Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, Celje, v svojem imenu in po pooblastilu Energetike Celje d.o.o., Smrekarjeva 1, 3000 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, 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 z dne 15. 9. 2026 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:**

**Zemljišče v k.o. 1082 Teharje**
Predmet prodaje so nezazidana stavbna zemljišča: parc. št. 145/9 v izmeri 4310 m2 in 1611/28 v izmeri 7 m2, obe k.o. 1082 - Teharje.

Zemljišča so oblikovana v kare 3, ki je zaključena celota in je kot tak tudi predmet prodaje.

Izklicna cena za celoto znaša 536. 905,29EUR. Izklicna cena ne vsebuje DDV, ki ga plača kupec. Višina varščine: 53.690,53 EUR.

Zemljišče se prodaja kot celota. V skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Industrija JUG-gospodarska cona-severni del Cinkarne (Uradni list RS, št.46/00), predstavljajo predmetne parcele stavbna zemljišča za različne gospodarske dejavnosti z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Parc. št. 145/9 k.o. 1082 Teharje je obremenjena s služnostjo postavitve objekta, peš hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede gradnje, vzdrževanja in popravil elektroenergetskega objekta "Kablovodi 10(20) Kv: RTP Trnovlje -RTP Cinkarna TiO2, RTP Trnovlje -RTP EMO, RTP EMO-RTP Cinkarna TiO2, RTP Trnovlje-TP Avtotehnika - TP Mariborska, RTP Trnovlje - TP Obrtna cona Gaje" v korist Elektro Celje d.d.

Južni del in jugovzhodni del kareja je v območju majhne poplavne nevarnosti, kot je razvidno iz priložene grafike.

Izklicna cena ne vsebuje komunalnega prispevka, ki se bo obračunal glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku z odmerno odločbo. V primeru izgradnje delov javne infrastrukture (ceste, občinskih komunalnih vodov) s strani investitorja se navedeni strošek lahko poračuna s komunalnim prispevkom, za kar se sklene posebna pogodba.

3. **Posebni pogoji**

Zemljišča predstavljajo zaključeno celoto kareja 3 ekonomsko - poslovne cone ob Bežigrajski cesti v Celju, katere infrastrukturna in komunalna oprema je sofinancirana iz programa »Podpora inovativnim ekosistemom ekonomsko-poslovne infrastrukture« v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (NOO), katerega pogoji zahtevajo:

1. zapolnitev cone (začetek izvajanja običajnih poslovnih dejavnosti kupca po končani gradnji) tri leta po zaključku projekta, t.j. do 30. 6. 2029,
2. v roku 5 let v tej coni ne smejo opravljati dejavnosti:
   - podjetja, katerih naložbe škodujejo ciljem blažitve podnebnih sprememb: naložbe v zvezi s fosilnimi gorivi (vključno z nadaljnjo uporabo), razen za toploto / moč na osnovi zemeljskega plina, ki je skladna s pogoji iz Priloge III smernic načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH). Dejavnosti, ki so vključene v sistem trgovanja s pravicami do emisije CO2 ali njegovih ekvivalentov, razen v kolikor so predvidene emisije bistveno nižje od relevantnih primerljivih vrednosti, določenih za brezplačno dodelitev;
   - podjetja, katerih naložbe škodujejo prehodu v krožno gospodarstvo: naložbe v objekte za odstranjevanje odpadkov na odlagališčih, v obrate za mehansko biološko obdelavo (MBT) in sežigalnice za obdelavo odpadkov, pri čemer ta izključitev ne velja za naložbe v obrate, namenjene izključno obdelavi nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, obstoječe obrate, kjer je naložba namenjena povečanju energetske učinkovitosti, zajemanju izpušnih plinov za skladiščenje ali uporabo ali predelavi materialov iz sežigalnega pepela, pod pogojem da take naložbe ne povzročijo povečanja zmogljivosti obratov za predelavo odpadkov ali podaljšanja življenjske dobe obrata;
   - podjetja, ki se ukvarjajo z dejavnostmi, pri katerih lahko dolgotrajno odstranjevanje odpadkov dolgoročno škoduje okolju (npr. jedrski odpadki);
   - velika podjetja v skladu s klasifikacijo po Prilogi I Uredbe Komisije 651/2014/EU;
   - podjetja, ki se ukvarjajo s trgovinsko dejavnostjo (razen v primeru, da tako podjetje v poslovni coni vzpostavi logistično-distribucijski center in kadar gre za prodajo izdelkov pretežno lastne proizvodnje, ki poteka na isti lokaciji, v razmerju do 30 % trgovina in 70 % proizvodnja)
   - nepremičninsko podjetje, za potrebe gradnje objekta za oddajo v najem.

Kupec se s prodajno pogodbo zaveže, da v roku 5 let od sklenitve pogodbe nepremičnin, ki so predmet prodaje, ne bo odtujil. V korist Mestne občine Celje ustanovi odkupno pravico za obdobje 5 let od sklenitve prodajne pogodbe.

**3. Izklicna cena in najnižji znesek njenega višanja:**
Premoženje se prodaja za izklicno ceno, ki je navedena pod točko 2. opisa premoženja, ki se prodaja. V posameznem dražbenem koraku dražbe se cena pod točko 2. opisa premoženja zvišuje za najmanj 10.000,00 EUR oziroma njegov mnogokratnik.

Izklicna cena ne vsebuje 22% DDV, 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 9.00 uri.**

**6. Varščina:**

Dražitelj mora plačati varščino za nepremičnino 10 % izklicne cene, in sicer 53.690,53 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:**

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

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Celje, https://moc.celje.si, (Mestna občina Celje, Javna naročila, razpisi, zbiranje ponudb po evidenčnem postopku in javni natečaji za delovna mesta).

MESTNA OBČINA CELJE

Matija Kovač
župan

Datum: _____

Številka zadeve: 3502-63/2026


3