Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, Celje, objavlja na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR in 131/23 - ZORZFS), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in stališča Komisije za ravnanje z občinskim premoženjem naslednjo

Javno dražbo z zviševanjem izklicne cene
za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Celje

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:
Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje.

2. Opis premoženja, ki se prodaja:

Zemljišča v k.o. 1082 Teharje

Predmet prodaje so nezazidana stavbna zemljišča: parc. št. 235/1 - v izmeri 893 m^2, parc. št. 236/1 - v izmeri 1435 m^2, parc. št. 238/6 - v izmeri 9275 m^2, parc. št. 245/6 - v izmeri 3853 m^2, parc. št. 301/1 - v izmeri 4870 m^2, parc. št. 303/1 - v izmeri 1164 m^2 in del parc. št. 241/3 - v izmeri cca. 440 m^2, vse k.o. 1082 Teharje.

Del zemljišča parc. št. 241/3 k.o. 1082 - Teharje, ki je predmet prodaje, je razvidno iz grafike v osnutku pogodbe, ki je priloga tega razpisa.

Izklicna cena za celotno kvadraturo v izmeri cca. 21.930 m^2 znaša 3.289.500,00 EUR. Izklicna cena ne vsebuje 22% DDV, ki ga plača kupec. Višina varščine: 328.950,00 EUR.

Zemljišče se prodaja kot celota. Sprejet je Občinski prostorski načrt Mestne občine Celje (Ur. l. RS št. 1859/26; v nadaljevanju: OPN MOC), ki bo začel veljati v začetku leta 2027. OPN MOC na predmetni lokaciji določa namensko rabo BD, kjer je možna gradnja gostinskih, trgovskih, poslovnih, športnih, garažnih, upravnih stavb, stavb za storitvene dejavnosti garaž in stavb za kulturo in razvedrilo. Predviden faktor zazidanosti parcele je 0,6, faktor zelenih površin na raščenem terenu 0,15 in maksimalna višina stavb 17,00 m. Pred pričetkom postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja za gradnjo na tem območju je potrebno sprejeti še občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), katerega pripravo je pripravljena začeti MOC Na predlog in stroške investitorja.

Na vzhodnem delu predmetnega območja, na zemljišču parc. št. 301/1 in 303/1 obe k.o. 1082 Teharje je zgrajen distribucijski plinovod PE225 / 100 mbar, za kar si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.

Preko zemljišč parc. št. 238/6 in 303/1, obe k.o. Spodnja Hudinja, je zgrajen javni vodovod, za katerega si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.

Preko zemljišč parc. št. 301/1 in 303/1, obe k.o. Spodnja Hudinja, je zgrajen javna kanalizacija, za katero si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.

Za potrebe ureditve cestne infrastrukture (zlasti širitve Kidričeve ulice) si prodajalka pridržuje nazajkupno pravico na parc. št. 303/1 v izmeri cca 306 m2, na parc. št. 301/1 cca 5 m2, na parc. št. 245/6 cca 50 m2, vse k.o. 1082 Teharje, vse po 150 EUR/m2.

Izklicna cena ne vsebuje komunalnega prispevka, ki se bo obračunal glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku z odmerno odločbo.

3. Izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja:

Premoženje pod točko 2. se prodaja za izklicno ceno, ki je navedena pod točko 2. opisa premoženja, ki se prodaja. V posameznem dražbenem koraku dražbe se cena opisa premoženja zvišuje za najmanj 100.000,00 EUR oziroma njegov mnogokratnik.

Izklicna cena ne vsebuje 22 % DDV oz. 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Kupec plača tudi vse stroške prenosa lastništva na premoženju (notarske stroške, stroške vknjižbe v zemljiško knjigo...).

4. Način in rok plačila kupnine:
Celotna kupnina se plača v 8 (osmih) dneh po izdaji računa, ki ga prodajalec izstavi kupcu takoj po sklenitvi pogodbe.
Plačilo celotne kupnine v roku, ki je določen, je bistvena sestavina pravnega posla.
Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine.

5. Kraj in čas javne dražbe:
Javna dražba se bo vršila **v prostorih Mestne občine Celje, Oddelek za okolje in prostor ter komunalo, Trg celjskih knezov 9, Celje, sejna soba 401/1 (III. nadstropje), dne 15. 12. 2026 ob 10.00 uri.**

6. Varščina:
Dražitelj mora plačati varščino za nepremičnino pod točko 2. opisa premoženja v višini 328.950,00 EUR.

Vsak dražitelj nepremičnine, ki bo sodeloval na javni dražbi, mora plačati varščino najpozneje **en delovni dan pred javno dražbo** na transakcijski račun Mestne občine Celje, štev. IBAN: SI56 012110100002855 MOC proračun, SWIFT CODE: BSLJSI2X, z obveznim sklicem na št. 00 75108-7221002-7001999, koda namena: OTHR, z navedbo »varščina za javno dražbo - nepremičnine«. Dražitelji naj imajo na dražbi tudi originalno bančno potrdilo o plačilu varščine v primeru potrebe po izkazovanju pravočasnega plačila varščine.

Draži lahko le tista oseba, ki je vplačala varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina se kupcu, ki uspe na dražbi, prizna kot ara pri sklenitvi kupoprodajne pogodbe, ostalim dražiteljem pa se varščina vrne v 30 dneh od dneva dražbe, brez obresti.

7. Drugi pogoji prodaje:
Premoženje se proda po načelu »videno-kupljeno«.

S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi če je edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in dražiti. V primeru, da dražitelj ne pristopi k javni dražbi oz. od dražbe odstopi tako, da za predmet prodaje ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist prodajalca. V primeru, če več kupcev plača varščino in pristopijo na dražbo, vendar tako, da nobeden od njih ni pripravljen plačati za predmet prodaje več kot znaša izklicna ali najvišja izdražena cena, pri kateri vztrajata dva ali več dražiteljev, se premoženje proda tistemu, ki je prvi vplačal varščino (za presojo je odločilen datum in ura prejema varščine na TRR prodajalca).

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena ZSPDSLS-1.

Vsi neposredni ali posredni stroški potencialnega kupca v zvezi s pripravo, nastopom na javni dražbi, prodajno pogodbo bremenijo potencialnega kupca.

Prodajalec ne odgovarja za stvarne ter pravne napake premoženja, ki je predmet prodaje.

8. Pravila javne dražbe:

Javno dražbo bo izvedla Komisija za ravnanje z občinskim premoženjem (v nadaljevanju: komisija).

Na javni dražbi lahko sodelujejo fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije in pravne osebe v Republiki Sloveniji ter tuje fizične in pravne osebe ob pogojih vzajemnosti.

Osebe, ki sodelujejo na dražbi, ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je možno dražitelja identificirati. Če na dražbo pristopi pooblaščenec oz. zastopnik pravne osebe, mora la-ta biti v register AJPES vpisan kot zakoniti zastopnik ali pa predložiti izpisek iz sodnega registra, ki ni starejši od osem dni pred dnevom dražbe. V nasprotnem primeru pa mora pristopnik komisiji predložiti pooblastilo za zastopanje pravne osebe na javni dražbi. Pooblastilo mora podpisati zakoniti zastopnik pravne osebe.

Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta upravitelju predložiti ustrezno pooblastilo. Takšen pooblaščenec ima pravico dražiti predmet dražbe ter v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.

Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih na javni dražbi.

Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa vodje dražbe o začetku javne dražbe; kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na morebitno plačilo varščine, ni več mogoče.

Če dražitelj pristopi na javno dražbo, potrdi poznavanje predmeta javne dražbe, izklicne cene ter jasno poznavanje dražbenih pravil ter javnega razpisa javne dražbe. S pristopom je dražitelj seznanjen, da se lahko javna dražba tudi snema skladno s temi pravili. Kakršnekoli pritožbe zaradi nepoznavanja dražbenih pravil razpisa javne dražbe, predmeta javne dražbe ali izklicne cene po pristopu k dražbi niso možne in jih komisija zavrne brez obrazložitve.

O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.

Na začetku dražbe vodja dražbe pozove vse dražitelje ali ponudijo izklicno ceno. S ponujeno izklicno ceno se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi. S pristopom na dražbo se šteje, da so osebe, ki so pristopile na dražbo izjavile, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo pravila javne dražbe.

V primeru, da nihče od dražiteljev, ki izpolnjujejo pogoje za pristop na dražbo, ne ponudi izklicne cene, se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi.

Kolikor več dražiteljev ponudi izklicno ceno, se prične z draženjem predmeta prodaje, in sicer je povišek cene določen v 3. točki objave v razpisu dražbe.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.

Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno, vendar ne nižjo od izklicne.

Izklicna vrednost stvarnega premoženja oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan, in kupca pozove k podpisu pogodbe.

Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši komisija takoj. Zoper odločitev komisije, dražitelj ne more več ugovarjati.

Z dražiteljem, ki je ponudil najvišjo ceno se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu prodajalec lahko 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, prodajalec zadrži njegovo varščino.

9. Ustavitev postopka:

Prodajalec na podlagi te javne dražbe ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim ponudnikom in je takšna obveznost prodajalca vnaprej izključena. Prodajalec, oziroma župan ali komisija s soglasjem župana, lahko začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi, dražitelji pa v tem primeru nimajo pravice do odškodnine, razen do vračila že vplačane varščine.

10. Informacije:

Vse dodatne informacije o pogojih javne dražbe in natančnejše podatke o nepremičninah lahko interesenti dobijo na tel. 03/42 65 600 (Mateja Böhm). Za ogled nepremičnin se lahko interesenti predhodno najavijo na v prejšnjem stavku navedeni tel. številki.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Celje: moc.celje.si, (Mestna občina Celje, aktualno, razpisi, javna dražba).

Matija Kovač
župan

Datum: 23-11-2026

Številka zadeve: 3502-200/2026-1

MESTNA OBČINA CELJE