



SE239705

Datum: 28. 05. 2025

Soške elektrarne Nova Gorica d.o.o., Erjavčeva ulica 20, 5000 Nova Gorica (v nadaljevanju: prodajalec oziroma organizator spletne javne dražbe) objavljajo

SPLETNO JAVNO DRAŽBO št. 1/2025 ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

I. Predmet spletne javne dražbe in izklicna cena

Trisobno stanovanje v visokem pritličju večstanovanjske stavbe na naslovu **Gregorčičeva ulica 20, Tolmin** v izmeri neto tlorisne površine 74,9 m², ID znak dela stavbe 2248-752-3, leto izgradnje 1976 s pripadajočo lastnino na skupnih delih stavbe, ID znaka delov stavbe 2248-752-20 in 2248-752-21 (po podatkih GURS).

Stanovanje obsega: večji in manjši hodnik, kuhinjo, jedilnico, dnevni prostor, 2 spalnici, kopalnico, WC, balkon. Stanovanju pripadata še shrambi v kletnih in podstrešnih prostorih. Stanovanje ni opremljeno, ogrevanje je radiatorsko z etažno pečjo, opremljeno je z domofonom in klima napravo. Priključek za elektriko je začasno odklopljen in si mora novi lastnik priklop urediti sam na lastne stroške.

Za objekt je izdelana energetska izkaznica - energetskega razreda D (102,81kWh/m²).

Nepremičnina stoji na parceli številka 207/17 k. o. 2248 Tolmin, nima obremenitev, ni predkupne pravice.

Izklicna cena: 138.000,00 EUR.

SPLETNA JAVNA DRAŽBA bo potekala v **ponedeljek, 7. 7. 2025, s pričetkom ob 10:00 uri in se bo izvedla v skladu s temi pravili** spletne javne dražbe, ki so sestavni del objave.

Potekala bo na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>. Postopek poteka v slovenskem jeziku. Dražitelji se prijavijo na portal in odprejo dražbo, na katero so se prijavili in bili potrjeni (Moje aktualne prodaje ali Moje prodaje v teku, v kolikor se je spletna javna dražba že pričela).

II. Ogled nepremičnine in dodatne informacije

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru s prodajalcem, vendar najkasneje do 30. 6. 2025. Interesenti najjavijo ogled na elektronski naslov prodaja.nepremicnin@seng.si.

Ostala vprašanja vezana na nepremičnino se posredujejo na elektronski naslov prodaja.nepremicnin@seng.si.

III. Plačilo varščine, prijava na spletno javno dražbo ter druga pojasnila

Dražitelj je dolžan nakazati varščino na transakcijski račun prodajalca v višini **10% izklicne cene**, to je 13.800,00 EUR . Varščina mora biti vidna na računu prodajalca najkasneje **do 3 delovne dni pred začetkom dražbe, to je do srede, 2. 7. 2025 do konca dneva (do 24:00)**.

Uspešna ponudba dražitelja, dana v informacijskem sistemu v času trajanja spletne 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. Če bo več dražiteljev vplačalo varščino, pa nihče ne bo dražil, se šteje da je dražba neuspešna. Da bo dražba štela za uspešno, mora vsaj en dražitelj v informacijskem sistemu potrditi vsaj izklicno ceno, zmaga pa dražitelj, ki je do izteka dražbe ponudil najvišjo ceno.

Vplačana varščina se uspelemu dražitelju vračuna v kupnino, neuspešnim dražiteljem pa se vrne brez obresti najpozneje v 15 (petnajstih) delovnih dneh po zaključeni spletni javni dražbi.

Za prijavo na dražbo je potrebna PREDHODNA REGISTRACIJA NA PORTAL <https://edrazbe.si/>), prijava z uporabniškim imenom in geslom. Organizator spletne javne dražbe svetuje vnos točnih podatkov o uporabniku, da bo lahko na podlagi teh podatkov ugotovil pogoj vzajemnosti ter druge pogoje, ki so potrebni za pridobitev nepremičnine v primeru uspeha na spletni dražbi, hkrati pa se bo pravilno izdelal sklic za plačilo varščine.

Organizator spletne javne dražbe mora najkasneje **do srede, 2. 7. 2025 do konca dneva (do 24:00)** v portalu odprte spletne javne dražbe, št. 1/2025 na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>, prejeti **popolno prijavo** na spletno javno dražbo za objavljen predmet.

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec (druge pravne ali fizične osebe), priloži dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo. Vzorec pooblastila je Priloga 1 teh pravil oziroma je dosegljiv na povezavi ob izbiri vloge pooblaščenca oziroma zastopnika.

S **pravočasno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka** dobi dražitelj pravico pristopiti k spletni javni dražbi. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto spletno 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 spletne javne dražbe pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na spletni javni dražbi. Ob prijavi na spletno javno dražbo dobi dražitelj status (v meniju Moje aktualne prodaje) »V potrjevanju«. Organizator spletne javne dražbe bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status »Zavrnen«), 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 na posamezno prijavljeno spletno dražbo.

V primeru **nepravočasnega plačila varščine in/ali** v primeru, da dražitelj **ne odda pravočasne ali popolne elektronske prijave**, dražitelj ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi (bo zavrnen oziroma ne bo potrjen).

V tem primeru bo morebitno prepozno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, skladno z določili objave te spletne javne dražbe.

Organizator spletne javne dražbe si pridržuje pravico po lastni diskrecijski pravici ter brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe zavrniti oziroma ne potrditi kateregakoli prijavljenega dražitelja, ne glede na razlog oziroma brez njegove navedbe, oziroma ga naknadno po tem, ko ga je že potrdil, do začetka dražbe zavrniti, brez navedbe razloga.

Organizator spletne javne dražbe si pridržuje pravico spletno javno dražbo kadarkoli pred začetkom preklicati, med potekom pa jo prekiniti, brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti organizatorja spletne javne dražbe. Preklic ali prekinitev sta vidna na portalu.

Izbor najugodnejšega dražitelja še ne pomeni sprejema ponudbe s strani prodajalca (lastnika nepremičnine). Prodajalec (lastnik nepremičnine) ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine z najugodnejšim dražiteljem, zato lahko že začetni postopek do podpisa prodajne pogodbe ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je takoj vrniti varščino brez obresti (sklenitev pogodbe je pogojena s pridobitvijo soglasja ustanovitelja k sklenitvi pravega posla prodaje nepremične).

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 spletne 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 spletne javne dražbe), bo varščina zapadla v korist organizatorju spletne 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 spletne javne dražbe.

Poznejša grajanja napak ne bodo upoštevana. Morebitna razlika med zemljiškoknjižnim 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 prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda.

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

IV. Pogoji za sodelovanje na spletni javni dražbi

Na spletno javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje tri delovne dni pred začetkom dražbe, to je do srede, 2. 7. 2025 do konca dneva (do 24:00), prijavili na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> - pri odprti spletni javni dražbi, št. 1/2025. Na spletni javni dražbi lahko sodelujejo:

1. pravne ali fizične osebe iz Republike Slovenije, kar izkažejo z identifikacijskim dokumentom (veljavna osebna izkaznica ali potni list, ki ga pripne ob prijavi na spletno javno dražbo kot priponko v PDF, JPG ali PNG formatu) oz. v primeru pravne osebe 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 spletno javno dražbo kot priponko v PDF, JPG ali PNG formatu;
2. tuji državljani ali tuje pravne ali fizične osebe (tujci), ki imajo sedež izven Republike Slovenije.

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, kar preveri vsak državljan sam.

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

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani Komisije za prodajo stanovanja ter z njimi povezane osebe.

V. Pravila in pogoji spletne 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 dražb). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, organizator spletne javne dražbe ne bo upošteval.
2. Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali organizatorju spletne javne dražbe podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje en delovni dan pred začetkom spletne javne dražbe potrjeni v portalu – potrditev s strani urednika spletne javne dražbe dodeli uporabniku enolični znak. Enolični znak enolično določa dražitelja, ter se tekom draženja izpiše pri dražitelju, ki je dražil (potek spletne javne dražbe je do izteka anonimiziran, saj je vsako draženje označeno z enoličnim znakom, prav tako dražitelji ob zaključku posamezne spletne javne dražbe dobijo avtomatično izdelano anonimizirano poročilo o poteku spletne javne dražbe). Enolični znak bo do izteka spletne dražbe viden samo njemu znotraj portala, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika spletne javne dražbe (enolični znak je namenjen njegovi anonimizaciji in ga ni potrebno nikamor vpisovati).
3. **V primeru, da se bo ob uspehu dražitelja na spletni javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet spletne javne dražbe, vpisala solastnina, dražitelj izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih' (ki je Priloga 2 te objave spletne javne dražbe) in ga skeniranega v PDF, JPG ali PNG formatu priloži že ob elektronski prijavi na posamezno od dražb, na katero se prijavlja. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni spletni 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 si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://edrazbe.si/help>
5. Za tehnično izvedbo spletne 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 spletna dražba štela za neuspešno. Najugodnejši dražitelj je tisti, ki ponudi najvišjo ceno. Če nihče od dražiteljev (niti, če je prijavljen in potrjen en sam dražitelj) v sistemu ne potrdi vsaj izklicne cene, nepremičnina ni prodana, spletna javna dražba zaključila kot neuspešna.
7. **Spletna javna dražba se bo izvajala ob datumu in terminu, navedenem v točki I. 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 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 **1.000,00 EUR**. Dražiteljem bo portal ves čas, od začetka spletne javne dražbe, ko bodo identificirani v portal, kazal preostanek časa do

zaključka spletne javne dražbe, morebitna podaljšana spletne 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 spletni javni dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
10. Ponudba veže do zaključka spletne javne dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
11. Neposredno po zaključku spletne javne dražbe portal vsem vpisanim dražiteljem izpiše poročilo o poteku spletne 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 spletne javne dražbe).

Organizator spletne javne dražbe bo najuspešnejšega dražitelja po elektronski pošti pozval na podpis prodajne pogodbe potem, ko bo oz. če bo pridobil soglasje ustanovitelja k sklenitvi pravega posla prodaje nepremične, le-ta pa jo mora podpisati v roku 15 dneh po prejetem pozivu. Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe, se šteje, da je odstopil od podpisa, organizator spletne javne dražbe pa zadrži vplačano varščino.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo organizator spletne javne dražbe glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih (Priloga 2).

VI. OSTALI POGOJI SPLETNE JAVNE DRAŽBE

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 30 (tridesetih) dneh po izvedeni spletni javni dražbi. Izbrani dražitelj mora po zaključku javne dražbe predložiti še dodatne podatke in dokazila skladno z določili Zakona o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

Vse pogodbene obveznosti je kupec dolžan plačati v roku 15 (petnajst) dni po overitvi prodajne pogodbe. Rok, ki je določen za plačilo pogodbenih obveznosti, je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor kupec ne plača v tem roku, se šteje, da je pogodba razvezana, prodajalec pa zadrži vplačano varščino. Prodajno pogodbo s pripojenim notarsko overjenim zemljiškoknjižnim dovolilom za vpis lastninske pravice na nepremičnini prodajalec izroči kupcu po plačilu vseh pogodbenih obveznosti.

Kupec pridobi pravico zahtevati listine, ki so podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo šele, ko so izvedena plačila vseh pogodbenih obveznosti iz sklenjene prodajne pogodbe.

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

Davek na promet nepremičnin in ostale stroške, kot overitev prodajalčevega podpisa na prodajni pogodbi, stroški morebitnega deponiranja izvirnika prodajne pogodbe in vknjižba lastninske pravice v zemljiško knjigo, plača kupec oz. jih povrne prodajalcu.

Informacije:

Vsa vprašanja v zvezi z nepremičnino posredujte na elektronski naslov prodaja.nepremicnin@seng.si