



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

Številka: 478-9/2024-12

Datum: 6. 3. 2025

Občina Šmartno pri Litiji, Tomazinova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Letnega načrta pridobitve in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Šmartno pri Litiji za leto 2025, dne 6. 3. 2025 objavlja

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO št. 478-9/2024-12 za prodajo stanovanja v Šmartnem pri Litiji

1. PREDMET ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

Prodajalec in organizator javne dražbe Občina Šmartno pri Litiji bo izvedla prodajo naslednje nepremičnine:

stanovanje št. 11, ki se nahaja v 4. etaži (2. nadstropje) večstanovanjske stavbe na naslovu Bartlova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, ID znak dela stavbe 1847-54-10, na parc. št. 535/4, k.o. 1847 Šmartno.

Stanovanje leži v stavbi ID znak: stavba 1847-54, stavbišče pod stavbo parc. št. 535/4, k. o. Šmartno, na naslovu Bartlova ulica 2, 1275 Šmartno pri Litiji, in obsega predprostor, kopalnico z WC, kuhinjo z balkonom in sobo z balkonom. Etažna lastnina za večstanovanjski objekt je urejena. Na podlagi etažnega načrta stanovanju pripadata še dva kletna prostora. Neto tlorisna površina stanovanja znaša 55,0 m², uporabna površina pa 50,5 m².

Izklicna vrednost za stanovanjski objekt in zemljišča znaša 130.000,00 EUR. V ceno ni všteti 2% davek na promet nepremičnin, ki ga nosi kupec. Skladno s 7. točko 44. člena ZDDV-1 se DDV od stanovanjskega objekta ne plača.

Najnižji znesek višanja znaša 200,00 EUR. Varščina znaša 10 % izklicne cene, in sicer 13.000,00 EUR.

V elektronski zemljiški knjigi Vrhovnega sodišča Republike Slovenije pri tem stanovanju niso vpisane stvarne služnosti ali druga stvarna bremena. Stanovanje ni zasedeno in ni obremenjeno s predkupno pravico.

Nepremičnina je na voljo za ogled. Zainteresirane osebe se dogovorijo za termin ogleda s klicem na tel. št. 01/896-28-02 (Saša Pucelj Kukovica).



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

2. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Elektronska javna dražba bo potekala na spletnem naslovu <https://edrazbe.si> dne 27. 3. 2025 ob 13. uri. Postopek poteka v slovenskem jeziku. Dražitelji se prijavijo na portal in odprejo elektronsko javno dražbo, na katero so se prijavili in bili potrjeni (Moje aktualne prodaje) ali Moje prijave v teku, v kolikor se je elektronska javna dražba že pričela.

3. PLAČILO VARŠČINE IN PRIJAVA NA ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO

Dražitelj je dolžan na transakcijski račun prodajalca št. SI56 0139 4010 0000 193, odprt pri Banka Slovenije Ljubljana, nakazati varščino v višini 10% izklicne cene. Varščina mora biti plačana najkasneje 3 (tri) delovne dni pred začetkom dražbe, to je do 24. 3. 2025.

Vplačana varščina se uspelemu dražitelju vračuna v kupnino, neuspehim dražiteljem pa se vrne brez obresti najpozneje v 8 (osmih) delovnih dneh po zaključeni elektronski javni dražbi oziroma v primeru predkupne pravice po uveljavljanju le-te.

Za prijavo na dražbo je potrebna predhodna registracija na portal (<https://edrazbe.si/>) in nato prijava z uporabniškim imenom in geslom. Organizator elektronske javne dražbe svetuje vnos točnih podatkov o uporabniku, da bo lahko na podlagi teh podatkov ugotovil izpolnjevanje pogojev, ki so potrebni za pridobitev nepremičnine v primeru uspeha na elektronski dražbi.

Uspešna ponudba dražitelja, dana v informacijskem sistemu v času trajanja elektronske javne dražbe, veže do zaključka dražbe (oziroma do uspešne ponudbe drugega dražitelja) in do tedaj dražitelj ne more odstopiti ali jo na kakršen koli drug način razveljaviti. Varščina, dana s strani najugodnejšega dražitelja, ima naravo are.

Organizator elektronske javne dražbe mora najkasneje 3 (tri) delovne dni pred začetkom dražbe, to je do 24. 3. 2025 do konca dneva (to je do 23:59) v portalu odprte elektronske javne dražbe na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> prejeti popolno prijavo na elektronsko javno dražbo, hkrati pa mora biti do tega datuma plačana varščina in naloženo potrdilo o plačilu varščine, zato prodajalec svetuje pravočasno prijavo (prijavitelji naj pazijo na delovni čas banke, ko poteka plačilni promet, ki tipično ne poteka izven delovnega časa banke).

V prijavi dražitelj:

- označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec (druge pravne ali fizične osebe), priloži dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo, ki je dosegljivo na povezavi ob izbiri vloge pooblaščenca oziroma zastopnika,
- pripne kopijo potrdila o plačilu varščine (v PDF, JPG ali PNG formatu),
- če je pravna oseba, pripne izpisek iz ePRS (AJ PES) v PDF, JPG ali PNG formatu, ki ni starejši od 30 dni oziroma drugo ustrezno dokazilo v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.).



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

S pravočasno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k elektronski javni dražbi. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo za posamezen predmet na portalu <https://edrazbe.si/>, prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji (prijavo je mogoče preveriti tudi na portalu v meniju *Moje aktualne prodaje*, če elektronskega sporočila dražitelj ne bi prejel, saj prejem elektronskega sporočila ni v celoti odvisen od informacijskega sistema edrazbe.si).

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) je pogoj, da bo lahko organizator javne dražbe pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na elektronski javni dražbi. Ob prijavi na elektronsko javno dražbo dobi dražitelj status (v meniju *Moje aktualne prodaje*) »V potrjevanju«. Organizator elektronske javne dražbe bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status »Zavrjen«), sicer ga bo potrdil (status »Potrjen«). Potrditev bo izvedena najkasneje en delovni dan pred začetkom dražbe. Na dražbi lahko sodelujejo izključno potrjeni dražitelji. Dražitelji lahko vsak trenutek pogledajo svoj status na portalu <https://edrazbe.si/>, tako da se prijavijo na portal ter med »Moje aktualne prodaje« preverijo svoj status.

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj ne odda pravočasne ali popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na elektronski javni dražbi (bo zavrjen oziroma ne bo potrjen). V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli.

Vsa sistemska obvestila do zaključka elektronske dražbe so dostopna znotraj sistema. Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi (se je z njim registriral na portalu), je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci elektronske javne dražbe, po njenem zaključku.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca (organizatorja elektronske javne dražbe), bo varščina zapadla v korist organizatorju elektronske javne dražbe.

Prodaja bo potekala po načelu »videno – kupljeno«. Kupec (dražitelj) s prijavo potrjuje, da je seznanjen s pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine ter pogoji elektronske javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda.

Poznejša grajanja napak ne bodo upoštevana. Morebitna razlika med zemljiškoknjižnimi in dejanskim stanjem v površini pogodbenega predmeta in tudi morebitni kasneje ugotovljeni drugačni podatki ne vplivajo na kupnino, zato se kupec izrecno odpoveduje vsem zahtevkom iz naslova površine pogodbenega predmeta. Prodajalec ne razpolaga in ni pregledal upravne dokumentacije (uporabnega in gradbenega dovoljenja) za stavbo oz. stanovanje in ne jamči ne za obstoj dokumentacije ne za pravilnost.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

4. POGOJI ZA SODELOVANJE NA ELEKTRONSKI JAVNI DRAŽBI

Na elektronsko javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje 3 (tri) delovne dni pred začetkom dražbe, to je do 24. 3. 2025 (do 23:59), prijavili na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> - pri odprti elektronski javni dražbi, št. 478-9/2024-12.

Na elektronski javni dražbi lahko sodelujejo:

1. pravne ali fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije,
2. pravne osebe ali fizične osebe (samostojni podjetnik), ki imajo sedež v Republiki Sloveniji - z izpiskom iz ePRS (AJPES) oziroma drugimi ustreznimi dokazili v primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje (v tem primeru se prijavi 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 in ga dražitelj pripne ob prijavi na elektronsko javno dražbo kot priponko v PDF, JPG ali PNG formatu;
3. tuji državljani ali tuje pravne ali fizične osebe (tujci), ki imajo sedež izven Republike Slovenije, lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, kar preveri vsak dražitelj sam,

in imajo plačane davke in prispevke.

V kolikor posameznik na javni dražbi nastopa kot pooblastitelj oz. zastopnik, mora priložiti ustrezno pooblastilo, ki mora biti overjeno.

S prijavo na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje predmetnega besedila.

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

- 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 neskljenjeni 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.

Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena ZSPDSL-1.



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

5. PRAVILA IN POGOJI ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

1. Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Google Chrome, Mozilla Firefox, Safari, Microsoft Edge ipd., vse aktualne verzije – portal ne deluje na s strani proizvajalca Microsoft nepodprtem brskalniku Internet Explorer. Na naslovu <https://edrazbe.si/selfdiag> je mogoče preveriti, ali je portal uporabnika povezan s spletno povezavo, ki omogoča delovanje spletnih oz. elektronskih dražb). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, organizator elektronske javne dražbe ne bo upošteval.
2. Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali organizatorju elektronske javne dražbe podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje en dan pred začetkom elektronske javne dražbe potrjeni v portalu – potrditev s strani urednika elektronske javne dražbe dodeli uporabniku enolični znak. Enolični znak enolično določa dražitelja, ter se tekom draženja izpiše pri dražitelju, ki je dražil (potek elektronske javne dražbe je do izteka anonimiziran, saj je vsako draženje označeno z enoličnim znakom, prav tako dražitelji ob zaključku posamezne elektronske javne dražbe dobijo avtomatično izdelano anonimizirano poročilo o poteku elektronske javne dražbe). Enolični znak bo do izteka elektronske dražbe viden samo njemu znotraj portala, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika elektronske javne dražbe (enolični znak je namenjen njegovi anonimizaciji in ga ni potrebno nikamor vpisovati).
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 solastnika' (ki je priloga te objave elektronske javne dražbe) in ga skeniranega priloži že ob elektronski prijavi na dražbo. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni elektronski javni dražbi ni več mogoče.
4. V primeru težav ali vprašanj, ki niso vsebinske narave, lahko uporabnik kontaktira tehnično pomoč preko "Pomoči v živo" (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Navodila za uporabo portala, videonavodila za prijavo in potek draženja (navodila so generalizirana za portal edrazbe.si, ne glede na organizatorja, in se lahko grafično razlikujejo glede na organizatorja posamezne prodaje) si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://edrazbe.si/help>.
5. Za tehnično izvedbo elektronske javne dražbe veljajo pravila delovanja spletnega portala (navodila za uporabo portala: <https://edrazbe.si/help>).
6. V primeru, da ne bo noben dražitelj vplačal varščine, se bo elektronska dražba štela za neuspešno. V primeru, da bo varščino vplačal le en dražitelj se šteje, da z vplačilom varščine draži z izklicno ceno. V primeru več dražiteljev, se bo elektronska dražba štela za uspešno, če bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, pri čemer je prvo draženje mogoče za izklicno ceno ali višjo ceno. Najugodnejši dražitelj je tisti, ki ponudi najvišjo ceno. V primeru, da noben od več dražiteljev na portalu ne odda niti izklicne cene, se šteje, da je uspešen tisti, ki je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje čas knjiženja nakazila na transakcijski račun prodajalca.
7. Elektronska javna dražba se bo izvajala ob datumu in terminu, navedenem v točki 2. in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka trajanja. Princip pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo kadarkoli znotraj zadnjih dveh minut pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnji dve minuti (kar bo razvidno vsem dražiteljem v realnem



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

času znotraj portala). Če bo nato dve minuti ali manj 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, brez skrajnega roka.

8. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku (prvo draženje je lahko draženje za izklicno ceno ali višjo) je 200,00 EUR. Dražiteljem bo portal ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v portal, kazal preostanek časa do zaključka elektronske javne dražbe, morebitna podaljšana elektronske javne dražbe, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal (viden bo le enolični znak vsakega dražitelja, ki je dražil, ob ceni, ki jo je podal), ter trenutno najboljšo ceno dražitelja. Portal bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za najmanjši možni korak višanja cene višja od izklicne oziroma vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga portal pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb »Draži«.
9. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na elektronski javni dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
10. Ponudba veže do zaključka elektronske javne dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
11. Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe portal vsem vpisanim dražiteljem izpiše poročilo o poteku elektronske javne dražbe, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo (v anonimizirani obliki, tako da imena in vloge dražiteljev niso vidne, temveč zgolj njihovi enolični znaki - enako kot v času poteka elektronske javne dražbe).
12. Izbor najugodnejšega dražitelja še ne pomeni sprejema ponudbe s strani lastnika (organizatorja dražbe). Lastnik (organizator dražbe) ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim dražiteljem, zato lahko že začeti postopek do podpisa prodajne pogodbe ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti varščino brez obresti v roku 8 (osmih) delovnih dni.

6. OSTALI POGOJI ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE

Občina Šmartno pri Litiji bo najuspešnejšega dražitelja pozvala k podpisu prodajne pogodbe. Prodajna pogodba se sklene z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno. Pogodba se sklene v 15 (petnajstih) dneh po izvedeni elektronski javni dražbi oziroma v primeru predkupnih upravičenj po uveljavljanju predkupne pravice oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko Občina Šmartno pri Litiji podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, se šteje, da je odstopil od nakupa, Občina Šmartno pri Litiji pa zadrži njegovo varščino.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo organizator elektronske javne dražbe glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki solastnika', v kolikor ga bo ta pripel ob prijavi.

Vse pogodbene obveznosti je kupec dolžan plačati v roku 15 (petnajst) dni od dneva sklenitve prodajne pogodbe. Rok, ki je določen za plačilo pogodbenih obveznosti, je bistvena sestavina pogodbe. Če kupec



Občina Šmartno pri Litiji

Župan

ne poravna kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto, prodajalec pa zadrži varščino.

Nepremičnina se bo kupcu izročila v last po prejemu celotne kupnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe. Kupcu bo zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice izdano po plačilu celotne kupnine.

Prenos lastništva nad predmetom prodaje se izvede po plačilu celotne kupnine ter izpolnitvi drugih obveznosti kupca.

Kupec je dolžan poleg izlicitirane cene plačati:

- davek na promet nepremičnin,
- stroške overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu pri notarju,
- stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiško knjigo in
- stroške morebitnega deponiranja izvirnika prodajne pogodbe.

Vse dodatne informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o nepremičnini lahko zainteresirani dobijo na tel. št.: 01/896-28-02 (Saša Pucelj Kukovica) ali po elektronski pošti na naslovu sasa.pucelj-kukovica@smartno-litija.si. Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Šmartno pri Litiji (www.obcina.smartno.si).

7. USTAVITEV POSTOPKA

Organizator javne dražbe Občina Šmartno pri Litiji lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

OBČINA ŠMARTNO PRI LITIJU
Župan
Blaž Izlakar