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:

Nepremičnina v k.o. 1079 Košnica

Predmet prodaje je nepremičnina: poslovni objekt (trgovski objekt z gostinskim lokalom) na naslovu Cesta v Laško 4 b, 3000 Celje, št. stavbe 930 in pripadajoče zemljišče parcela št. 10/33 - v izmeri 1632 m^2, k.o. Košnica.

Izklicna cena za celotno nepremičnino znaša 164.000,00 EUR. Izklicna cena ne vsebuje DDV oz. 2 % davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Višina varščine: 16.400,00 EUR.

Nepremičnina se prodaja kot celota. Po uveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 1859/26), ki je bil sprejet 21. 10. 2026, veljaven pa bo od 5. 1. 2027 dalje, veljajo splošni in podrobnejši prostorsko izvedbeni pogoji za PO-4, ki so navedeni v prilogah 1 in 2 tega razpisa.

Na zemljišču parc. št. 10/33 k.o. 1079 Košnica je zgrajen distribucijski plinovod PE63 in plinski priključek PE32. Za oba plinovoda si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.



Preko zemljišča parc. št. parc. št. 10/33 k.o. 1079 Košnica je zgrajen javni vodovod, za katerega si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost.



Na južnem delu zemljišča parc. št. parc. št. 10/33 k.o. 1079 Košnica si bo Mestna občina Celje pridržala brezplačno stvarno služnost za namen javnega dostopa do zahodno in severno ležečih nepremičnin (služnost hoje in vožnje z motornimi vozili).

Na zemljišču parc. št. 10/33 k.o. 1079 Košnica je v korist Elektro Celje d.d. in v korist Republike Slovenije vknjižena neprava stvarna služnost položitve nizko in srednje napetostnega kablovoda.

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 8.000,00 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 (III. nadstropje), dne 17. 12. 2026 ob 10.00 uri.**

6. Varščina:
Dražitelj mora plačati varščino za nepremičnino pod točko 2. opisa premoženja v višini 16.400,00 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.

<u>Posebni pogoji glede predvidene ureditve in namembnosti nepremičnine</u>

Dražitelj mora kot sestavni del prijave na javno dražbo predložiti najmanj idejno zasnovo predvidene ureditve območja oziroma nepremičnine, ki je predmet prodaje. Idejna zasnova mora prikazovati osnovno prostorsko in funkcionalno zasnovo predvidenega posega, predvidene objekte oziroma ureditve ter predvideno namembnost posameznih delov. Iz idejne zasnove mora biti razvidno, da je predvidena ureditev območja namenjena pretežno opravljanju trgovinske dejavnosti. Predložitev idejne zasnove je pogoj za sodelovanje na javni dražbi.

Dejavnost trgovine na drobno, pretežno z živili, predstavljati pretežni del (več kot 50% površin objekta) dejavnosti, ki se bo opravljala na predmetni nepremičnini, pri čemer mora biti pretežni del uporabnih površin objektov oziroma ureditev namenjen opravljanju trgovinske dejavnosti.

Dražitelj se s prijavo zavezuje, da bo z opravljanjem dejavnosti trgovine na drobno, pretežno z živili, na predmetni nepremičnini pričel najpozneje v roku 3 let od sklenitve prodajne pogodbe ter jo bo kot pretežno dejavnost opravljal tudi po začetku poslovanja, najmanj pa 5 let po začetku poslovanja.

V zavarovanje namena prodaje in izpolnitve obveznosti kupca glede izvedbe investicije ter zagotavljanja opravljanja trgovinske dejavnosti si Mestna občina Celje pridržuje odkupno pravico na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v trajanju 9 let. Kupec se s prodajno pogodbo zaveže, da v tem času, nepremičnin, ki so predmet prodaje, ne bo odtujil. Odkupna pravica se podrobneje uredi v prodajni pogodbi in vpiše v zemljiško knjigo v korist Mestne občine Celje.

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 (Mojca Oset ali Jernej Stanič). 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: 25-11-2026

Številka zadeve: 3502-209/2026-1

MESTNA OBČINA CELJE

Priloga 1-CD

CD
1. Podrobnejša namenska raba: CD OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI, druga območja centralnih dejavnosti, kjer prevladuje določena dejavnost, razen stanovanj
2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba: /
3. Tipologija zazidave: - ni enotno opredeljena
4. Dopustna izraba prostora: - FZ do 0,6 - FI do 1,6 - FZP najmanj 15 %
5. Dopustne dejavnosti: - manjše proizvodne dejavnosti z manj kot 50 % BTP celotnega osnovnega objekta, - trgovina, - gostinstvo in turizem, - poslovne dejavnosti, - dejavnosti javne uprave, - vzgoja in izobraževanje, - zdravstvo in socialno varstvo, - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, - druge storitvene dejavnosti.
6. Dopustni objekti: - osnovni objekt: • 121 gostinske stavbe, • 122 poslovne in upravne stavbe, • 12301 trgovske stavbe, • 12303 oskrbne postaje, • 12304 stavbe za storitvene dejavnosti, • 12420 garažne stavbe, • 12520 rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, od tega samo skladiščne stavbe, • 126 stavbe splošnega družbenega pomena, • 12721 stavbe za opravljanje verskih obredov, • 1274 druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, • 24110 športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem s pomožnimi objekti, razen površin za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke; - pomožni objekt: • samo kot skupna ureditev za potrebe celotnega objekta: garaža, nadstrešek, nadstrešnica, uta, kolesarnica, ograjen ali zaprt prostor za posode za odpadke, pergola.

7. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti: Tlorisni gabariti: - tlorisni gabarit stavb mora biti prilagojen velikosti in legi parcele ter namembnosti območja in funkciji stavb. Višinski gabariti: - višina stavb največ 11,00 m, razen za EUP, kjer je predviden OPPN in so višine stavb opredeljene v Prilogi 2 ter za območja veljavnih PIA, kjer so višine stavb opredeljene v veljavnih PIA - višine stavb so prilagojene višinam stavb v okolici, razen za stavbe, ki so zaradi funkcionalnih zahtev višje, vendar ne smejo spreminjati glavnih vedut v prostoru.
8. Prostorski izvedbeni pogoji glede oblikovanja: Streha: - obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je treba prilagoditi EUP, - odpiranje strešin je izjemoma dopustno v obliki strešnih oken in frčad, - odprtine na eni strehi morajo biti enako oblikovane ter enakega naklona kot je osnovna strešina; najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe; strešne odprtine morajo slediti rastru fasadnih odprtin in biti kompozicijsko skladne z arhitekturno zasnovo objekta. Arhitektonsko oblikovanje stavb: - stavbe morajo biti arhitektonsko kvalitetno oblikovane in morajo slediti tipičnemu oblikovanju v območju EUP, - pri novih gradnjah je pri oblikovanju fasad dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugi sodobni materiali).

Priloga 2 - podrobnejši pogoji za PO-4:

PO-4	PIP	SS, CD, ZS, ZD, PC	Podrobnejši PIP, ki veljajo v EUP poleg splošnih PIP: - na območju namenske rabe ZS je dopustna gradnja samostojnega parkirišča Omilitveni ukrepi za zmanjševanje poplavne ogroženosti in varstvo voda: - Za del območja EUP, ki se nahaja znotraj KRPH velja: - Za novogradnje in rekonstrukcije* se smiselno izvede sistemsko povezane protipoplavne ureditve za območji 7 in 22 (PPU). Do izvedbe sistemskih ureditev je možna izvedba lokalnih protipoplavnih ureditev, načrtovanje izhodiščnih kot pritličja (»+-0«) novih objektov nad koto Q500 z ustrezno minimalno varnostno višino ali prilagoditev rabe prostorov in dejavnosti v obstoječih objektih nad koto Q500. - Za manjše rekonstrukcije* in prizidave je potrebna prilagoditev rabe prostorov in dejavnosti v obstoječih objektih nad koto Q500 in izvedba individualnih protipoplavnih ukrepov oziroma ukrepov za odpornost. *velja za rekonstrukcije/manjše rekonstrukcije, s katerimi se spreminjajo gabariti ali namembnost objekta