

**BF**UNIVERZA V LJUBLJANI
Biotehniška fakulteta

Številka dokumenta: 304-1/2025

Datum: 21. 2. 2025

Univerza v Ljubljani Biotehniška fakulteta, Jamnikarjeva ulica 101, Ljubljana objavlja na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 23/23; ZSPDLS-1) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018)

JAVNO DRAŽBO ZA ODDAJO NEPREMIČNINE NAJEM

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Univerza v Ljubljani Biotehniška fakulteta, Jamnikarjeva ulica 101, Ljubljana (v nadaljevanju tudi: UL BF)

2. Predmet oddaje v najem

Nepremičnina parcela št. 10011, k.o. Lopar (otok Rab, Hrvaška) skupne površine 7.553 m², od tega:

- hiša in 12 zgradb 310 m²
- dvorišče 500 m²
- gozd 6.743 m²

Predmetna nepremičnina se nahaja na severnem delu otoka Raba, ob zahodni obali. Na nepremičnini se nahaja Kamp Zidine, ki je urejen za potrebe kampiranja. Nepremičnina je nepravilne oblike, površina meri 7.553 m² (površina vpisana v zemljiški kataster in zemljiško knjigo). Zemljišče je ravno, večinoma poraščeno z makijo, skozi katero so urejene pešpoti.

Dostop do nepremičnine ni možen z javne površine, dostop ni možen z avtomobilom oz. je z vozili možen le po požarni poti iz naselja Lopar do parkirišča izven območja kampa. Na območju kampa promet z motornimi vozili ni možen. Dostop za pešce je ozka pot čez zemljišča v lasti drugih oseb. Dostop je najlažji z morske strani.

V zemljiškem katastru vpisana stavba je samostojna pritlična stavba, z manjšim delom kleti. Stavba ima kuhinjo, skupno dnevno sobo, jedilnico, skladišče hrane. V neposredni bližini so manjši objekti, starejše lesene hiše, izdelane v dveh velikostih., ki niso vpisani v zemljiški kataster in zemljiško knjigo. Objekti so vzdrževani, primerni za uporabo v skladu z namenom kampa. Severno od glavnega objekta je sanitarni objekt.

Na zemljišču so zagotovljeni priključki na elektro, vodovodno in telefonsko omrežje. Čiščenje in odvajanje odpadnih vod je urejeno z lokalno čistilno napravo. Dostop do plaže je neposredno iz kampa po urejenih stopnicah. Oskrbne funkcije so na voljo v naselju Lopar, oddaljenem cca 3 km.

3. Izključna vrednost in najnižji znesek višanja

Izključna vrednost mesečne najemnine predmeta oddaje je 1875,00 EUR brez DDV.

Najnižji znesek višanja je 25,00 EUR.

4. Varščina

Varščina za predmet oddaje v najem znaša: 1000,00 EUR.

Varščina mora biti na računu Univerze v Ljubljani, Biotehniške fakultete najkasneje do dne 17. 3. 2025 do 24.00 (priporočamo, da je plačilo izvedeno najkasneje do dne 17. 3. 2025 do 12.00). Nakazilo se izvede na račun št. SI56 0110 0603 0707 410 (odprt pri UJP), sklic na številko SI00 131011, z navedbo namena nakazila: Javna dražba- Lopar.

Uspelemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v najemnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi.

V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izključni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe v roku, določenem v 6. točki, se varščina zadrži.

V kolikor se oseba, ki je vplačala varščino, javne dražbe ne udeleži ali k javni dražbi ne pristopi, se varščina zadrži.

5. Komisija, cenilec in izjava, skladno s sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija v sestavi:

- prof. dr. Mojca Golobič – predsednica
- Darko Klobučar – član
- Tina Truden – članica
- Ana Kaplan Novak – nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani dražitelji obveščeni.

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Anton Hajdinjak, cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

Ponudniki morajo podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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 neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,

- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan izvedbe javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter o najugodnejšem dražitelju po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

6. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Nepremičnina se oddaja po metodi javne dražbe. Z najugodnejšim ponudnikom (z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo ceno) bo sklenjena pogodba za najem nepremičnine za 3 leta. Nepremičnina bo oddana po načelu videno-najeto, zato morebitne reklamacije po sklenitvi pogodbe ne bodo upoštevane.

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javne dražbe. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javne dražbe pa odstopi od sklenitve posla.

7. Način in rok plačila najemnine

Najemnina se plača mesečno na podlagi izstavljenega računa, ki ga bo UL BF izstavila v začetku meseca za pretekli mesec. Rok plačila računa je 8 dni od dneva izstavitve računa. V primeru zamude plačila lahko UL BF najemniku zaračuna zakonske zamudne obresti.

8. Drugi pogoji najema

Nepremičnine se oddajo v najem v stanju, kot so. Poleg najemnine je najemnik dolžan plačevati tudi druge stroške in dajatve v zvezi z uporabo nepremičnin (npr. stroški električne energije, vode, ogrevanja, čiščenje, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, strošek zavarovanja). Najemnik je dolžan skrbeti za tekoče vzdrževanje nepremičnin ter ravnati z njimi s skrbnostjo dobrega gospodarja. Najemnik nima pravice oddati nepremičnin v podnajem. Na najetih nepremičninah lahko opravlja samo dejavnost, za katero je registriran in vpisan v sodni register. Dejavnost opravlja v svojem imenu in za svoj račun ter izvršuje vse zakonske obveznosti iz dejavnosti, nasproti tretjim osebam pa nosi odgovornost za škodo, ki bi lahko nastala v zvezi z uporabo nepremičnin pri opravljanju dejavnosti. Najemnik razpolaga oz. bo pridobil vsa soglasja, dovoljenja in druge potrebne dokumente, ki so potrebni za opravljanje njegove dejavnosti na najetem zemljišču. Najemnik se zavezuje, da bo dejavnost izvajal na način, ki ne bo v nasprotju s splošnimi temeljnimi vrednotami najemodajalca.

Najemodajalec (organizator javne dražbe) si pridržuje pravico do izvajanja študijskih aktivnosti v kampu zunaj glavne turistične sezone. V času med 15.9. in 20.6. imajo študenti in zaposleni, ki sodelujejo pri izvajanju pedagoško-raziskovalnih aktivnosti, prednost pri rezervaciji in so upravičeni do znižanega plačila nočitev. Število znižanih nočitev je največ 600 na leto. Znižana nočitev znaša polovico polne cene nočitve in ne več kot 15 EUR na noč. Obseg in datume znižanih nočitev za tekoče leto Biotehniška fakulteta sporoči najkasneje do 28.2., za leto 2025 pa ob sklenitvi pogodbe. V tednih, ko bodo v kampu potekale pedagoško-raziskovalne aktivnosti, število drugih gostov ne sme preseči števila študentov, pedagogov in raziskovalcev. V tem času najemnik omogoči študentom in

zaposlenim uporabo kuhinje (z vso belo tehniko) brez omejitev. Med 20. junijem in 15. septembrom najemnik upravlja s kampom brez omejitev.

9. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba bo potekala na Univerzi v Ljubljani, Biotehniški fakulteti, Jamnikarjeva ul. 101, 1000 Ljubljana, v sejni sobi Dekanata v I. nadstropju, in sicer:

v četrtek, 20. 3. 2025, s pričetkom ob 13.00.

10. Podrobnejši pogoji javne dražbe

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javni dražbi kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1.

Dražitelji ob pristopu k javni dražbi predložijo:

- dokazilo o plačilu varščine, iz katerega mora biti razviden čas plačila varščine (datum in ura);
- izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba ali samostojni podjetnik, ter zastopniki in pooblaščenec pravnih oseb;
- v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži in draži pooblaščenec, predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, podpis pooblastitelja pa mora biti overjen pri notarju,
- v kolikor je dražitelj pravna oseba ali samostojni podjetnik, predloži izpisek iz sodnega registra oziroma AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS.

Organizator javne dražbe bo sodelovanje na javni dražbi omogočil dražiteljem, ki bodo pravočasno plačali varščino in predložili zgoraj navedene dokumente. S pristopom na javno dražbo dražitelj potrjuje, da v celoti soglaša s pogoji javne dražbe.

11. Postopek javne dražbe

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en dražitelj. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en dražitelj ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Če nihče od dražiteljev najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta cena, ki je bila izklicana trikrat.

Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

12. Dodatna pojasnila in ogled

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javne dražbe ali ogledom nepremičnine se obrnite na Darka Klobučarja, telefon 01 320 30 11, e-pošta: darko.klobucar@bf.uni-lj.si.

Ogled nepremičnine bo v četrtek, 13. 3. 2025, ob 11.00. Interesenti se morajo za ogled dogovoriti vsaj do ponedeljka, 10. 3. 2025.

13. Opozorilo

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se ponudnikom vplačane varščine povrnejo brez obresti.

Prof. dr. Marina Pintar
dekanja