



**OBČINA RUŠE**  
**ŽUPANJA**

Trg vstaje 11, 2342 Ruše,

tel: + 386 2 669 06 50; fax: + 386 2 669 05 54; e-pošta: [urad.zupanje@ruse.si](mailto:urad.zupanje@ruse.si); [http:// www.ruse.si](http://www.ruse.si)

---

Številka: 478-0120/2020-33

Datum: 5. 10. 2020

Občina Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ruše za leto 2020, objavlja

**JAVNO DRAŽBO**  
**za prodajo nepremičnin Občine Ruše**

**1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA OZ. ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Občina Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše,

tel.št. 02/669 06 50, fax: 02/669 06 54, e-pošta: [urad.zupanje@ruse.si](mailto:urad.zupanje@ruse.si)

**2. OPIS PREDMETA PRODAJE IN IZKLICNA VREDNOST NEPREMIČNIN**

**A) STAVBNA ZEMLJIŠČA**

**A1) Parc.št. 1393/2, v izmeri 7.602 m<sup>2</sup>, k.o. 665 Ruše.**

**Izklicna cena: 76.800,00 EUR**

*Nepremičnina se nahaja v predelu Ruše – Smolnik, v območju stavbnih zemljišč oz. v območju centralnih dejavnosti, v enoti urejanja prostora RU73. V območju so dopustne gradnje objektov v skladu z namensko rabo, pri čemer lahko 80 % BTP (bruto tlorisne površine) objektov zasedejo dejavnosti gostinstva. Možna je tudi priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN).*

Zemljišče je obremenjeno s služnostno pravico gradnje iztoka meteorne kanalizacije ter služnostno pravico obratovanja, vzdrževanja in nadzora iztoka.

**A2) Parc.št. 361/1, v izmeri 3.361 m<sup>2</sup>, k.o. 664 Bistrica pri Rušah.**

**Izklicna cena 38.000,00 EUR**

Nepremičnina se nahaja v centralnem območju, med reko Dravo in ob bivši Tovarni dušika Ruše (v industrijski coni). Območje ni primerno za stanovanjsko gradnjo. Nepremičnina je primerna za mirne poslovne dejavnosti, saj se nahaja v bližini stanovanjskih objektov. Parcela potrebuje stalen dovoz, zato je smiselno sočasen nakup parcel iz točke A3. V spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta je predvidena sprememba namenske rabe iz območja centralnih dejavnosti v površine za industrijo.

Zemljišče je obremenjeno s služnostno pravico hoje in prevoza po poti v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 360, k.o. 664 Bistrica pri Rušah.

**A3) Parc.št. 361/3, 361/5, 361/6, v izmeri 753 m<sup>2</sup>, k.o. 664 Bistrica pri Rušah.**

**Izklicna cena: 9.200,00 EUR**

Nepremičnine se nahajajo v centralnem območju, med reko Dravo in ob bivši Tovarni dušika Ruše. Območje ni primerno za stanovanjsko gradnjo. Nepremičnine so primerne za mirne poslovne dejavnosti, saj se nahajajo v bližini stanovanjskih objektov. Smiselno je sočasen nakup parcel iz točke A2. V spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta je predvidena sprememba namenske rabe iz območja centralnih dejavnosti v površine za industrijo.

Zemljišča so obremenjena s služnostno pravico hoje in prevoza po poti v korist vsakokratnega lastnika parc.št. 360, k.o. 664 Bistrica pri Rušah.

**A4) Parc.št. 1542, 1543, v izmeri 1.410 m<sup>2</sup>, k.o. 665 Ruše.**

**Izklicna cena: 27.700,00 EUR**

Nepremičnini se nahajata v območju stavbnih zemljišč, območju namenjenemu turizmu. Primerni sta za gradnjo objektov, namenjenih turizmu. Gradnja je možna samo pod pogojem priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za celotno enoto urejanja prostora oz. samo za del enote. V tem primeru je potrebno pripraviti ustrezne strokovne podlage za celotno območje predvidenega OPPN in sočasno z delom OPPN sprejeti za celotno območje tudi rešitev omrežja prometne in gospodarske javne infrastrukture ter izdelati program opremljanja zemljišča, ki bo podlaga za izračun stroškov komunalnega opremljanja tudi za vsak posamezni OPPN. Največji delež BPT objektov lahko zasedajo dejavnosti gostinstva po standardni

klasifikaciji dejavnosti. S spremembo Občinskega prostorskega načrta Občine Ruše se namenska raba spreminja v stanovanjske površine.

V izklicno vrednost nepremičnin pod oznako A), komunalni prispevek in 22 % DDV nista vključena.

## **B) STANOVANJA**

**B1) STANOVANJE, locirano v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe št. 1989, k.o. 665 Ruše, del stavbe št. 12, na naslovu Pri Viaduktu 2, Ruše, v izmeri 37,2 m<sup>2</sup> uporabne površine oz. 45,1 m<sup>2</sup> z vključenim balkonom in kletjo.**

**Izklicna cena: 40.600,00 EUR**

*Stanovanje se nahaja v Rušah, približno 2 km iz centra Ruš. Stanovanje je enosobno in obsega predsobo, kopalnico in WC, 1 sobo, kuhinjo, balkon in klet. Ogrevanje se preko plinske peči. V predsobi, sobi in kuhinji je na tleh parket, v kopalnici keramika. Stanovanje ni zasedeno z najemnikom.*

*V izklicno ceno nepremičnine davek ni vključen.*

### **3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA**

Najnižji znesek višanja kupnine je 500,00 EUR.

### **4. VARŠČINA**

4.1. Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo najpozneje do 30. 10. 2020 plačati varščino, ki znaša 10 % izklicne cene, na transakcijski računa Občine Ruše številka 01308-0100008966 odprt pri UJP Slovenska Bistrica, z navedbo »plačilo varščine za nakup nepremičnine – javna dražba«.

4.2. Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

4.3. Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino. Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo, k dražbi ne pristopijo ali ne podpišejo izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se zadržijo.

## **5. NAČIN IN ROK PLAČILA**

Kupnino bo kupec poravnal na transakcijski račun Občine Ruše, številka: 01308-0100008966, odprt pri UJP Slovenska Bistrica, v 30 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, v enkratnem znesku. V primeru, da kupec ne poravnava kupnine na določen način ali v določenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

## **6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE**

Javna dražba se bo vršila: **dne 4. 11. 2020 na sedežu Občine Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše, v pisarni v pritličju in sicer:**

- **Ob 14.30 za nepremičnino 1393/2 k.o. 665 Ruše,**
- **Ob 14.40 za nepremičnino 361/1, k.o. 664 Bistrica pri Rušah,**
- **Ob 14.50 za nepremičnine 361/3, 361/5 in 361/6, k.o. 664 Bistrica pri Rušah,**
- **Ob 15.00 za nepremičnino 1542 in 1543, k.o. 665 Ruše,**
- **Ob 15.10 za stanovanje na naslovu Pri Viaduktu 2, Ruše,**

Dražitelji se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 8. točke te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

## **7. POGOJI PRODAJE**

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

7.2. V roku 15 dni od opravljenega izbora se z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodba. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Občina Ruše pravico zadržati vplačano varščino. Prodajalec lahko uspelemu dražitelju podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 dni. Če uspeli dražitelj v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe.

7.3. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v pristojni zemljiški knjigi.

7.4. Plačilo celotne kupnine v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe.

7.5. Uspeli ponudnik oz. kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodatno vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, vse stroške notarja ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

## **8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI**

8.1. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije 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, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri upravnem organu, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- predloži izpisek iz sodnega registra (velja samo za pravne osebe) oz. prigrasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- priloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščeneci pravnih oseb,
- predloži številko TRR za primer vračila varščine, davčno številko ali ID za DDV, EMŠO ali matično številko, telefonsko številko in e-naslov.

8.2. Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine.

8.3. Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.

8.4. Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

8.5. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se šteje:

- 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.

## **9. DODATNE INFORMACIJE**

Dodatne informacije o pogojih dražbe, podatke o nepremičninah in informacije o ogledu nepremičnin, dobijo interesenti na Občini Ruše, na tel.št. 02 669 0644, kontaktna oseba je Urška Pergarec. Ogled nepremičnine in dokumentacije v zvezi z predmetno nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

## **10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE**

10.1. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno–kupljeno« in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne in pisne reklamacije ne bodo upoštevane.

10.2. Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

10.3. Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo kupnino.

10.4. V kolikor dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si organizator javne dražbe pridržuje pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem, to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

10.5. Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

10.6. Uspeli dražitelj mora pred podpisom pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

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

10.8. Javno dražbo bo izvedla posebna komisija, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18). Nepremičnina bo prodana tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno. V kolikor dva dražitelja ponudita enako ceno, bo nepremičnina prodana tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

10.9. 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.

10.10. Pogoji iz javne dražbe so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Ruše: [www.ruse.si](http://www.ruse.si).



OBČINA RUŠE  
Urška Repolusk, županja

