

LOVSKA ZVEZA SLOVENIJE

Lovska zveza Slovenije Župančičeva ulica 9, 1000 Ljubljana objavlja na podlagi 9. točke 14. člena Pravil Lovske zveze Slovenije (prečiščeno besedilo številka 4 z dne 10. 3. 2020) in na podlagi sklepa Občnega zbora Lovske zveze Slovenije z dne 21. 6. 2022

JAVNO DRAŽBO za prodajo nepremičnin LOVSKE ZVEZE SLOVENIJE

objavljeno na spletni strani:

<https://www.lovska-zveza.si>

<https://www.sardinepremicnine.si>

Uradni list RS

v ponedeljek dne 23. 11. 2022
na sedežu Lovske Zveze Slovenije Župančičeva ulica 9, Ljubljana
z začetkom ob 13. uri :

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Prodajalec: **LOVSKA ZVEZA SLOVENIJE**, Župančičeva ulica 9, 1000 Ljubljana, Matična številka: 145392000, ID za DDV: SI23864516

Organizator: **ŠARDI&CO. Nepremičnine**, družba za posredovanje v prometu z nepremičninami d.o.o., Slovenčeva ulica 19 A, Ljubljana, Matična številka: 6593461000, ID za DDV: SI10329030

Zanjo nepremičninski posrednik Miljenko Šardi, št. licence : 433, vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri MOP pod št. 0041900433

Kontaktne podatke organizatorja:

Mobitel: 00386 51 311-411

e- mail naslov: info@sardinepremicnine.si

1.1. Predmet javne dražbe so naslednje nepremičnine :

- **parcela ID znak 1725-2692** (ID 1965617), v izmeri 333 m2, parcela ni urejena, s stavbo št. 328, poimenovana Vila Zlatorog, ki še ni vpisana v kataster nepremičnin in na njej ni oblikovana etažna lastnina. Stavba je leto izgradnje 1932 (datum obnove strehe in fasade 1999) v tlorisni izmeri 333 m2 in jo sestavljajo 4 etaže in ima 5 delov, od tega en stanovanjski del v izmeri 78 m2 in štirje poslovni deli (v izmerah 107,9 m2, 246,9 m2, 217,4 m2, 237,0 m2), stavba je priključena na električno, vodovodno, kanalizacijsko omrežje;
- **Zemljiška parcela ID znak 1725 - 2693**(ID 2302423), v izmeri 557 m2, parcela ni urejena, z njo ni povezana nobena stavba
- **Zemljiška parcela ID znak 1725 - 2694**(ID 3142075), v izmeri 12 m2, parcela ni urejena, z njo ni povezana nobena stavba
- **Zemljiška parcela ID znak 1725 2695**(ID 4317708), v izmeri 38 m2, parcela ni urejena, z njo je povezana stavba s številko 324, garaža, ki ni vpisana v kataster nepremičnin, v tlorisni izmeri 28,5 m2.

1.2. Po lokacijski informaciji št. 3535-3227/2022-3 MR z dne 12. 10. 2022 so vse nepremičnine stavbna zemljišča in se glede na Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. List RS, št. 57/05 in 94/05) ne nahajajo na območju predkupne pravice Mestne občine Ljubljana;

- 1.3. Na nepremičnini ID znak 1725 -2692 je vknjižena zaznamba pravice stvarnega bremena pri tej nepremičnini z ID omejitve 11178818 in časom začetka učinkovanja 01.01.1849 z naslednjim dodatnim opisom imetnika te pravice MLO: »Vlož. 10.1.1948, dn. št. 88/1948:
»Na podlagi odločbe MLO z dne 29. 10. 1947 se poočiti gradbeno pravna obveznost v korist MLO, da je smatrati na parc. št. 170/2, sedaj deljene v parc. št. 2692, 2693, 2694 in 2695 te k.o., zgrajene garaže kot provizorij, ki ga bo moral vsakokratni lastnik porušiti in odstraniti na lastne stroške in brez pravice do odškodnine na zahtevo MLO.«, ki ga izkazujejo redni zemljiškoknjižni izpiski za vsako od nepremičnin, ki so priloga in sestavni del te pogodbe, ki jo izkazuje tudi redni zemljiškoknjižni izpisek za ID pravice/zaznambe 11178818«.
Dejansko stanje: obveznost rušitve in odstranitve garaže je izpolnjena na podlagi gradbenega dovoljenja UE Ljubljana št. 351-611/2012-23 z dne 21. 9. 2012. V teku je pridobivanje izbrisnega dovoljenja MOL za izbris te zaznambe. Kupec prevzema pravice in obveznosti iz tega razmerja;
- 1.4. Stavba poimenovana »Vila Zlatorog« na parceli ID znak 1725 -2692, na naslovu Župančičeva ulica 9, Ljubljana je vpisana v register nepremične kulturne dediščine, evidenčna številka enote 29775 in je zato pod režimom varstva po določbah ZVKD-1 ;
- 1.5. Za stavbo poimenovano »Vila Zlatorog« na parceli ID znak 1725 -2692 na naslovu Župančičeva ul. 9, Ljubljana glede na leto izgradnje (po podatkih Katastra nepremičnin v letu 1932, po podatkih Registra nepremične kulturne dediščine pa v letu 1922) po 150. členu GZ-1 velja domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja – vendar lastnik še ni vložil zahteve za izdajo odločbe iz 1. odstavka 150. člena GZ-1, pri čemer lastnik jamči, da gre za objekt, ki izpolnjuje pogoje iz 197 in 198. člena ZGO-1 oziroma pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov. Kupec prevzema vse pravice in obveznosti iz tega naslova;
- 1.6. Stanovanje v stavbi poimenovani »Vila Zlatorog« na parceli ID znak 1725 -2692 je zasedeno, in sicer v njem brez sklenjene najemne pogodbe prebiva žena že pokojnega prejšnjega imetnika stanovanjske pravice in ima na naslovu stavbe prijavljeno stalno prebivališče ter plačuje neprofitno najemnino v višini kot je bila določena z najemno pogodbo za neprofitno najemnino sklenjeno s pok. bivšim imetnikom stanovanjske pravice za nedoločen čas. Kupec prevzema vse pravice in obveznosti iz tega razmerja.
- 1.7. Na stanovanju v stavbi poimenovani »Vila Zlatorog« na parceli ID znak 1725 -2692, na naslovu Župančičeva ul. 9, Ljubljana ima na podlagi najemne pogodbe za neprofitno najemnino sklenjene s pok. bivšim imetnikom stanovanjske pravice za nedoločen čas ima pravico bivanja v njem tudi hči pokojnega prejšnjega imetnika stanovanjske pravice, ki ima na naslovu Župančičeva ulica 9, Ljubljana prijavljeno stalno prebivališče. Ker ta oseba dejansko ne prebiva na tem naslovu je pri UE Ljubljana v teku na zahtevo lastnika postopek za ugotovitev dejanskega prebivališča te osebe. Kupec prevzema vse pravice in obveznosti iz tega razmerja in vstopa v postopek;
- 1.8. Za stavbo poimenovano »Vila Zlatorog« na parceli ID znak 1725 -2692, na naslovu Župančičeva ul. 9, Ljubljana je izdelana energetska izkaznica stavbe št. 2015-228-208-5788 z dne 25. 1. 2015 z veljavnostjo do dne 24. 1. 2025, po kateri je celotna stavba razvrščena v energetski razred E (131 kWh/m2a);

2.

Izklicna vrednost:

4.000.000,00 EUR (z besedo: štiri milijone evrov 00/100)

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

Varščina: 400.000,00 EUR (z besedo: štiristo tisoč evrov 00/100)

Najnižji znesek višanja kupnine je 10.000 EUR (z besedo: deset tisoč evrov 00/100)

3. POGOJI PRODAJE IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

3.1. POGOJI PRODAJE

- a. Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno – kupljeno«, kot celota in po enotni ceni za vse nepremičnine skupaj. 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;
- b. Nepremičnine se prodajo dražitelju, ki ponudi najvišjo ceno;
- c. Če varščino vplača le en dražitelj, ki pristopi na dražbo se šteje, da soglaša z nakupom nepremičnine po izklicni ceni;
- d. V roku 15 (petnajst) dni po končani javni dražbi bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena prodajna pogodba. Če najugodnejši dražitelj v tem roku ne podpiše pogodbe se bo štelo, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa bo zadržal vplačano varščino;
- e. Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki notarskega zapisa;
- f. Celotno kupnino, mora kupec plačati najkasneje v roku 90 (devetdeset) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe pod pogojem, da je izdan odpravek notarskega zapisa prodajne pogodbe, sposoben vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo. Kupnina se nakaže na TRR prodajalca, kot je naveden v prodajni pogodbi. Plačilo kupnine v roku 90 (devetdeset) dni je bistvena sestavina pogodbe;. Če kupnina ni plačana v roku ali sploh ni plačana prodajalec zadrži vplačano varščino;
- g. Vplačana varščina se všteje v kupnino;
- h. Varščine, ki so jih vplačali neuspešni dražitelji se vrnejo brez obresti v roku 3 (tri) delovne dni po zaključku javne dražbe;
- i. 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 zemljiško knjigo;
- j. Odpravek notarskega zapisa prodajne pogodbe iz tč. f bo kupcu izročen po plačilu celotne kupnine;
- k. Prodajalec bo nepremičnine, razen stanovanja v stavbi na parceli ID znak 1725 -2692 izpraznil in jih kupcu skupaj z zasedenim stanovanjem izročil v posest in uporabo v roku 1 (enega) leta od plačila celotne kupnine;

3.2 PRAVILA JAVNE DRAŽBE

- a. Javno dražbo bo organizirala, izvedla in usmerjala nepremičninska družba ŠARDI&CO. Nepremičnine, družba za posedovanje v prometu z nepremičninami d.o.o., Slovenčeva ulica 19 A, Ljubljana oziroma zanjo nepremičninski posrednik Miljenko Šardi;
- b. Javna dražba se bo izvedla 23. 11. 2022 in sicer na sedežu Lovske Zveze Slovenije Župančičeva ulica 9, Ljubljana in z začetkom ob 13. uri ;
- c. 15 minut pred začetkom javne dražbe izvajalec ugotovi pravilne in pravočasne prijave in ob začetku objavi in potrdi pravilne in pravočasne prijave na javno dražbo. Dražijo lahko le osebe, katerih prijava je bila potrjena;
- d. Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku. O poteku javne dražbe organizator vodi zapisnik;
- e. Na javni dražbi je prisoten prodajalec;
- f. Javna dražba se bo vršila kot javna dražba z višanjem cene. Uspel bo dražitelj, ki bo ponudil najvišjo ceno;
- g. Izklicna cena na javni dražbi je 4. 000.000, 00 EUR (štiri milijone evrov 00/100);

- h. Najnižji znesek višanja kupnine znaša 10. 000, 00 EUR(deset tisoč evrov 00/100); in kupnino za ta znesek vsakokrat zviša izvajalec javne dražbe;
- i. Javna dražba za nepremičnino je končana, ko organizator javne dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponujeno ceno. Organizator po uspešno končani javni dražbi razglasi najugodnejšega dražitelja oz. kupca;
- j. Če se na dražbo ne prijavi nihče in če nihče pravočasno ne vplača varščine se šteje, da je javna dražba neuspešna in izvajalec razglasi, da je javna dražba neuspešna;
- k. Kot neuspešna se šteje javna dražba tudi, če se javne dražbe ne udeležijo osebe, ki so pravočasno vplačale varščino ali pa se javne dražbe udeležijo pa niso pripravljene kupiti niti po izključni ceni oziroma ne pristopijo k javni dražbi;
- l. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, do konca javne dražbe. Ugovori se podajo na zapisnik. Ugovore rešuje izvajalec takoj in neposredno na dražbi; Odločitev o ugovoru se vnese v zapisnik;
- m. V zapisnik se zapiše zlasti uro začetka in konca dražbe, potek dražbe, ugovore in odločitve o ugovorih, najugodnejšega dražitelja. Zapisnik podpiše izvajalec javne dražbe in ga v izvorniku vroči prodajalcu.

4. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino bo kupec poravnal na račun Lovske zveze Slovenije SI56 0201 0001 5687 097 (NLB d.d.), v 90 (devetdesetih) dneh od dneva sklenitve prodajne pogodbe.

5. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne 23.11.2022 ob 13. uri na sedežu Lovske zveze Slovenije, Župančičeva ulica 9 Ljubljana.

Zainteresirani kupci se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 6. točke te objave.

6. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

- a. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine v RS, kar preveri vsak prijavitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:
 - Pravočasno vplača varščino na TRR prodajalca SI56 0201 0001 5687 097 pri NLB d.d. in nepremičninski družbi predloži dokazilo o njenem plačilu;
 - Nepremičninski družbi predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri notarju, v primeru če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
 - Nepremičninski družbi predloži izpisek iz sodnega registra oziroma AJ PES-a (samo za pravne osebe in za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
 - Nepremičninski družbi predloži izvornik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenec pravnih oseb ter davčno številko (samo za fizične osebe);
- b. Vse pravilne in pravočasne prijave bo potrdila nepremičninska družba skladno s točko 3. 2. c;
- c. Oglede nepremičnin na naslovu Župančičeva ulica 9, Ljubljana zaradi preveritve in seznanitve s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnin je možen v času od 14. 11. 2022 – 16. 11. 2022, vsak dan od 9 ure -12 ure, v terminih dogovorjenih po predhodnem dogovoru z organizatorjem. Po ogledu nepremičnin oseba pisno potrdi, da je bila seznanjena s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnin. Potrdilo izda organizator. .

7. VARŠČINA

Prijavitelji morajo **najkasneje 21. 11. 2022 do 24:00 ure** vplačati varščino, ki znaša 10 % izklicne cene, na TRR prodajalca Lovske zveze Slovenije št. : SI56 SI56 0201 0001 5687 097 pri NLB d.d., z navedbo »plačilo varščine – javna dražba za nepremičnine Vila Zlatorog«.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 3(treh) delovnih dni po zaključku javne dražbe.

Varščine prodajalec ne vrne:

- Če izbrani dražitelj ne sklene prodajne pogodbe;
- Če dražitelj v roku in tudi kasneje ne plača kupnine;
- Če oseba, ki je vplačala varščino ne pristopi na javno dražbo;
- Če edina oseba, ki je vplačala varščino pristopi na javno dražbo pa ne želi kupiti nepremičnin in tudi ne sklene prodajne pogodbe za izklicno ceno;

8. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javne dražbe in podatke o nepremičninah, informacije za ogled predmetne nepremičnine, dobijo interesenti pri nepremičninski družbi **ŠARDI&CO. Nepremičnine**, družba za posredovanje v prometu z nepremičninami d.o.o., Slovenčeva ulica 19 A, Ljubljana, kontaktna oseba: nepremičninski posrednik Miljenko Šardi, Mobitel: 00386 51 311-411, e- mail naslov: info@sardinepremicine.si

Besedilo javne dražbe je objavljeno:

- na spletni strani Lovske zveze Slovenije: <https://www.lovska-zveza.si>
- na spletni strani nepremičninske družbe: <https://www.sardinepremicine.si>
- v Uradnem listu RS

LOVSKA ZVEZA SLOVENIJE