



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

**Župan**

Kolodvorska 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>

Številka: 478-404/2019

Datum: 01. 07. 2020

**JAVNA DRAŽBA ZA USTANOVITEV STAVBNE PRAVICE IN PRODAJE**  
**NEPREMIČNINE PARC. ŠT. 1660/74 K.O. 753 SLOVENSKA BISTRICA**

Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18; v nadaljnjem besedilu ZSPDSLS), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o proračunu Občine Slovenska Bistrica za leto 2020 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/20) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2020 objavlja

**Javno dražbo za ustanovitev stavbne pravice na nepremičnini in prodajo nepremičnine**

**Uvod:**

Občina Slovenska Bistrica je lastnica nepremičnine 1660/74 k.o. 753 Slov. Bistrica, v zvezi s katero je v korist Republike Slovenije do 30. 6. 2024 pogodbeno dogovorjena prepoved odtujitve navedene nepremičnine.

Občina Slovenska Bistrica ima namen podeliti stavbno pravico na celotni nepremičnini za 99 let, po izteku roka prepovedi odtujitve (t.j. 30. 6. 2024) pa prenesti tudi lastninsko pravico na navedeni nepremičnini. Republika Slovenija se strinja z obremenitvijo nepremičnine z ustanovitvijo stavbne pravice na navedeni nepremičnini, za kar je Vlada RS sprejela tudi sklep št. 47803-67/2019/3 z dne 20. 6. 2019. Zainteresirani imetniki stavbne pravice lahko na nepremičninah v skladu z zazidalnim načrtom za podjetniško obrtno cono Bistrica gradijo stanovanjske stavbe za posebne namene ter upravno storitvene, izobraževalne, obrtne in proizvodne objekte. Nepremičnina je pod pravnim režimom varstva kulturne dediščine. Kulturnovarstveni režim nepremičnine je določen v 12. členu Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu za stanovanjsko obrtno zazidavo »Bistrica« (Ur. L. RS št. 31/2018), ki je tudi priloga javne dražbe.

**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**

Ustanovitev stavbne pravice na celotni nepremičnini parc. št. 1660/74, k.o. 753 – Slovenska Bistrica za 99 let, v površini 11.911 m<sup>2</sup> in prodajo nepremičnine s parc. št. 1660/74 k.o. 753 Slovenska Bistrica v površini 11.911 m<sup>2</sup> s 1. 7. 2024. Ustanovitev stavbne pravice in nakup nepremičnine s 1. 7. 2024 sta

v tej javni dražbi neločljivo povezana. Samo ustanovitev stavbne pravice ali samo nakup nepremičnine s 1. 7. 2024 ni možen.

### **III. Izključna cena in varščina**

Izključna cena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in nakup nepremičnine s 1. 7. 2024 je **729.000,00 EUR**, pri čemer znaša nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice na celotni nepremičnini za 99 let 645.000,00 EUR, cena za nakup zemljišča, obremenjenega s stavbno pravico, na dan 1. 7. 2024 pa 84.000 EUR. Navedene cene so brez pripadajočih davkov in morebitnih drugih stroškov.

Varščina znaša **72.900,00 EUR**. Dražitelj mora pred pričetkom dražbe plačati varščino. Prav tako mora izpolnjevati pogodbene obveznosti, in predložiti originalno potrdilo o vplačani varščini v višini 10% izhodiščnega nadomestila za uporabo stavbne pravice in izhodiščne kupnine, kar znaša 72.900,00 EUR, s priloženo številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

Varščina se plača najkasneje do dne 17. 08. 2020 do 24:00 ure.

**Varščina se nakaže na račun Občine Slovenska Bistrica, številka: 01313-010009691, odprt pri: UJP Slovenska Bistrica, sklicna številka: 00 76139 z navedbo »varščina za ustanovitev stavbne pravice in 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 nadomestilo in kupnino.

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

Če dražitelj ne sklene pogodb ali ne plača nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in kupnine, se varščina zadrži.

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

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija občinske uprave v sestavi:

- mag. Janja Tkavc Smogavec - predsednica;
- mag. Branko Žnidar - član;
- Marta Dreo - članica;
- Aleša Leskovar - članica.

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

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

Nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice in vrednost nepremičnine na dan 1. 7. 2024, ki je predmet javne dražbe, je ocenil Boštjan Gabrijan, dipl. inž. grad. – cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine.

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**

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice in kupoprodajna pogodba, ki prične učinkovati dne 1. 7. 2024. Obe pogodbi sta sklenjeni pod odložnim pogojem plačila s strani pridobitelja. Pogodbi morata biti sklenjeni v roku 15 dni po izboru najugodnejšega dražitelja.

## **VI. Najnižji znesek višanja**

Najnižji znesek višanja je 3.000,00 EUR.

## **VII. Pogoji prodaje**

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice in kupoprodajna pogodba se sklepata po načelu »videno-kupljeno«. Občina v zvezi z nepremičnino ne daje nobenih jamstev. Odsvojitve ali obremenitve stavbne pravice ni dovoljena. Do prenosa lastninske pravice na nepremičnini na kupca lahko občina v primeru odsvojitve ali obremenitve stavbne pravice, v primeru postopka prenehanja kupca (npr. stečajni postopek, prisilna likvidacija, itd) in v primeru začetega izvršilnega postopka zahteva predčasno prenehanje stavbne pravice. V primeru prenehanja stavbne pravice iz prejšnje povedi lahko občina odstopi od kupoprodajne pogodbe.

Ob prenehanju stavbne pravice je lastnik nepremičnine dolžan imetniku stavbne pravice plačati nadomestilo, če tako kogentno določa takrat veljavna zakonodaja. Višina nadomestila znaša minimalen zakonsko dopusten znesek.

Pravni posel bo sklenjen z dražiteljem, ki bo ponudil najvišjo skupno ceno, pri čemer mora biti ponujena cena nadomestila za ustanovitev stavbne pravice višja od 645.000 EUR in ponujena kupnina za nakup nepremičnine, obremenjene s stavbno pravico, višja od 84.000,00 EUR.

Kupec je dolžan občini povrniti vso škodo (direktno in indirektno), ki bi jo le-ta utrpela kot posledico zahtevka Republike Slovenije ali tretjih oseb v povezavi z navedeno nepremičnino.

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.

## **VIII. Rok sklenitve pogodbe**

Najugodnejši dražitelj bo moral skleniti pogodbi, ki sta v priloženi objavi javne dražbe v roku 15 dni po končani dražbi, v nasprotnem primeru lahko Občina Slovenska Bistrica 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 nadomestilo za ustanovitev stavbne pravice in kupnino v roku 30 dni po podpisu pogodb na TRR Občine Slovenska Bistrica. Plačilo nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla.

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

## **X. Ustanovitev stavbne pravice in prehod lastništva**

Občina Slovenska Bistrica izda imetniku stavbne pravice zemljiškoknjžno dovolilo za vknjižbo stavbne pravice na predmetni nepremičnini po plačilu celotnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in drugih dajatev ter plačilu kupnine. Občina Slovenska Bistrica izda zemljiško knjžno dovolilo za prenos lastninske pravice po plačilu celotnega nadomestila za ustanovitev stavbne pravice in plačilu kupnine in ga da v hrambo notarki Jožici Škrk v Slovenski Bistrici z navodilom, da dne 1. 7. 2024 izvede vpis lastninske pravice na kupca nepremičnine. Vse stroške v zvezi z ustanovitvijo stavbne pravice in prenosom lastništva (davke, overitve, takse, 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 za ustanovitev stavbne pravice in plačilo kupnine.

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:

- 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;
- predloži osebni dokument (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 z vsemi dokazili na e-naslov: [obcina@slov-bistrica.si](mailto:obcina@slov-bistrica.si) do 17. 08. 2020 do 24:00 ure ali priporočeno po pošti oz. osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo javna dražba za ustanovitev stavbne pravice in kupoprodajne pogodbe z odložnim pogojem prenosa lastninske pravice s 1. 7. 2024 na Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, najkasneje do 17. 08. 2020 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;
- izpisek iz sodnega registra (samo za pravne osebe) oz. druge ustrezne evidence (s.p.), ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- dokazilo o plačani varščini za nepremičnino, ki jo dražijo,
- podpisano soglasje (priložen obrazec), da se strinja z obdelavo osebnih podatkov v vseh postopkih predmetne javne dražbe v kolikor je dražitelj fizična oseba.

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 **sredo, 19. 08. 2020, ob 9.00 uri** na sedežu Občine Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, v sejni sobi v II. nadstropju. Kandidati se morajo pred pričetkom javne dražbe izkazati z osebnim dokumentom.

### **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 Poloni Rebernak Lipoglav, tel št. 02 843 28 39, e-pošta: [polona.lipoglav@slov-bistrica.si](mailto:polona.lipoglav@slov-bistrica.si) ali Aleši Leskovar, tel. št. 02 843 28 15, e-pošta: [aleša.leskovar@slov-bistrica.si](mailto:aleša.leskovar@slov-bistrica.si) vsak delovni dan med 8.00 in 10.00 uro. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

mag. Janja Tkavc Smogavec  
vodja Oddelka za splošne in pravne zadeve