



Številka: 77-JD211112

Datum: 12.11.2021

Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 61/2020 - ZDLGPE – v nadaljevanju ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

## JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

### 1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor.

Postopek javne dražbe vodi Komisija za vodenje postopkov javnih dražb in javnega zbiranja ponudb pri ravnanju s stvarnim premoženjem države v upravljanju Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano.

### 2. Opis predmeta prodaje:

Predmet prodaje je nepremičnina na naslovu Ulica Kule 19, Novigrad, Hrvaška, ki stoji na parceli 176/1, k.o. 301949 Novigrad – Cittanova.

Nepremičnina je locirana v samem mestnem centru Novigrada. Gre za okolje, ki je dostopno po lokalni cesti v samem priobalnem okolju. Mesto Novigrad je primorsko mesto locirano na zahodnem delu Istrskega polotoka na Hrvaškem. V mestu se odvijajo vse mesto tvorne dejavnosti, ki so močno vezane na turizem.

Lokacija je primerna za počitniško dejavnost, prav tako pa tudi za poslovno.

Objekt je bil zgrajen v prvi polovici 20. stoletja, obravnavani del predstavlja le del celotnega objekta, in sicer severozahodni trakt, ki je ločen od osnovnega objekta s tem, ko je oblikovan kot nekakšen prizidani del celote.

Objekt je temeljen na kamnito-betonskih temeljih. Nosilni zidovi so iz kamnito-opečnega materiala. Stropna konstrukcija nad pritličjem je armiranobetonske izvedbe, strop v mansardi je lesen. Komunikacije med etažama so iz lesenih materialov (v mansardo). Ostrešje je leseno, dvokapno (obravnavni del je ena od strešin dvokapnice); kritina je opečna. Okna so lesene tipske lesene izvedbe z IZO zasteklitvijo. Vrata so lesena - tipska. Fasada je navadni omet - edl.

Objekt je priključen na javno vodovodno in javno elektro in telefonsko omrežje. Odpadne vode so speljane v kanalizacijo. Ogrevanje je z električnimi radiatorji - kot pomožna grelna telesa, saj je objekt v funkciji le v poletni sezoni.

Talne obloge so v keramiki, parketu in laminatih, stene so ometane in slikane, delno so obdelane v oblogah. Stropi so ometani in/ali leseni. Prostori so v zadnjem času slabše vzdrževani.

Nepremičnina je locirana v urbani - dobro dostopni soseski. Na dvorišču je v okviru zunanje ureditve izvedena utrjena površina, vendar ni predmet obravnave, saj je locirana na sosednji parceli. Zunanja ureditev ni izvedena na parceli, ki bi pripadala obravnavanemu delu objekta.

Skozi vhodni del nepremičnine je mogoče dostopati preko tuje – sosednje nepremičnine, stvarna služnost oz. nujna pot ni pravno urejena.

Izmere površine objekta po SIST ISO 9836:



Uporabne površine	53,27 m <sup>2</sup> (75 %)
Tehnične površine	0,00 m <sup>2</sup> ( 0 %)
Komunikacijske površine	17,63 m <sup>2</sup> (25 %)
Skupaj	70,90 m <sup>2</sup>

Komunalna oprema okolice:

- individualna kom. raba,
- elektrika, vodovod, kanalizacija - kolektivna kom. raba,
- asfaltirana cesta do lokacije, parkirišče na javnih površinah, v neposredni bližini je lokacija mestnega parka.

Nepremičnina je v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano. Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena. V zemljiški knjigi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini.

### 3. Vrsta pravnega posla:

Prodaja nepremičnine po metodi javne dražbe.

### 4. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena je 109.000,00 EUR.

Najnižji znesek višanja je 1.000,00 EUR.

Izklicna vrednost ne vključuje davka, ki ga plača kupec.

### 5. Kraj in čas javne dražbe ter pogoji za udeležbo:

Javna dražba bo potekala v sredo, dne 8.12.2021 ob 13.00 uri, na naslovu Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, v predavalnici (mansarda).

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

Udeležba na javni dražbi po njenem začetku ni mogoča. Javna dražba se začne ob navedeni uri s tem, ko predsednik/ca komisije razglasi začetek javne dražbe in začetek pisanja zapisnika

Predstavniki dražiteljev – pravnih oseb, ki bodo prisotni na javni dražbi, morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javni dražbi (ne velja za zakonite zastopnike) in ji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Dražitelji – fizične osebe, ki bodo prisotni na javni dražbi, morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Vsi dražitelji morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji predložiti

- potrdilo o plačani varščini, celotno številko TRR in naziv banke za primer vračila varščine, davčno oz. ID št. za DDV, matično številko in telefonsko številko

- podpisano soglasje (priloga 1), da se strinjajo z obdelavo njihovih osebnih podatkov v vseh postopkih predmetne javne dražbe.

- podpisano pisno izjavo (priloga 2), da kot ponudniki sprejemajo pogoje javne dražbe.



## 6. Varščina

Varščina v višini 10. % izklicne vrednosti znaša 10.900,00 EUR

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje do dne 3.12.2021 na TRR za opravljanje plačilnega prometa št. SI56 0110 0600 0043 285, s sklicem: SI 00 6151-2021, z navedbo »Javna dražba – nepremičnina Ulica Kule 19, Novigrad, Hrvaška«.

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

Če uspeli dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec zadrži varščino.

Če vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti nepremičnin po izklicni ceni, se varščina zadrži.

Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.

## 7. Izbira najugodnejšega dražitelja:

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en dražitelj. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en dražitelj ponudi ceno, ki je enaka izklicni vrednosti. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na javni dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno. V primeru, da več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.

## 8. Način in rok plačila kupnine

Kupec bo plačal kupnino na podlagi izstavljenega računa prodajalca, in sicer v 30. dneh od izstavitve računa, v enkratnem znesku.

Plačilo celotne kupnine v prejšnjem odstavku določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.

## 9. Pogoji prodaje

Nepremičnina bo prodana po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Odstopanja v navedbah izmer med zemljiško knjigo, GURS, podatki prodajalca in stanjem v naravi ne predstavljajo razloga zaradi katerega bi kupec lahko razdril pogodbo ali zahteval zmanjšanje kupnine, saj si je stanje nepremičnine ogledal in mu je znano ter ga v celoti sprejema. Kupec sam prevzema tveganje morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

Uspeli dražitelj je dolžan v roku 15 dni po končani javni dražbi skleniti s prodajalcem prodajno pogodbo.

Izbrani dražitelj mora pred podpisom prodajne pogodbe podati podpisano izjavo, da ne gre za povezano osebo v smislu 7. odst. 50. čl. ZSPDSL-1. Ta izjava bo priloga pogodbe.

Stroške vknjižbe lastninske pravice, stroške notarske overitve ter vse morebitne druge stroške, ki bodo nastali v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe ter davek, plača kupec.



Po prejemu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških v zvezi s prenosom lastništva, se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiško knjigo.

#### 10. Dodatne informacije in ogled

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javne dražbe se obrnite na go. Damjano Leskovšek, univ. dipl. ekon., Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, tel.: +386 2 4500157, e-pošta: [damjana.leskosek@nlzoh.si](mailto:damjana.leskosek@nlzoh.si).

Za ogled nepremičnine je obvezna pisna prijava najkasneje do 24.11.2021 po e-pošti: [damjana.leskosek@nlzoh.si](mailto:damjana.leskosek@nlzoh.si).

Obvestilo o terminu ogleda nepremičnine bo posredovano na elektronske naslove prijaviteljev udeležbe ogleda.

#### Ustavitev postopka:

Prodajalec lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez vsakršne odškodninske odgovornosti. V takem primeru se vsem, ki so vplačali varščino, le-ta brez obresti vrne v roku 15 dni od ustavitve postopka.

Besedilo javne dražbe je od 12.11.2021 objavljeno na spletni strani Nacionalnega laboratorija za zdravje, okolje in hrano: <https://www.nlzoh.si/> in na NEPREMIČNINE.NET: <https://www.nepremicnine.net/>.

Nacionalni laboratorij za zdravje,

okolje in hrano

Direktorica:

mag. Tjaša Žohar Čretnik, dr. med., spec.



#### Priloge:

- soglasje (priloga 1), da se dražitelji strinjajo z obdelavo njihovih osebnih podatkov v vseh postopkih predmetne javne dražbe.
- pisno izjavo (priloga 2), da kot ponudnik sprejema pogoje javne dražbe,
- fotografije nepremičnine (priloga 3).