



Številka: 14a/2025

Datum: 27.1.2025

Občina Slovenska Bistrica
Občinski svet

ZADEVA: a) Predlog sklepa o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan Žagar

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo in proračun

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, 87/02, 91/13 in 23/20),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96-15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10 in 76/2),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPSDSLS-1),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24 in 109/24),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Na podlagi 5. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, je organ dolžan za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, pridobiti predhodno pisno soglasje občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla, vsled česar je v sprejem občinskemu svetu predlagan sklep o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za nepremičnine s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava. Soglasje občinskega sveta je obvezna priloga k prodajni pogodbi.

Vsa zemljišča so po prostorskih aktih opredeljena kot ureditvena območja naselij, kakor izhaja iz lokacijske informacije št. 3501-2/2024-90-1031 z dne 29. 5. 2024.

Občinska uprava Občine Slovenska Bistrica namerava prodati predmetne nepremičnine po metodi javne dražbe. Izklicna cena za predmetne nepremičnine znaša 545.640 EUR brez DDV.

Nepremičnine se prodajajo z namenom, da se na predmetnih nepremičninah zgradi obrtni objekt, kjer morajo trgovske stavbe predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta (CC-SI 12301) ali obrtno stanovanjski objekta (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta. Nepremičnine se prodajajo izključno skupno.

Nepremičnine skupaj obsegajo 9.094 m², in sicer:

- parc. št. 773/12, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 7082790), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 3610 m²,
- parc. št. 773/14, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 7082788), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 1497 m²,
- parc. št. 776/1, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 1893441), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 3690 m²,
- parc. št. 776/2, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 806269), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 297 m².

Slika 1 prikazuje predmetna zemljišča



Glede na to, da izhodiščna vrednost nepremičnin presega 500.000 EUR, je v skladu z 29. členom ZSPSDSLS-1 potrebno pred javno dražbo za prodajo navedenih nepremičnin predhodno pridobiti soglasje občinskega sveta k osnutku prodajne pogodbe, zaradi česar je v sprejem občinskemu

svetu predlagan sklep o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe za obravnavane nepremičnine. Soglasje občinskega sveta je obvezna priloga k prodajni pogodbi.

Namen prodaje navedenih nepremičnin je poiskati najugodnejšega investitorja, ki bo v določenem časovnem okvirju zagotovil izvedbo investicije na nepremičninah.

Glede na navedeno osnutek prodajne pogodbe poleg sestavin prodajne pogodbe vsebuje tudi posebna določila – obveznosti kupca glede dinamike izvedbe investicije na nepremičninah, ki so predmet prodaje in izpolnjevanje pogojev po zaključku investicije.

Zaradi uresničitve primarnega namena prodaje predmetnih nepremičnin in varovanja interesa Občine Slovenska Bistrica za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti potencialnega kupca nepremičnine, so v prodajni pogodbi navedenih tudi nekateri instrumenti zavarovanje in utrditve obveznosti, in sicer:

- uveljavitev odkupne pravice s strani Občine Slovenska Bistrica za primer, če kupec ne bo pričel z gradnjo najkasneje v roku 2 let od dneva podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, zaradi česar bo Občina v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 dni od dneva zemljiškoknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačala kupnino po enaki neto ceni, kot jo je kupec plačal za nakup zemljišč, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v tej pogodbi,
- uveljavitev pogodbene kazni v primeru ko kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetek izgradnje obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtni ali obrtno stanovanjsko objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti. Pogodbena kazen zapade v plačilo z dnem preteka roka za izpolnitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja.
- rok dveh let in nadaljnjih dveh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljšata. V tem primeru pogodbene kazni ni,
- povračilo stroškov, kolikor bi Občini Slovenska Bistrica nastala škoda zaradi neizpolnitve določil prodajne pogodbe.

Potencialni kupec se bo s pogodbo tudi obvezal, da navedene nepremičnine ne bo odtujil ali brez soglasja Občine Slovenska Bistrica obremenil za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Prodaja navedenih nepremičnin predstavlja prihodek proračuna Občine Slovenska Bistrica. Na podlagi izdanega soglasja Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica k osnutku besedila prodajne pogodbe, bodo izpolnjeni pogoji za objavo javne dražbe za prodajo predmetnih nepremičnin. V primeru uspešne izvedbe postopka s prejemom vsaj ene ponudbe najmanj v višini izhodiščne vrednosti nepremičnin ter sklenitvi prodajne pogodbe, bo kupnina predstavljala prihodek proračuna Občine Slovenska Bistrica v letu 2025, v višini najmanj izhodiščne vrednosti nepremičnin, ki so predmet prodaje.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da predlog osnutka prodajne pogodbe s posebnimi določili obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednji

Na podlagi 5. odstavka 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19) je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na svoji _redni seji dne _____ sprejel

S K L E P

o soglasju k osnutku besedila pravnega posla – prodajne pogodbe s posebnimi določili za zemljišča s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1 in 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša z osnutkom besedila pravnega posla - prodajne pogodbe s posebnimi določili za zemljišča s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1 in 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava, ki bo sklenjena z lastnikom nepremičnine.

Pripravila:

Polona Rebernak Lipoglav
višja svetovalka

mag. Janja Tkavc Smogavec
vodja oddelka

Priloge:

- osnutek prodajne pogodbe s posebnimi določili,
- lokacijska informacija,
- mnenje KS Pragersko Gaj,
- osnutek elektronske javne dražbe.

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, ID za DDV: SI49960563, matična številka: 5884250000, ki jo zastopa župan dr. Ivan Žagar
(v nadaljevanju: Občina, prodajalec)

in

DRUGA POGODBENA STRANKA, naslov, ID za DDV, matična številka, ki jo/ga zastopa ime in priimek
(v nadaljevanju: kupec)

sklepata

PRODAJNO POGODBO S POSEBNIMI DOLOČILI

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (uvodne ugotovitve)

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je prodajalec lastnik zemljišč parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava, v skupni površini 9.094 m² do celote (v nadaljnjem besedilu : predmetna zemljišča),
- so predmetna zemljišča prosta vseh bremen, kakor izhaja iz vpogleda v elektronski sistem zemljiške knjige,
- so predmetna zemljišča vključena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnin premoženjem Občine Slovenska Bistrica za leto 2025,
- je namen sklenitve pogodbe prodaja predmetnih zemljišč za gradnjo obrtnega objekta, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta ali gradnjo obrtno stanovanjskega objekta, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta,
- je Občinski svet Občine Slovenska Bistrica na seji dne _____ sprejel sklep št. _____ o predhodnem soglasju k osnutku prodajne pogodbe s posebnimi določili za predmetna zemljišča skladno z 29. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) z izhodiščno ceno 545.640 EUR, na katero se še obračuna 22 % davek na dodano vrednost,
- so na podlagi lokacijske informacije št. 3501-2/2024-90-1031 z dne 29.5.2024 predmetna zemljišča po namenski rabi opredeljena kot ureditvena območja naselij,
- je prodajalec na podlagi na podlagi 50. člena ZSPDSLS-1, Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o proračunu Občine Slovenska Bistrica za leto 2025 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 71/24) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2025 objavila javno dražbo za prodajo predmetnih zemljišč,
- je kupec v skladu s pogoji javne dražbe plačal varščino v višini 10 % izhodiščne cene, in sicer v višini _____ EUR, ki se všteva v kupnino,
- je kupec uspel na javni dražbi z najvišjo izklicno ceno, in sicer v višini _____ EUR,
- znaša kupnina _____ EUR, od tega znaša 22 % DDV _____ EUR, kupnina brez DDV znaša _____ EUR
- se bo po vložitvi zemljiškknjižnega predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, vložil tudi predlog za vknjižbo odkupne pravice pri kupljenih zemljiščih v korist prodajalca po tej pogodbi,
- se bo odkupna pravica ustanovila za primer, če kupec ne bo pričel z gradnjo najkasneje v roku 2 let od dneva podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, zaradi česar bo Občina v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 dni od dneva zemljiškknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačala kupnino po enaki neto ceni, kot jo je kupec plačal za nakup zemljišč, zmanjšana za znesek škode v višini 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v tej pogodbi in če odtuji ali obremeni predmetna zemljišča za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja,
- odkupna pravica z vknjižbo v zemljiško knjigo učinkuje tudi zoper kasnejšega pridobitelja nepremičnine,
- uveljavitev pogodbene kazni v primeru, ko je kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi izgradnje obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtno stanovanjsko objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega

objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti,

- komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča in ga bo moral kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja plačati,
- se zaradi zgoraj navedenih dejstev sklepa predmetna pogodba.

II. PREDMET POGODBE

2. člen (predmet pogodbe)

Pogodbene stranki soglašata, da so predmet prodajne pogodbe zemljišča s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava in so last kupca do celote za namen izgradnje obrtnega objekta, kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta ali obrtno stanovanjskega objekta, kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta.

Kupec se zaveže, da bo pričel z gradnjo obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta najpozneje v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ter dokončal gradnjo in pridobil uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih dveh (2) let.

Rok začetka gradnje in rok zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena, ki ureja obligacijska razmerja, zato je v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku oziroma gradnje v dogovorjenem roku ne konča, pogodba razvezana po samem zakonu. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oziroma odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnin, ki so vpisane v zemljiški kataster.

Predmetna zemljišča se prodajajo po načelu videno – kupljeno. Kupec izjavlja, da si je predmetna zemljišča podrobno ogledal ter je preučil vso s predmetnimi zemljišči povezano dokumentacijo in relevantna dejstva ter je podrobno seznanjena s pravnim in dejanskim stanjem predmetnih zemljišč ter pravnih posledic nakupa predmetnih zemljišč. Glede na prej navedeno se kupec odpoveduje vsem morebitnim zahtevkom do prodajalca, izrecno zahtevkom iz naslova jamčevanja za očitne in skrite pravne in stvarne napake predmetne nepremičnine in sta pogodbene stranki sporazumni, da je prej navedeno jamčevanje prvo pogodbene stranke izključeno.

3. člen (kupnina)

Kupnina je bila izklicana na javni dražbi za prodajo zemljišč dne _____. Celotna kupnina znaša ____ EUR, od tega znaša 22 % DDV _____ EUR, kupnina brez DDV znaša _____ EUR.

4. člen (plačilo kupnine)

Prodajalec prodaja in izroča v last in posest kupcu predmetna zemljišča, za kupnino v znesku _____ EUR (od tega znaša 22 % DDV _____ EUR, kupnina brez DDV znaša _____ EUR).

Kupec se zaveže poravnati celotno kupnino na TRR št. 01313-0100009691 (plačilo kupnine za zemljišča), in sicer najpozneje v 15 dneh po podpisu pogodbe, pri čemer je kupec že plačal del kupnine v višini _____ EUR.

Plačilo kupnine v dogovorjenem roku je bistvena sestavina pogodbe, zato se šteje, da je ta pogodba samodejno in brez dolžnosti za pozivanje na plačilo kupnine razdrta, če kupec kupnine ne plača v dogovorjenem roku.

Če kupnina ne bo plačana v dogovorjenem roku in bi jo prodajalec v skladu z zakonodajo, ki ureja obligacijska razmerja, ohranila v veljavi in zahtevala njeno izpolnitev, ima prodajalec pravico zaračunati zamudne obresti.

5. člen (izdaja zemljiškoknjižnega dovolila)

Prodajalec se zaveže v roku 8 dni od plačila celotne kupnine za predmetna zemljišča izdati zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na kupca do celote.

6. člen (predmet odkupne pravice)

Odkupna pravica prodajalca, da po ceni iz 3. člena te pogodbe, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % neto prodajne pogodbe, pridobi nazaj v last predmetna zemljišča iz 2. člena te pogodbe nastopi, če kupec:

- v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetek izgradnje in v roku nadaljnjih dveh (2) pridobitve uporabnega dovoljenja in
- odtuji ali obremeni predmetna zemljišča za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja.

7. člen (odkupna pravica)

Kupec _____ zase in za svoje pravne naslednike izrecno in nepogojno soglaša in dovoljuje, da se v zemljiški knjigi pri zemljiščih s parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava, vknjiži odkupna pravica v korist Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, MŠ: 5884250000, kakor izhaja iz spodnjega besedila. Občina Slovenska Bistrica se strinja z vknjižbo v svojo korist.

»Odkupna pravica se ustanovi za določen čas 4 let od podpisa pogodbe. Lastnik nepremičnin parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748 – Spodnja Polskava je dolžan na prvi poziv Občine Slovenska Bistrica slednji prodati predmetna zemljišča po enaki neto ceni, kot je bila prodana na javni dražbi dne _____, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % neto prodajne cene.

Občina Slovenska Bistrica si pridružuje uveljavljati odkupno pravico v primeru, če kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetek izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtni ali obrtno stanovanjski objekt. V tem primeru se odkupna cena, ki odpade na objekt, določi na podlagi cenitve sodno zapriseženega cenilca gradbene stroke, kjer je prodajna cena zemljišča, dosežena na javni dražbi, zmanjšana za znesek škode v višini 15 % neto prodajne cene.

Odkupna pravica preneha s trenutkom, ko so izpolnjene vse obveznosti kupca iz te pogodbe in ko je pridobljeno uporabno dovoljenje. Takrat Občina na poziv lastnika nepremičnin izda zemljiškoknjižno dovolilo za izbris odkupne pravice Občine v roku 30 dni od prejema poziva in predložitve uporabnega dovoljenja, ki dokazuje nastop pogojev za izbris.

8. člen (pogodbena kazen)

V primeru, da kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetka izgradnje obrtnega objekta ali obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtni ali obrtno stanovanjski objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti.

Pogodbena kazen zapade v plačilo z dnem preteka roka za izpolnitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja.

9. člen (posebna določila)

Roka dveh let in nadaljnjih dveh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljšata. Za objektivne razloge se štejejo zlasti razlogi, ki so izven sfere kupca. Če bosta stranki rok podaljšali, bo kupec prodajalcu po preteku štiriletnega obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki bo dala prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmete te pogodbe po ponujeni ceni še za dodatno obdobje, ki ga bosta stranki sporazumno dogovorili z dodatkom k prodajni pogodbi. V kolikor se ta rok iz objektivnih razlogov podaljša, pogodbene kazni v tem roku ni.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

10.
(stroški)

Davek, stroške overitve podpisa na pogodbi, vložitve zemljiškoknjižnega predloga in vknjižbo odkupne pravice ter morebitne druge stroške, ki niso posebej opredeljeni v tej pogodbi, nosi kupec.

11. člen
(plačilo stroškov ob neizpolnitvi)

Če ne pride do izpolnitve te pogodbe, plača vse stroške v zvezi s to pogodbo ter stroške morebitnih iz nje izvedenih poslov tista oseba, ki je odgovorna, da do izpolnitve ne pride oziroma v primeru deljene odgovornosti, kolikor je posamezna oseba odgovorna.

III. KONČNE DOLOČBE

12. člen
(uporaba osebnih podatkov)

Kupec dovoljuje uporabo osebnih podatkov za vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zbirke podatkov pri upravljavcu v skladu z zakonom in uredbo, ki urejata varstvo osebnih podatkov. Podatki se zbirajo in uporabljajo izključno za opravljanje nalog in dejavnosti upravljavca in so potrebni za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ali uveljavljanje pravic iz medsebojnih razmerij.

13. člen
(protikorupcijska klavzula)

Pogodba, pri kateri kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za pridobitev posla ali za sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali za opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali za drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku, je nična.

14. člen
(skrbniki pogodbe)

Skrbnik pogodbe s strani prodajalca je _____.

Skrbnik pogodbe s strani kupca je _____.

15. člen
(spremembe pogodbe)

Spremembe in dopolnitve k tej pogodbi so veljavne le, če so sprejete v pisni obliki, kot aneks k pogodbi.

16. člen
(reševanje sporov)

Vse morebitne spore iz te pogodbe bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno. V kolikor pa to ni mogoče, je za reševanje sporov iz te pogodbe pristojno sodišče po legi nepremičnine.

17. člen
(veljavnost pogodbe)

Pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

18. člen
(izvodi pogodbe)

Pogodba je sklenjena v treh (3) enakih izvodih, od katerih prejme prodajalec dva (2) izvoda, kupec pa en (1) izvod pogodbe.

IV. PODPIS STRANK

V/na _____

V/na _____

dne _____

dne _____

Številka:

Za prvo stranko:

Za drugo stranko:

dr. Ivan Žagar
župan



**OBČINA
SLOVENSKA BISTRICA**

Občinska uprava
Oddelek za okolje in prostor

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

telefon: h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 30 fax: + 386 2 / 81 81 141 e-mail: obcina@slov-bistrica.si
<http://www.slovenska-bistrica.si>

Številka: 3501-2/2024-90-1031

Datum: 29. 05. 2024

**Občina Slovenska Bistrica, Pravna služba
Kolodvorska 10
2310 Slovenska Bistrica**

LOKACIJSKA INFORMACIJA

1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA

- katastrska občina: 748-SPODNJA POLSKAVA
- številka zemljiške parcele / parcel: 773/12, 773/14, 776/1, 776/2
- vrste zgrajenih objektov na zemljišču:

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

- osnovna namenska raba:
 - Ureditvena območja naselij - parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2;
- podrobnejša namenska raba:

3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI IN PROSTORSKI AKTI V PRIPRAVI

- **Prostorske sestavine planskih aktov občine:**

Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92 (z dne 31.8.1992), 35/94 (z dne 17.6.1994), 41/97 (z dne 11.7.1997), 72/99 (z dne 7.9.1999), 59/03 (z dne 20.6.2003), 131/04 (z dne 6.12.2004), 47/06 (z dne 9.5.2006), 53/11 (z dne 1.7.2011));
- **Prostorski ureditveni pogoji:**

Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica-1 (UPB, Uradni list RS, št. 34/15, 85/15; SD, Uradni list RS, št. 67/18), Obvezna razlaga Odloka o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za celotno območje Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 34/2015, 85/2015 in 67/2018) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2023) - parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2
- **Prostorski izvedbeni načrti:**

/

- **Prostorski red občine:**
/
- **Občinski lokacijski načrt:**
/
- **Državni prostorski načrt:**
/

Za zemljiško parcelo velja državni prostorski izvedbeni akt in občina namenske rabe prostora še ni določila v skladu z njim
Št. parcele: /
Pravna podlaga: /

Podatki v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov

- program priprave prostorskega akta:
Sklep o začetku priprave občinskega prostorskega načrta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS šte. 57/09).
- faza priprave/ predviden rok sprejema:
- morebitni drugi podatki glede priprave prostorskih aktov:

4. ZAČASNI UKREPI

- prepoved spreminjanja meje parcele z združitvijo ali delitvijo parcel, komasacijo ali izravnavo meje
- prepoved izdaje gradbenih in drugih dovoljenj, vezanih na gradnjo in uporabo objektov, ali prepoved izvajanja drugih gradbenih posegov
- prepoved urejanja trajnih nasadov ali izvajanja negradbenih posegov v prostor
- prepoved spreminjanja izvedbene regulacije prostora v občinskih prostorskih izvedbenih aktih (v primeru DPN)

5. PREDKUPNA PRAVICA

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine
Zemljiška parcela/e se nahaja/jo v območju predkupne pravice občine.
Pravna podlaga:

Odlok o predkupni pravici Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 36/03).

zakonita predkupna pravica po odloku: Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Ur.l. RS, št. 23/2013-852, 17/2014-565, 55/2015-2342, 62/2017-2961, 79/2019-3647).

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice države, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom, ki ureja urejanje prostora
Št. parcele: /
Pravna podlaga: /

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

Opomba: Na podlagi 7. člena Pravilnika o lokacijski informaciji (Ur. l. RS, št. 92/22) se do vzpostavitve razvojnih stopenj stavbnih zemljišč v evidenci stavbnih zemljišč v skladu s 322. členom Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/21) podatek o razvojni stopnji stavbnega zemljišča ne navede.

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

- Zemljiška parcela se nahaja v območju, na katerem je treba pridobiti soglasje za spreminjanje meje parcele

Št. parcele: /

Pravna podlaga: /

8. PRAVNI REŽIMI

8.1. Območja, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja

- vrsta varovanega območja:
 - **vodovarstveno območje (državni nivo):** VVO III - parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2
 - **poplavno ogroženo območje:** območje razreda preostale poplavne nevarnosti - parc. št. 773/12 (del)
 - **kulturna dediščina:** Pragersko - Hiša Ptujška 43 (EŠD: 6918) - parc. št. 776/1 (del)
 - **ekološko pomembno območje:** Pragersko (ID: 47400) - parc. št. 773/12 (del), 773/14 (del)

- predpis oziroma akt o zavarovanju:
 - Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Uradni list RS, št. 60/07) in Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08, 77/11).
 - Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujškega polja (Uradni list RS, št. 59/2007), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujškega polja (Uradni list RS, št. 32/2011), Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujškega polja (Uradni list RS, št. 24/2013), Uredba o spremembah Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujškega polja (Uradni list RS, št. 79/2015).
 - Odlok o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena za Občino Slovenska Bistrica (Ur.l. RS, št. 23/2013-852, 17/2014-565, 55/2015-2342, 62/2017-2961, 79/2019-3647).
 - Uredba o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).
 - Odlok o kategorizaciji občinskih cest v občini Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 68/2018).

8.2. Varovalni pasovi objektov gospodarske javne infrastrukture, v katerih se nahaja zemljišče

- **vrsta varovalnega pasu:** v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu ceste, je potrebno pridobiti soglasje upravljavcev ceste;
- v primeru, da gre za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje, je potrebno pridobiti ustrezno soglasje upravljavca posameznega infrastrukturnega objekta.

- **širina varovalnega pasu:** varovalni pas ceste je: 40 m - avtoceste, 35 m - hitre ceste, 25 m - glavne ceste, 15 m - regionalne ceste, 10 m - lokalne ceste in 5 m od javne poti merjeno od zunanjšega roba cestnega sveta;

- varovalni pas vodovoda, kanalizacije, toplovoda oz. vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kablenskim razdelilnim sistemom in drugih vodov, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe lokalnega pomena oz. so v javno korist, razen priključkov nanje je 1,5 m, merjeno od osi voda.

8.3. Vrsta varovanja oziroma omejitve:

- **cestno omrežje:** LC - lokalna cesta, odsek 165191 (Šikole - Pragersko (Ptujška cesta)) - parc. št. 773/12 (del), 773/14 (del), 776/1 (del);
- **cestno omrežje:** LC - lokalna cesta, odsek 440591 (Leskovec - Stari Log - Pragersko (Travniška ulica)) - parc. št. 773/14 (del);
- **kanalizacijsko omrežje:** fekalni vod - parc. št. 776/1 (del)
- **kanalizacijsko omrežje:** mešani vod - parc. št. 773/12 (del), 773/14 (del), 776/1 (del), 776/2 (del)
- **telekomunikacijsko omrežje:** Trasa - parc. št. 773/12 (del), 773/14 (del), 776/1 (del), 776/2 (del)
- **erozijsko območje:** opozorilno območje - običajni zaščitni ukrepi - parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2
- **poplavno ogroženo območje:** območje razreda preostale poplavne nevarnosti - parc. št. 773/12 (del)
- **vodovarstveno območje (državni nivo):** VVO III - parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2
- **ekološko pomembno območje:** Pragersko (ID: 47400) - parc. št. 773/12 (del), 773/14 (del)
- **kulturna dediščina:** Pragersko - Hiša Ptujška 43 (EŠD: 6918) - parc. št. 776/1 (del)

9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA

- izsek grafičnega dela prostorskega akta
Dolgoročni plan- prostorski del- občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2003 (Uradni list RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/2004, 47/06, 53/11)
- izsek grafičnega dela prostorskega akta
/
- vlagatelj tega podatka ni zahteval

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

- priloga o prostorskih izvedbenih pogojih
- vlagatelj tega podatka ni zahteval

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

Upravna taksa je poravnana, oziroma oproščena v skladu z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO).

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravil:
Igor Mikložič, kom. inž.




Žig:
Janja Mlaker dipl. inž. agr.
Vodja oddelka za okolje in prostor





OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

KRAJEVNA SKUPNOST PRAGERSKO - GAJ

Kolodvorska ulica 3, 2331 Pragersko

e-mail: ks.pragersko@triera.net uradna spletna stran: <http://www.kspragersko-gaj.si>

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA
Kolodvorska ulica 10
Oddelek za splošne in pravne zadeve

2310 SLOVENSKA BISTRICA

Pragersko, 24.01.2025

ZADEVA: Soglasje – mnenje

Spoštovani,

Svet KS Pragersko – Gaj je na svoji 11.redni seji dne 21.01.2025 obravnaval gradivo v vezi odprodaje zemljišč parcel št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava z namenom, zagotoviti izgradnjo obrtno stanovanjskega objekta. Po razpravi je svet sprejel sklep št.138.

Svet KS Pragersko – Gaj podaja pozitivno mnenje za odprodajo parcel št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava z namenom, zagotoviti izgradnjo obrtno stanovanjskega objekta - s pripisom (trgovina z živili). Predlagamo, da se poleg obrtno stanovanjskega objekta pripiše, da je ta del obrtnega objekta namenjen izključno trgovki dejavnosti – trgovini z živili.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,



Krajevena skupnost Pragersko - Gaj
Predsednik Rudi Kruh dip.org.man.



Številka: 478-

Datum:

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 49. člena in 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju Uredba), 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19), Odloka o proračunu Občine Slovenska Bistrica za leto 2025 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 71/24) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2025 objavlja

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO ŠT. 1-2025 ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja elektronske javne dražbe

Občina Slovenska Bistrica, Občinska uprava, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, matična številka: 5884250000, davčna številka: 49960563.

II. Opis predmeta elektronske javne dražbe in izklicna vrednost

Nepremičnine parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava, v skupni površini 9.094 m²

Po prostorskih aktih so nepremičnine parc. št. 773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava, po osnovni namenski rabi opredeljene kot ureditvena območja naselij. Izhodiščna cena za ponujene nepremičnine je 545.640 EUR brez davka na dodano vrednost (brez 22 % DDV).

Dodaten opis:

Nepremičnine skupaj obsegajo 9.094 m², in sicer:

- parc. št. 773/12, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 7082790), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 3610 m²,
- parc. št. 773/14, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 7082788), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 1497 m²,
- parc. št. 776/1, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 1893441), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 3690 m²,
- parc. št. 776/2, k.o. 748 – Spodnja Polskava (ID 806269), po lokacijski informaciji opredeljeno kot ureditvena območja naselij, skupne površine 297 m².

Nepremičnine se prodajajo z namenom, da se na predmetnih nepremičninah zgradi obrtni objekt, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta ali obrtno stanovanjski objekt, (manj zahteven objekt), kjer morajo trgovske stavbe (CC-SI 12301) predstavljati vsaj 30 % celotne površine manj zahtevnega objekta. Nepremičnine se prodajajo izključno skupno.

Namen prodaje navedenih nepremičnin je poiskati najugodnejšega investitorja, ki bo v določenem časovnem okvirju zagotovil izvedbo investicije na nepremičninah.

Glede na navedeno osnutek prodajne pogodbe poleg sestavin prodajne pogodbe vsebuje tudi posebna določila – obveznosti potencialnega kupca glede dinamike izvedbe investicije na nepremičninah, ki so predmet prodaje in izpolnjevanje pogojev po zaključku investicije:

- potencialni kupec bo moral na nepremičninah, ki so predmet prodaje, najkasneje v roku štirih let zgraditi objekt, skladen s prostorskimi akti in na pristojni upravni enoti pridobiti pravnomočno uporabno dovoljenje.

Zaradi uresničitve primarnega namena prodaje predmetnih nepremičnin in varovanje interesa Občine Slovenska Bistrica za pravilno in pravočasno izpolnitev pogodbenih obveznosti potencialnega kupca nepremičnine, so v prodajni pogodbi navedeni tudi nekateri instrumenti zavarovanja in utrditve obveznosti, in sicer:

- uveljavitev odkupne pravice s strani Občine Slovenska Bistrica za primer, če kupec ne bo pričel z gradnjo najkasneje v roku 2 let od dneva podpisa pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, zaradi česar bo Občina v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 dni od dneva zemljiškoknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačala kupnino po enaki neto ceni, kot jo je kupec plačal za nakup zemljišč, zmanjšan za znesek škode v višini 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v tej pogodbi,
- uveljavitev pogodbene kazni v primeru, ko je kupec v roku dveh (2) let od sklenitve pogodbe ne zagotovi začetka izgradnje obrtno stanovanjskega objekta in v roku nadaljnjih dveh (2) ne pridobi uporabnega dovoljenja za zgrajen obrtno ali obrtno stanovanjsko objekt, je dolžan prodajalcu neposredno na lastništvo ali pravico do posesti na nepremičninah, na katerih se realizira projekt izgradnje obrtnega ali obrtno stanovanjskega objekta, plačati za vsak dan zamude 0,1% od pogodbene vrednosti, največ do 10 % pogodbene vrednosti. Pogodbena kazen zapade v plačilo z dnem preteka roka za izpolnitev obveznosti pridobitve uporabnega dovoljenja.
- povračilo stroškov, v kolikor bi Občini Slovenska Bistrica nastala škoda zaradi neizpolnitve določil prodajne pogodbe.

Potencialni kupec se bo s pogodbo tudi obvezal, da navedena zemljišča ne bo odtujil ali obremenil za dobo 5 let oziroma najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja.

Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo ni vključen v ceno zemljišča. Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo bo moral plačati kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

Slika 1 prikazuje predmete prodaje te javne dražbe



III. Dodatne informacije o nepremičninah

Dodatna pojasnila in informacije lahko zainteresirane stranke dobijo na Oddelku za splošne in pravne zadeve, telefon 02843 28 35 Polona Rebernak Lipoglav. V prilogi je pripeta lokacijska informacija, iz katere je razvidna osnovna in podrobna namenska raba zemljišč; za dodatne informacije se lahko obrnete na Oddelek za okolje in prostor, telefon 02843 25 31 Bernardka Ryan.

IV. Pogoji za sodelovanje na elektronski javni dražbi:

Na e-javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje do xx.xx.2025 do izteka dne (do 23:59 ure) prijavili na spletnem naslovu NASLOV E DRAŽBE – pri odprti javni dražbi ter so:

1. fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije (RS),
2. pravne osebe ali fizične osebe (samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost), ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS),
3. tuji državljani, tuje pravne oz. tuje fizične osebe (tujci), ki imajo sedež izven Republike Slovenije (RS) in imajo plačane davke in prispevke.

V primeru razhajanj datuma prijave in plačila varščine na spletni strani NASLOV JAVNE DRAŽBE in te javne dražbe, veljajo pravila te objave.

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, kar preveri vsak dražitelj sam- (povezava: <https://www.gov.si/zbirke/storitve/pridobivanje-lastninske-pravice-tujcev-na-nepremicninah/>) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani Komisije za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja v lasti Občine Slovenska Bistrica ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, 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,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druga oseba, 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 Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Občine Slovenska Bistrica so s sklepom župan št. _____ imenovani mag. Branko Žnidar, Sandra Justinek in Polona Rebernak Lipoglav.

S prijavo na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in neprekinjeno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila.

Obvestilo posameznikom je v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (Uradni list RS, št. 163/22) in v skladu s 13. členom Splošne uredbe o varstvu osebnih podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Slovenska Bistrica, objavljeno na spletni strani: <https://www.slovenska-bistrica.si/GDPR>

V. Varščina, prijava na elektronsko javno dražbo, druge obveznosti in pojasnila

Za prijavo na dražbo je potrebna PREDHODNA REGISTRACIJA NA PORTAL – NASLOV E DRAŽBE, prijava z uporabniškim imenom in geslom. Občina Slovenska Bistrica svetuje vnos točnih podatkov o uporabniku, da bo lahko na podlagi teh podatkov ugotovila pogoj vzajemnosti ter druge pogoje, ki so potrebni za pridobitev nepremičnine v primeru uspeha na posamezni spletni dražbi.

Občina Slovenska Bistrica mora najkasneje do xx.xx.2025 do izteka dne (do 23:59 ure) v sistemu odprte elektronske javne dražbe, št. 1-2025, na spletnem naslovu NASLOV ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE, prejeti popolno prijavo na elektronsko javno dražbo za predmete javne dražbe.

Dražitelj mora prijavi obvezno pripeti:

- kopijo potrdila o plačilu varščine (v pdf. ali jpg. formatu), vplačilo varščine je potrebno izvesti v kompletu in
- redni izpis sodnega/poslovnega registra iz ePRS (AJPES) (v primeru pravne ali fizične (s.p.) osebe, ki ni starejše do 30 dni). V primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje se prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd.

Tujci izven Republike Slovenije morajo predložiti listine in dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam, od katerih se zahtevajo listine in dokazila za slovenske pravne ali fizične osebe. Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku. Dokumenti, ki bodo predloženi v tujem jeziku, morajo biti prevedeni v slovenski jezik in overjeni s strani pooblaščenega sodnega prevajalca. Prevod mora biti predložen v prijavi skupaj z originalnim dokumentom.

Varščino v višini **10 % izklicne cene, navedene pri nepremičninah, je potrebno nakazati na transakcijski račun** račun Občine Slovenska Bistrica, številka: **01313-010009691, odprt pri: UJP Slovenska Bistrica**, s podatki:

- sklic: **SI00 76139**
- namen: **varščina javna dražba**
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo)

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec, priloži dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo.

S pravočasno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k elektronski javni dražbi. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izklicno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k elektronski javni dražbi. Če dva ali več dražiteljev vplačajo varščino, pa ne dražijo – potem iz tega izhaja, da so podali enako ceno (sistem bo sicer zaključil javno dražbo kot neuspešno, vendar bo veljala presumpcija o uspešnem dražiteljem, kot je opisano v nadaljevanju). Uspešen bo tisti, ki je prvi vplačal varščino, pri čemer se bo štel čas knjiženja nakazila transakcijski račun Občine Slovenska Bistrica iz portala »elektronsko bančništvo UJP NET« oziroma ob istem času knjiženja zaporedna številka knjiženja. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo, št.1/2025 za predmete na portalu – NASLOV E DRAŽBE prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji.

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) in potrdila o vplačani varščini je pogoj, da bo lahko izvajalec javne dražbe pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na elektronski javni dražbi. Ob prijavi na dražbo dobi dražitelj (v meniju Moje aktualne prodaje) status »V potrjevanju«. Urednik spletne dražbe na Občini Slovenska Bistrici bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status Zavrtnjen), sicer ga bo potrdil (»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 NASLOV E DRAŽBE, 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 popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na javni dražbi (bo zavržen). V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi, dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem na javni dražbi, ki na dražbi ne bodo uspeli (varščina bo vrnjena najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi).

V postopkih izvajanja elektronske javne dražbe se šteje, da je vsako pisanje pravilno naslovljeno, v kolikor je poslano na elektronski naslov dražitelja, ki ga je le-ta sporočil ob prijavi (se je z njim registriral na portalu). Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi, je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci elektronske javne dražbe.

Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino. Dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičninah zaradi zakonskih omejitev na svoji stranki, ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca, bo varščina zapadla Občini Slovenska Bistrica.

Nakup nepremičnin na tej elektronski javni dražbi se izvaja na način vidno – kupljeno, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec s prijavo potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in pogoji elektronske javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oziroma odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnine, ki je vpisana v zemljiški kataster. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si kupec nepremičnine na ogleda.

VI. Datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe

Elektronska javna dražba se bo izvedla v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo ter pravili e dražbe 1-2025, ki je sestavni del objave.

Elektronska javna dražba bo potekala skladno z določili 4. odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, in sicer na spletnem naslovu – NASLOV E DRAŽBE. 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 elektronska dražba že pričela.

Datum in ura javne dražbe je navedena v spodnji tabeli:

Nepremičnina	Datum in ura začetka izvedbe elektronske javne dražbe

VII. Pravila elektronske javne dražbe

- Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu - NASLOV E DRAŽBE (dostop je mogoč z aktualnim brskalnikom kot je Google Chrome, Mozilla Firefox Safari, Microsoft Edge itd). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Občina Slovenska Bistrica ne bo upoštevala.
- Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali Občini Slovenska Bistrica podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje en dan pred pričetkom spletne javne dražbe potrjeni v sistemu – potrditev s strani urednika spletne javne dražbe dodeli uporabniku enolični znak (žeton). Žeton enolično določa dražitelja, ter se tekom draženja izpiše dražitelju, ki je dražil (potek spletne javne dražbe je do izteka anonimiziran, saj je vsako draženjem označeno z žetonom).

- Dražitelj bo za dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton), ki bo do izteka spletne dražbe viden samo njemu znotraj sistema, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika spletne javne dražbe.
- 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 sistema, in potek draženja si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani – NASLOVE E DRAŽBE/NAVODILA.
- Za elektronsko javno dražbo veljajo pravila delovanje spletnega portala (navodila za uporabo sistema)
- V primeru, da bo varščino vplačal le en dražitelj, se šteje, da z vplačilom draži z izklicno ceno. V primeru, da noben ponudnik ne bo vplačal varščine, se bo elektronska javna dražba štela za neuspešno.
- V primeru več dražiteljev, se bo javna elektronska dražba štela za uspešno, če bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, pri čemer je prvo draženje mogoče za izklicno ceno ali višjo ceno. V primeru, da noben dražitelj na portalu ne odda niti izklicne cene se šteje, da je uspešen tisti, ki je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun Občine Slovenska Bistrica iz portala »Elektronsko bančništvo UJP NET«.
- Elektronska dražba se bo izvajala po datumu in terminu naveden v točki VI. In bo potekala 20 min z možnostjo podaljšanja, brez omejitev skrajnega roka trajanja. Sistem 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 ponudnikom v realnem času znotraj sistema). Če bo nato dve minuti ali manj pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba sept podaljšala za nadaljnji dve minuti in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, brez skrajnega roka.
- Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku za nepremičnine znaša 10.000 EUR. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka elektronske dražbe, morebitna podaljšana elektronska javna dražba, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal (viden bo enolični znak vsakega dražitelja, ki je dražil ob ceni, ki jo je podal) ter trenutno najboljšo ceno dražitelja. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za 10. 000 EUR višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb »Draži«.
- Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- Ponudba veže do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti , ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
- Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem 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.. Zaradi zagotovitve transparentnosti postopka dražitelj s prijavo na e-dražbo podaja izrecno soglasje, da se strinja z objavo njegovega imena in priimka (ime in priimek osebe, ki draži (v svojem imenu ali kot zastopnik, pooblaščenec)), ki bo dostopen vsem dražiteljem s trenutkom zaključka e-dražbe v poročilo o poteku spletne javne dražbe.
- Ugovore proti dražbenem postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, najkasneje

dva delovnega dneva po zaključku elektronske javne dražbe. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj.

VIII. Pogoji

Občina Slovenska Bistrica bo najuspešnejšega dražitelja pozvala na podpis prodajne pogodbe, le-ta pa jo mora podpisati v roku 15 dni po končani elektronski javni dražbi. Pogoj za veljavnost prodajne pogodbe je predložitev Izjave o nepovezani osebi (veza točka IV. tega razpisa), ki jo najuspešnejši dražitelj podpiše skupaj s prodajno pogodbo.

Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe in Izjave v tem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe in podpis izjave lahko podaljša, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa šteje, da je odstopil od podpisa (nakupa), Občina Slovenska Bistrica pa zadrži vplačano varščino.

Kupnina se mora plačati v roku 15 dni od obojestransko podpisane prodajne pogodbe na transakcijski račun, ki bo naveden v kupoprodajni pogodbi. Nepremičnina se bo kupcu izročila v last po prejemu plačila celotne kupnine.

Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje. V primeru, da izbrani dražitelj-kupec, v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, prodajalec zadrži vplačano varščino kot skesnino. Davčne dajatve (davek) in vse ostale stroške (stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na prodajni pogodbi, stroške v zvezi z zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe na njegovo ime in v njegovo korist v zemljiški knjigi) in stroške zemljiškoknjižnega vpisa odkupne pravice, deponaže zemljiškoknjižnega dovolila za odkupno pravico ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s prodajno pogodbo, nosi in plača izbrani dražitelj.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini in v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine.

Dražitelj se bo s pogodbo zavezal pričeti z gradnjo stanovanjskega ali obrtno stanovanjskega objekta najpozneje v roku dveh let od sklenitve pogodbe ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje v roku nadaljnjih dveh let. Rok začetka gradnje in roka zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 97/07, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), zato je v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku oziroma gradnje v dogovorjenem roku ne konča, pogodba razvezana po samem zakonu. Kot instrument utrditve obveznosti glede roka začetka gradnje in roka zaključka gradnje kot bistvenih elementov te pogodbe, bosta prodajalec in kupec s prodajno pogodbo dogovorila odkupno pravico, ki daje prodajalcu – odkupnemu upravičencu pravno možnost, da v primeru podanih razlogov, v dogovorjenem roku lahko uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnino, ki je predmet te javne dražbe po enaki ceni oziroma kupnini kot je prodana kupcu (najugodnejšemu dražitelju) in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo.

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec največ v dveh letih začel z gradnjo oziroma v nadaljnjih dveh letih dokončal gradnjo na predmetni nepremičnini. Roka dveh let in nadaljnjih dveh let se lahko izjemoma iz objektivnih razlogov podaljšata. Za objektivne razloge se štejejo zlasti razlogi, ki so izven sfere kupca. Če bosta stranki rok podaljšali, bo kupec prodajalcu po preteku štiriletnega obdobja, zavarovanega z odkupno pravico, izdal novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis odkupne pravice, ki bo dala prodajalcu pravno možnost, da odkupi predmete te pogodbe po ponujeni ceni še za dodatno obdobje, ki ga bosta stranki sporazumno dogovorili z dodatkom k prodajni pogodbi.

IX. Ustavitev postopka

Občina Slovenska Bistrica lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

dr. Ivan Žagar
župan

Priloga:

- lokacijska informacija,
- osnutek prodajne pogodbe.