



Številka: 478-102/2025

Datum: 5.3.2025

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 26.3.2025 do izteka dne (do 23:59 ure) prijavili na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/> – 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 <https://edrazbe.si/> 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 neskljenjeni 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. 478-102/2025 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 – <https://edrazbe.si/> 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 26.3.2025 do izteka dne (do 23:59 ure) v sistemu odprte elektronske javne dražbe, št. 1-2025, na spletnem naslovu <https://edrazbe.si/>, 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 – <https://edrazbe.si/> 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 Bistrica bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status Zavrnjen), 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 zavrnjen). 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 videno – 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 – <https://edrazbe.si/>. 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
773/12, 773/14, 776/1, 776/2, vse k.o. 748-Spodnja Polskava	1.4.2025 ob 10:00

VII. Pravila elektronske javne dražbe

- Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu - <https://edrazbe.si/> (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 – <https://edrazbe.si/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.