 3500-0033/2020-1 z dne 9. 7. 2020).

Glede na zgoraj navedeno se lahko za nakup prijavijo samo ponudniki, ki so pravne osebe zasebnega ali javnega prava in ki se bodo ob prijavi na javno dražbo izjasnili, da bodo na omenjenih zemljiščih prisluhnili potrebam lokalne skupnosti in bodo na nepremičninah izvajali projekte izgradnje v skladu z Resolucijo o NSP 2015–2025 za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj – oskrbovanih stanovanj in domske oskrbe, pri čemer bo Stanovanjski sklad RS v prodajni pogodbi določil, da se v korist Stanovanjskega sklada RS ustanovi predkupna / odkupna pravica za nakup do 50 stanovanjskih enot za najem, ki jih bo zgradil izbrani kupec na omenjenih nepremičninah. Odkup stanovanj (za neprofitno ali druge oblike najema ali prodajo oziroma oskrbovanih stanovanj) se v primeru, da je sprejeta poslovna odločitev Stanovanjskega sklada RS o interesu za nakup stanovanj, izvede po odkupnih cenah v vsakokratnih skladovih javnih programih oziroma po javnem pozivu za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj ter skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja pridobivanje stvarnega premoženja javnih skladov in internimi predpisi sklada.

Na javni dražbi ne morejo sodelovati kot dražitelji cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

S pristopom na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila in pravila e-javne dražbe, ki so objavljena na spletni povezavi: <https://ssrs.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji>.

IV. Varščina, druge obveznosti in pojasnila:

Stanovanjski sklad RS mora najkasneje do dne 9. 9. 2020 do 14.00 ure v sistemu odprte elektronske javne dražbe, št. 3-2020, na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/>, prejeti **popolno prijavo** na elektronsko javno dražbo. Dražitelj mora prijavi obvezno pripeti kopijo potrdila o plačilu varščine (v pdf, jpg, tif ali drugem podobnem formatu). Varščino je potrebno nakazati na transakcijski račun, št. SI56 0110 0627 0960 211, odprt pri Banki Slovenije, z navedbo sklica iz točke II. b.) in namena: 'Plačilo varščine 3-2020'.

Z elektronsko prijavo in vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k elektronski javni dražbi. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izključno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k elektronski javni dražbi. Če dva ali več dražiteljev vplača varščino, pa ne dražijo – potem iz tega izhaja, da so podali enako ceno. Uspešen bo tisti, ki je prvi vplačal varščino, pri čemer se bo upošteval čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Stanovanjskega sklada RS iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.

Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo, št. 3-2020 na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/> prejeli elektronsko sporočilo s prijavljenimi podatki (podatki o dražitelju) in opisanim predmetom draženja, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli v prijavi na odprto elektronsko javno dražbo. Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLJUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. Prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t. j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) in potrdila o vplačani varščini je pogoj, da bo lahko izvajalec javne dražbe pravočasno posredoval na elektronske naslove dražiteljev potrebne podatke za sodelovanje na elektronski javni dražbi.

V primeru nepopolne vloge bo dražitelj na elektronski naslov, ki ga je sporočil v prijavi prejel poziv na dopolnitev vloge. Prijavljeni dražitelj, ki ne bo v postavljenem roku skladno s pozivom dopolnil vloge, ne bo mogel aktivno sodelovati na elektronski javni dražbi.

V postopkih izvajanja elektronske javne dražbe se šteje, da je vsako pisanje pravilno naslovljeno, v kolikor je poslano na elektronski naslov dražitelja, ki ga je le-ta sporočil ob prijavi na elektronsko javno dražbo. Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci elektronske javne dražbe.

Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino. Dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini/ah zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, bo varščina zapadla Stanovanjskemu skladu RS.

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje po tej elektronski javni dražbi sta v lasti Stanovanjskega sklada RS do 1/1 (do celote) in sta zemljiškoknjižno urejeni. Nepremičnini sta prosti finančnih bremen, zakupnikov in najemnikov.

Podatki o nepremičninah, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz uradnih evidenc in se bodo privzeli tudi v sklenjeno prodajno pogodbo. V primeru odstopanj površin ali drugih podatkov o nepremičninah poračun vrednosti ni možen.

V. Pravila elektronske javne dražbe:

1. javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://ssrs.edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Internet Explorer, Mozilla Firefox, Safari ipd., vse aktualne verzije) ali preko namenske aplikacije za pametni telefon (aplikacija e-Dražbe na Google Play – za Android platformo). Ponudb, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Stanovanjski sklad RS ne bo upošteval.
2. Dražitelji, ki bodo uspešno posredovali podatke na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje do dne 11. 9. 2020 do 14.00 ure, na elektronski naslov, ki ga bodo posredovali, prejeli potrebne identifikacijske podatke (žeton) za dostop do posamezne elektronske javne dražbe. Identifikacijski podatki enolično določajo dražitelja, zato jih morajo kot take ustrezno varovati in jih ne razkriti tretjim osebam, da ne bi prišlo do zlorab. Dražijo lahko le dražitelji, ki se bodo pravočasno in pravilno prijavili v sistem elektronskih javnih dražb na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/> s priloženim potrdilom o plačani varščini – v znesku in s sklicem kot navedeno v točki II. b.).
3. **V primeru, da se bo ob uspehu dražitelja na elektronski javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet elektronske javne dražbe vpisala solastnina, dražitelj izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih' in ga skeniranega priloži že ob elektronski prijavi.**

Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni elektronski javni dražbi ni več mogoče.

4. Dražitelj bo za elektronsko dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton). V elektronskem sporočilu bo natančno navedeno, za katero dražbo velja identifikacijski podatek (žeton) ter kdaj se začne elektronska javna dražba. Posamezen žeton je uporaben samo za dražbo, ki ji je namenjen.
5. V primeru, da dražitelj do navedenega roka ne bo prejel elektronskega sporočila z identifikacijskimi podatki za dostop do elektronske javne dražbe, naj najprej preveri, če je bil sporočilo preusmerjeno med 'Nezaželena sporočila', 'Promocije' ali 'Posodobitve' ..., sicer naj kontaktira tehnično pomoč (telefon 0590 75 608 ali info@praetor.si). Tehnično pomoč lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja.
6. Za elektronsko javno dražbo veljajo splošni pogoji uporabe sistema <https://ssrs.edrazbe.si/>, ki so dosegljivi na <https://ssrs.edrazbe.si/sl/Splosni-pogoji> in jih dražitelji potrdijo pri identifikaciji v informacijski sistem.
7. **V primeru, da bo varščino plačal le en dražitelj se šteje, da z vplačilom varščine draži z izključno ceno.** Vplačnik varščine v tem primeru ne bo prejel žetona iz 4. točke tega poglavja, temveč bo na elektronski naslov, ki ga je vpisal ob prijavi za namene posredovanja podatkov potrebnih za vstop v sistem elektronskih dražb, prejel obvestilo o uspehu na javni dražbi. V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo elektronska javna dražba štela za neuspešno.
8. V primeru več dražiteljev, se bo elektronska javna dražba štela za uspešno, v kolikor bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, ki bo višja najmanj za najmanjši korak višanja. V primeru, da noben dražitelj ne poda izboljšane ponudbe, se šteje, da je uspešen tisti med njimi, ki je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Stanovanjskega sklada RS iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.
9. **Elektronska javna dražba se bo začela dne 14. 9. 2020 ob 9.00 uri in bo potekala 30 minut z možnostjo podaljšanja največ za 30 minut.** Sistem pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo v zadnjih dveh minutah pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnji dve minuti (kar bo razvidno vsem ponudnikom v realnem času znotraj sistema). Če bo nato manj kot dve minuti pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba spet podaljšala za nadaljnji dve minuti in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, vendar največ za pol ure. Po eni uri se javna dražba ne bo več podaljševala in bo aktualno zadnje draženje najuspešnejšega dražitelja.
10. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku znaša **1.300,00 EUR**. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka elektronske dražbe, morebitna podaljšana elektronske javne dražbe, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal, ter zadnjo podano ceno dražitelja, ki je vpisan v sistem. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene, ki bo najmanj za 1.300,00 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene, ali višja). V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik

najmanjšega možnega koraka višanja cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe z dodatnim opozorilom opozori na toliko višji znesek in ponudnik mora tako ceno ponovno potrditi, šele nato se le-ta pošlje v informacijski sistem.

11. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
12. Ponudba veže do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
13. Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem vsem vpisanim dražiteljem izpiše dnevnik s potekom draženja, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo.
14. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana najkasneje dva dni po zaključku elektronske javne dražbe. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj.

VI. Z najugodnejšim dražiteljem se bo sklenila prodajna pogodba v 15 dneh po končani elektronski javni dražbi. Stanovanjski sklad RS lahko najugodnejšemu dražitelju podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 dni. Če izbrani dražitelj v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je izbrani ponudnik odstopil od podpisa pogodbe, Stanovanjski sklad RS pa zadrži vplačano varščino.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Stanovanjski sklad RS glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih'.

Kupnina mora biti v celoti plačana v roku trideset (30) dni po izdaji računa na podlagi veljavno sklenjene prodajne pogodbe. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Kupnina se vplača na transakcijski račun Stanovanjskega sklada RS. Z vplačilom celotnega pogodbenega zneska – kupnine, prejme kupec zemljiškoknjžno dovolilo.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje. V primeru, da izbrani dražitelj – kupec, v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, prodajalec zadrži vplačano varščino kot skesnino.

Davčne dajatve in vse ostale stroške, kot npr. overitev pogodbe in vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo plača izbrani dražitelj.

VII. Postopek elektronske javne dražbe se lahko ustavi kadarkoli vse do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ne povrnejo stroški. Dražiteljem se bo v tem primeru najkasneje v 8 (osmih) delovnih dneh vrnila vplačana varščina brez obresti.

VIII. Podrobnejše informacije so interesentom elektronske javne dražbe na voljo na Stanovanjskem skladu RS, preko e-naslava: ejavnedrazbe@ssrs.si .

Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'

Navodilo: obrazec izpolnite v primeru, da se bo ob vašem uspehu na elektronski javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet vašega draženja vpisala solastnina. Izpolnjen obrazec skenirajte in ga poleg potrdila o vplačani varščini priložite elektronski prijavi na portalu <https://ssrs.edrazbe.si/>. Spreminjanje ali dodatno navajanje solastnikov po izvedeni elektronski javni dražbi ni možno.

Podatki o elektronski dražbi: **JAVNA DRAŽBA 3-2020 za prodajo nepremičnin**

Predmet draženja: nepremičnina pod zaporedno št. 1.) iz I. točke – 'Predmet prodaje in izklicna cena' (kratek opis nepremičnine): parc. št. 50 v izmeri 10.129 m² in parc. št. 53/1 v izmeri 3.029 m², obe k. o. 1820 - Gorenja vas. Skupna površina znaša 13.158 m²

Naziv/firma pravne osebe - dražitelja:

Solastninski delež dražitelja (navesti ulomek): z besedo.....

V primeru uspeha na elektronski javni dražbi se bo/do kot solastnik/i na nepremičnini, ki je predmet draženja, poleg dražitelja, vpisal/a (vpisali) tudi:

a) Naziv/firma pravne osebe:

Matična številka:

Naslov/sedež (ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj, država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

b) Naziv/firma pravne osebe:

Matična številka:

Naslov/sedež (ulica, hišna št.):

Poštna št., kraj, država:

Solastninski delež (navesti ulomek): z besedo.....

Spodaj podpisana/i solastnik/i in dražitelj izjavljava/mo, da izpolnjujeva/mo pogoje za pridobitev nepremičnine, kot so navedeni v točki III. objave razpisa javne elektronske dražbe. Zavedava/mo se, da v primeru, da ne bova/bomo mogla/mogli pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, Stanovanjskemu skladu RS zapade dražiteljeva varščina. Izjavljava/mo, da sva/smo razumela/i pravila elektronske javne dražbe in se z njimi v celoti strinjava/mo ter jih potrjujeva/mo.

Kraj in datum:

.....

Lastnoročni podpis dražitelja:

.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko a):

.....

Lastnoročni podpis solastnika pod točko b):

.....