



**O B Č I N A**  
**SLOVENSKA BISTRICA**

**Občinska uprava**  
Direktor občinske uprave

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

**telefon:** h.c. + 386 2 / 843 28 00, 843 28 14 **fax:** + 386 2 / 81 81 141 **e-mail:** [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si)  
**uradna spletna stran:** <http://www.slovenska-bistrica.si>

## **JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18 – ZSPDSLS-1), 16. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 55/10), Odloka o proračunu Občine Slovenska Bistrica za leto 2019 (Uradni list RS, št. 18/2019) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2019 objavlja

### **Javno dražbo za prodajo nepremičnin**

#### **I. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe**

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

#### **II. Predmet javne dražbe**

##### **1) Nepremičnina parc. št. 384/6, k.o. 755 – Spodnja Ložnica, v površini 544 m<sup>2</sup>.**

Po prostorskih aktih je nepremičnina opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče.

Skladno s prostorskim načrtom Občine Slovenska Bistrica je zemljišče na parc. št. 384/6, k.o. 755 – Spodnja Ložnica, po namenski rabi opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče. Obravnavana nepremičnina predstavlja manjše zemljišče v sklopu stanovanjskega objekta (dvorišče) ter je/bo na delu zemljišča (uvoz iz glavne ceste za zemljišče parc. št. 384/5 k.o. Spodnja Ložnica) podelila služnostna pravica dostopa. Iz vpogleda v zemljiško knjigo izhaja, da je na predmetni nepremičnini vknjižena nepravna stvarna služnost v korist Elektra Maribor.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila in vpogleda v zemljiško knjigo.

##### **2) Nepremičnina parc. št. 212/7 k.o. 741 – Bukovec, v površini 827 m<sup>2</sup>.**

Po prostorskih aktih je nepremičnina opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče.

Skladno s prostorskim načrtom Občine Slovenska Bistrica je zemljišče na parc. št. 212/7, k.o. 741 – Bukovec, po namenski rabi opredeljeno kot nezazidano stavbno zemljišče. Obravnavana nepremičnina predstavlja nezazidano stavbno zemljišče v bližini Zgornje Polskave. Dostop do obravnavane

nepremičnine je možen preko kategorizirane javne poti št. 943601. Iz vpogleda v zemljiško knjigo izhaja, da na predmetnem zemljišču ni vpisanih nobenih omejitev.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila in vpogleda v zemljiško knjigo.

### **3) Nepremičnina parc. št. \*10 k.o. 731 – Ošelj, v deležu 11/24.**

Nepremično predstavlja počitniška hiša s pripadajočim stavbnim zemljiščem na parc. št. \*10 k.o. 731 – Ošelj, na naslovu Ošelj 19, Šmartno na Pohorju.

Na parc. št. \*10, ko.o. 731 – Ošelj je bil lociran objekt »Počitniškega doma kraljice Marije na Pohorju«, ki je bil namenjen zdravljenju otrok. Po zgodovinskih podatkih je bil objekt zgrajen leta 1930. Objekt je bil etažnosti K+P+M. Po vojni je bil v pretežnem delu porušen. Na istem zemljišču je bil pozidan leta 1975 počitniški objekt, ki je predmet prodaje. Leta 2010 je bila obnovljena strešna kritina na objektu.

Objekt je bruto zazidane površine 78,00 m<sup>2</sup>, etažnosti K+P+M. V kletni etaži je kletni prostor še v prvotni zasnovi in izgradnji in garažni prostor, ki je bil delno pozidan na obstoječih zidovih. V pritličju in mansardi so bili izdelani bivalni prostori. Objekt je temeljen na pasovnih betonskih temeljih. Nosilni zidovi in vmesne stene kleti in mansarde so opečne gradnje in v predelu izdelanega kamna pozidan s kamnom. Stropna konstrukcija nad etaže je pretežno lesena tramovna z vidnimi tramovi in leseno oblogo. Nada garažo je stropna konstrukcija in nad kletjo kamniti obok. Streha je bila lesena nesimetrična dvokapnica, krita s sendvič valovito kritino in z izdelanimi kleparskimi izdelki.

Fasada na objektu je teranova omet. Finalni tlaki so v bivalnih prostorih pritličja naravni kamen in v mansardnih prostorih tkani podi. Vsi finalni podi so dotrajani. Vsi zidovi in stropi so pretežno obloženi z lesom. Okna so lesene izvedbe z dvojno zasteklitvijo. Vrata so lesena. Objekt je priključen na vaško vodovodno omrežje. Električna inštalacija je podometna. Ogrevanje je lokalno. Objekt je v času cenitve ni priključen na električno in telefonsko omrežje.

Zemljišče je skladno s prostorskih planom Občine Slovenska Bistrica v površini 2.328 m<sup>2</sup> opredeljeno kot stavbno zemljišče.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

### **4) Nepremičnina parc. št. 2315 k.o. 753 – Slovenska Bistrica, številka stavbe 1841**

Nepremičnina predstavlja hišo na Potrčevi ulici 20, Slovenska Bistrica, s pripadajočim zemljiščem parc. št. 2315 k.o. 753 – Slovenska Bistrica.

Stanovanjska hiša je etažnosti K+P+M. Objekt klasične gradnje je osnovnega standarda, zapuščen ter v slabem stanju (potrebna generalna obnova). Pripadajoče zemljišče je solidne velikosti, pravilne podolgovate oblike ter popolnoma ravninsko. Dostop je iz asfaltirane ulica v naselju. Okolica je urejena.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

### **5) Nepremičnina parc. št. 1490 k.o. 725 – Kot, v površini 6.444 m<sup>2</sup>**

Po prostorskih aktih je nepremičnina opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče – območje počitniških hiš SP.

Zemljišče je v večjem kompleksu, v naklonu, komunalno neurejeno, parcelacijo in urediti dostopne in dovozne poti. Predmetna nepremičnina je locirana znotraj naselja Lukanja na območju Bistriškega Pohorja. Dostop do parcele je iz lokalne asfaltirane ceste.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

**6) Nepremičnina parc. št. 773/2 k.o. 748 – Spodnja Polskava, v površini 1.338 m<sup>2</sup>**

Po prostorskih aktih je nepremičnina opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče na območju stanovanjske ter poslovne pozidave na Pragerskem. Zemljišče je zaraščeno, dokaj pravilne podolgovate oblike, ravninsko ter solidne površine. Zemljišče komunalno ni opremljeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini. Dostop do zemljišča je direktno iz glavne prometnice skozi naselje.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

**7) Nepremičnina parc. št. 322/5 k.o. 766 – Cigonca, v površini 1.437 m<sup>2</sup>**

Po prostorskih aktih je nepremičnina opredeljena kot nezazidano stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselij v neposredni bližini avtoceste Maribor – Celje, ter posledično v varovalnem pasu. Obravnavano zemljišče je solidne velikosti, pravilne podolgovate oblike ter popolnoma ravninsko. Dostop je možen po makadamski cesti.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

**8) Stanovanje z ID znakom 753-1078-5 na naslovu Trg svobode 10, Slovenska Bistrica, v površini 52,17 m<sup>2</sup>**

Obravnavan neizdelan stanovanjski prostor se nahaja v mansardi večstanovanjskega objekta v strogem centru Slovenske Bistrice na parc. št. 635/4 k.o. 753 – Slovenska Bistrica. Objekt je zgrajen okoli leta 1900 je v solidnem stanju ter sprotno vzdrževan. Objekt je klasične gradnje ter osnovnega standarda. Mansardno stanovanje je leta 2012 popolnoma pogorelo ter je neprimerno za bivanje. V sklopu obnove po požaru je bilo obnovljeno ostrešje ter streha, medtem ko je stanovanje od požara popolnoma uničeno, ter potrebno popolne obnove. Večstanovanjskemu objektu pripada funkcionalno zemljišče, kjer se nahajajo lope ter je možno parkiranje. Dostop za pešpromet je iz glavne mestne ulice ter v sklopu funkcionalnega zemljišča. Lokacija je dobra, saj se nepremičnina nahaja v strogem centru ter v bližini vseh prometnih ustanov. Izklicna cena je določena po metodi množičnega vrednotenja nepremičnin.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila.

**III. Izklicna cena in varščina**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 384/6 k.o. 755 – Spodnja Ložnica je 9.900,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 212/7 k.o. 741 – Bukovec je 20.800,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. \*10 k.o. 731 – Ošelj, v deležu 11/24 je 36.667,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 2315 k.o. 753 – Slovenska Bistrica je 77.500,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 1490 k.o. 725 – Kot je 66.500,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 773/2 k.o. 748 – Spodnja Polskava je 31.700,00 €.**

**Izklicna cena za nepremičnino parc. št. 322/5 k.o. 766 – Cigonca je 35.200,00 €.**

**Izklicna cena za stanovanje z ID znakom 753-1078-5 na naslovu Trg svobode 10, Slovenska Bistrica je 40.500,00 €.**

Dražitelj mora pred pričetkom dražbe plačati varščino. Prav tako mora izpolnjevati pogodbene obveznosti in predložiti originalno potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščne cene s priloženo številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

#### **Varščina se plača najkasneje do dne 24.12.2019 do 24:00 ure.**

**Varščina se nakaže na račun Občine Slovenska Bistrica, številka: 01313-0100009691, odprt pri: UJP Slovenska Bistrica, sklicna številka: 00 76139 z navedbo »varščina za nakup nepremičnine – z navedbo številke nepremičnine«. Dražitelju, ki ne bo izbran, bo varščina brez obresti, vrnjena v roku 10 dni po končni izbiri. Varščina bo izbranemu dražitelju všteta v kupnino.**

Dražiteljem, ki bodo vplačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali pa se je bodo udeležili in ne bodo pripravljani kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izklicni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

#### **IV. Komisija, cenilec in izjava najugodnejšega dražitelja skladno z ZSPDSL**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija občinske uprave v sestavi:

- Janja Tkavc Smogavec – predsednica;
- Branko Žnidar – član;
- Sandra Justinek – članica;
- Aleša Leskovar – članica.

Sestava komisije se lahko spremeni v kolikor pride do nepredvidljivih dogodkov. O vsaki spremembi komisije bodo zainteresirani kupci nepremičnine obveščeni.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Dražitelji morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 50. člena ZSPDSL-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 nesklenjeni 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 javne dražbe spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem dražitelju, po prejemu nove izjave najugodnejšega dražitelja ter po potrebi preostalih sodelujočih.

#### **V. Vrsta pravnega posla**

Prodaja nepremičnine – kupoprodajna pogodba. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega dražitelja.

## **VI. Najnižji znesek višanja**

Najnižji znesek višanja je 500,00 EUR.

## **VII. Pogoji prodaje**

Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno-kupljeno«.

Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

Dražitelj je lahko vsaka fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje za pridobivanje nepremičnin na območju Republike Slovenije po veljavnih predpisih.

Dražitelj mora pred pričetkom dražbe plačati varščino, s katero jamči za resnost ponudbe. Prav tako mora izpolnjevati pogodbene obveznosti in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti, in predložiti originalno potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščne cene s priloženo številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti pogodbo v roku 15 dni po končani dražbi. V kolikor najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, se bo štelo, da odstopa od nakupa, pri čemer ima prodajalec pravico zadržati vplačano varščino.

## **VIII. Rok sklenitve pogodbe**

Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti pogodbo v roku 15 dni po končani dražbi, ki jo pripravi prodajalec, v nasprotnem primeru lahko prodajalec k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejša dražitelja in zadrži varščino dražitelja, ki pogodbe ne želi skleniti.

## **IX. Način in rok plačila kupnine**

Pozvani dražitelj je dolžan plačati kupnino v roku 8 dni po podpisu pogodbe na TRR prodajalca. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla.

V primeru, da kupnina ni plačana v predvidenem roku, se pogodba šteje za razdrto in se plačana varščina obdrži.

## **X. Prehod lastništva**

Prodajalec izda kupcu zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na predmetni nepremičnini po plačilu celotne kupnine in drugih dajatev. Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, pripadajoči davek o prometa nepremičnin ali DDV, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

## **XI. Pogoji javne dražbe**

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.

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

## **XII. Pogoji za udeležbo na javni dražbi**

Na javni dražbi lahko sodeluje pravna ali fizična oseba, ki:

- ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin;
- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
- se identificira z osebnim dokumentom (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba oz. predloži izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik;
- dražitelji pošljejo dokumentacijo na priloženem obrazcu z vsemi dokazili na e-naslov: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si) najkasneje do 24.12.2019 do 24:00 ure ali priporočeno po pošti oz. osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo javna dražba za prodajo nepremičnine na Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, najkasneje do 24.12.2019 do 15:00 ure;
- dokumentacija dražiteljev iz prejšnjega odstavka mora vsebovati naslednja dokazila:
  - lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga tega povabila, da:
    - je seznanjen s predmetom in pogoji dražbe;
    - pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane davke in prispevke in
    - v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR;
  - pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zakoniti zastopnik;
  - dokazilo o plačani varščini za nepremičnino, ki jo dražijo.
  - kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – za fizične osebe in s.p.- je.

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave. Dražitelji, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno dražbo, izločeni iz postopka.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

## **XIII. Kraj in čas javne dražbe**

Javna dražba se bo odvijala v **ponedeljek 30. 12. 2019 ob naslednjih urah** za nepremičnine:

- pod točko 1. ponedeljek 30.12.2019 ob 9.00,
- pod točko 2. ponedeljek 30.12.2019 ob 9.15h,
- pod točko 3. ponedeljek 30.12.2019 ob 9.30h,
- pod točko 4. ponedeljek 30.12.2019 ob 9.45h,
- pod točko 5. ponedeljek 30.12.2019 ob 10.00h,
- pod točko 6. ponedeljek 30.12.2019 ob 10.15h,
- pod točko 7. ponedeljek 30.12.2019 ob 10.30h,
- pod točko 8. ponedeljek 30.12.2019 ob 10.45h,

na sedežu Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, v sejni sobi v II. nadstropju. Kandidati se morajo 15 minut pred pričetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz XII. točke te objave.

## **XIV. Opozorilo**

Organizator javne dražbe lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti.

## **XV. Kontaktne osebe**

Podrobnejši podatki in informacije v zvezi s predmetno javno dražbo so dostopni na Oddelku za splošne in pravne zadeve pri Janji Tkavc Smogavec, tel št. 02 843 28 16 ter Sandri Justinek, tel št. 02 843 28 14, vsak delovni dan med 8.00 in 10.00 uro. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

**Direktor občinske uprave  
mag. Branko Žnidar**