



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; [http:// www.ruse.si](http://www.ruse.si)

Številka: 478-0128/2020

Datum: 25. 8. 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

2. OPIS PREDMETA PRODAJE IN IZKLICNA VREDNOST NEPREMIČNIN

A) STAVBNA ZEMLJIŠČA

A1) Parc. št. 420/12, k.o. 665 Ruše, v izmeri 2.121 m² in

A2) Parc. št. 420/13, k.o. 665 Ruše, v izmeri 1.637 m².

Nepremičnini se prodajata kot celota, izklicna cena znaša 169.110,00 EUR. Navedena izklicna cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Nepremičnini parc. št. 420/12 in 420/13, obe k.o. 665 Ruše predstavljata stavbno zemljišče v izmeri 3.758 m². Nepremičnini se nahajata na položnem delu zemljišča, na zahodnem delu

mejita na trgovski center Tuš in stanovanjski blok, na severni strani na individualno gradnjo, na južni in vzhodni strani so polja. Za zemljišči velja Občinski prostorski načrt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ruše (MUV št. 26/10, MUV št. 7/11 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 38/12 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/13 – 1. spremembe in dopolnitve, Uradno glasilo slovenskih občin št. 5/15 – 3. obvezna razlaga; v nadaljevanju OPN) ter Občinski podrobni prostorski načrt: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) na območju urejanja prostora (EUP) RU 39 in RU 40 – del (Uradno glasilo slovenskih občin št. 58/18). Na podlagi prostorskih aktov je na zemljiščih dovoljena gradnja: tri ali več stanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za druge posebne družbene namene, gostinske stavbe, trgovske stavbe.

Zemljišči se nahajata na območju za katerega velja program priprave prostorskega akta: Sklep o pričetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Ruše – 2. sprememba in dopolnitve (OPN-SD2), Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013. Akt je v fazi pridobivanja prvih mnenj s strani nosilcev urejanja prostora, predviden rok sprejema ni znan.

Del zemljišč parc. št. 420/12 in 420/13 k.o. 665 Ruše se nahaja v varovalnem pasu kablovoda (podzemni kabelski vod) 20 kV (5m). Zemljišči sta na erozijskem območju, opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi.

3. POGOJI PRODAJE

Občina s prodajo nepremičnin zagotavlja pogoje za izgradnjo infrastrukture za institucionalno varstvo v domovih za starejše. Na tej osnovi določa naslednje posebne pogoje prodaje:

- i.) Ponudnik (v nadaljevanju tudi dražitelj) mora najkasneje do dne 31. 12. 2022, z možnostjo podaljšanja pridobiti uporabno dovoljenje za zgrajen dom za starejše v katerem se izvajajo storitve institucionalnega varstva v domovih za starejše s standardno storitvijo, ki obsega osnovno oskrbo (bivanje, organiziranje prehrane, tehnično oskrbo in prevoze), socialno oskrbo (varstvo in posebne oblike varstva) ter zdravstveno varstvo. Storitve se izvajajo v celodnevni obliki (24 ur) v skladu s pogoji iz Pravidnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Ur. l. RS št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19 in 81/19).
- ii.) Prodajna pogodba se lahko sklene pod odložnim pogojem, ki se izpolni, če dražitelj pridobi koncesijo za opravljanje institucionalnega varstva v domovih za starejše po javnem razpisu Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti objavljenem v Uradnem listu RS, št. 89/2020 (v nadaljevanju prodaja pod odložnim pogojem). Dražitelji, ki oddajajo ponudbo pod odložnim pogojem se obravnavajo

enako kot preostali dražitelji. V primeru sklenitve pogodbe pod odložnim pogojem mora kupec obvestiti prodajalca o pridobitvi koncesije iz prejšnjega stavka najkasneje v roku 15 dneh od dokončnosti oziroma pravnomočnosti (v kolikor ni sprožen upravni spor zoper odločbo o podelitvi koncesije).

- iii.) Prodajalec Občina Ruše si pridržuje odkupno pravico za odkup nepremičnin po prodajni vrednosti, zmanjšani za stroške nastale s transakcijo, kot so npr. stroški priprave cenilnega poročila, stroški drugih zunanjih sodelavcev najkasneje do 31.12.2023 oz. do podaljšanega roka, pod pogojem, da kupec ne zagotovi izvajanje dejavnosti navedene v točki 3. i.) tega dokumenta. Odkupna pravice se vpiše v zemljiško knjigo.

Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo bo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

4. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

5. VARŠČINA

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo najpozneje do 11. 9. 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«. Varščina mora do navedenega roka prispeti na račun Občine Ruše.

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.

Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, razen v primeru neizpolnitve odložnega pogoja iz točke 3. ii.), 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.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA

Plačilo celotne kupnine se izvede v roku 30 dni po podpisu pogodbe in izdaji računa za zemljišče. V primeru prodaje pod odložnim pogojem prodajalec izstavi račun za zemljišče v roku 15 dni od prejema obvestila o izpolnitvi odložnega pogoja iz točke 3.ii.).

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 v primeru odložnega pogoja od izstavitve računa, v enkratnem znesku. V primeru, da kupec ne poravnata kupnine na določen način ali v določenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto in prodajalec obdrži varščino.

7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila: **dne 15. 9. 2020 ob 10.00 uri na sedežu Občine Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše, v pisarni v pritličju.**

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.

8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

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. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- priloži izvirnik osebne 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,
- priloži izjavo dražitelja o sprejemanju pogojev dražbe.

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

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.

Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

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 0657, e - naslov: tanja.kocjan@ruse.si, kontaktna oseba je Tanja Kocjan. Ogled nepremičnine in dokumentacije v zvezi z predmetno nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

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

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto vrednost najvišje kupnine, ki jo nihče ne viša več.

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.

Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

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.

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

Javno dražbo bo izvedla 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 izpolnil vse pogoje iz javne dražbe in ponudil najvišjo ceno. V kolikor dva dražitelja hkrati ponudita enako ceno, bo nepremičnina prodana tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

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.

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

Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davek na dodano vrednost oziroma morebitne druge davčne dajatve in stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist ter odkupne pravice na ime in v korist Občine Ruše v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Ruše: www.ruse.si.



OBČINA RUŠE
Urška Repolusk, županja

Otrokom prijazna mesta
Občina



Ruše



unicef

