



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

**Občinska uprava**  
Oddelek za splošne in pravne zadeve

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>

## **JAVNA DRAŽBA ZA PRODAJO NEPREMIČNIN št. 3**

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 2018 (Uradni list RS, št. 12/2018) in Letnega načrta razpolaganja z nepremičninami Občine Slovenska Bistrica v letu 2018 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. \*10 k.o. 731 - Ošelj, št. stavbe 33, v deležu 11/24**

Nepremičnino 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, k.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 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 etažo je pretežno lesena tramovna z vidnimi tramovi in leseno oblogo. Nad garažo je ab 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 v bivalnih prostorih 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 v času ogleda ni priključen na električno in telefonsko omrežje.

**Izračun neto površin:**

Klet			m <sup>2</sup>
Kletni prostor	6,25	4,50	28,13
Garaža	3,10	4,85	15,04
<b>Klet skupaj:</b>	f=0,50		<b>21,58</b>
Pritličje			m <sup>2</sup>
Bivalni prostor	6,00	5,00	30,00
	2,00	5,75	11,50
Vhodni predprostor	1,80	2,00	3,60
Kuhinja	3,80	4,00	15,20
Tuš wc	1,80	1,70	3,06
<b>Pritličje skupaj</b>			<b>63,36</b>
Mansarda			m <sup>2</sup>
spalnica	3,75	3,60	13,50
soba	5,60	3,65	20,44
Tuš wc	1,90	1,70	3,23
Predprostor	2,10	1,90	3,99
<b>Mansarda skupaj</b>			<b>41,16</b>
<b>Skupaj</b>			<b>126,10</b>

**Katastrski podatki:**

Katastrska občina 731, št. parc. \*10.

<b>Površina parcele</b>	<b>2.328</b>
<b>Dejanska raba</b>	<b>Površina dejanske rabe zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>
Kmetijsko zemljišče	2.002
Pozidano zemljišče	326
<b>Namenska raba</b>	<b>Površina namenske rabe zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>
Površina razpršene poselitve	2.328

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

Opis je povzet iz cenitvenega poročila, ki je priloga tej objavi.

**2) Nepremičnina parc. št. 767 k.o. 753 – Slovenska Bistrica, št. stavbe 33, del stavbe 59 v skupni površini 65,80 m<sup>2</sup>.**

Nepremičnino predstavlja prodajalna, del stavbe št. 59, v večstanovanjskem objektu, št. stavbe 33, k.o. 753 –Slovenska Bistrica na naslovu Tomšičeva ulica 4, 2310 Slovenska Bistrica. Prodajalna, del stavbe št. 59, ki je predmet prodaje, se nahaja v kletni etaži večstanovanjskega objekta št. stavbe 33, k.o. 753 – Slovenska Bistrica ob Tomšičevi ulici znotraj blokovega naselja v mestu Slovenska Bistrica na parc. št. 767, k.o. 753 – Slovenska Bistrica. Dostop do objekta je iz asfaltirane ulice z urejeno javno razsvetljavo, odvodnjavanjem in parkiriščem pred objektom. Objekt je bil zgrajen leta 1964, leta 2017 pa je bila obnovljena fasada objekta in strešna kritina.

Poslovni prostor prodajalne – papirnice obsega: predprostor, prodajni prostor, skladišče in garderoba in wc. Objekt je gabarita K+P+II. Temelji objekta so pasovni betonski. Objekt je zidane masivne gradnje. Obodne in predelne stene so zidane z modularno opeko. Strop v etažah je AB plošča. Streha je lesena dvokapnica, krita s pločevinasto kritino in izdelanimi kleparskimi izdelki. Finalni tlak v poslovnih prostorih so keramične ploščice in PVC talna obloga. Vhodna vrata so PVC izvedbe z varovalnim zapiranjem, ki jih je vgradil najemnik. Okna so lesene izvedbe, zastekljena z dvojno

zasteklitvijo in dotrajana. Notranja vrata so furnirana. Prostori so ogrevani radiatorsko preko etažnega plinskega kotla. Prezračevanje je naravno. Izdelane so inštalacije za telefon oz. kabelsko TV in računalniško mrežo. Stropi in stene so ometani in pleskani. Stropi so delno obloženi z leseno oblogo.

Prostori prodajalne so locirani v kletni etaži dostopni preko zunanjih stopnic iz nivoja pritličja. Vsled tega je prišlo v preteklosti večkrat do poplavljanja prostorov. Finalni podi in okno so dotrajani. V delu prostora prihaja do zamakanja v stropu iz gornje etaže.

Opis je povzet iz cenitvenega poročila, ki je priloga tej objavi.

### 3) Nepremičnina parc. št. 20/3, k.o. 748 – Spodnja Polskava

Predmetna nepremičnina predstavlja stavbno zemljišče na območju individualne stanovanjske gradnje na Spodnji Polskavi. Zemljišče je pravilne, izredno podolgovate oblike, popolnoma ravninsko ter dostopno z asfaltirane lokalne ceste.

Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja na mirni lokaciji v centru kraja ter bližini vseh pomembnih ustanov.

#### Raba ter velikost zemljišča

Katastrska občina	Parc. št.	Dejanska raba - GURS	Površina (m <sup>2</sup> )	Namenska raba	V naravi
Spodnja Polskava	20/3	kmetijsko zemljišče	970	Stavbna zemljišča	travnik

#### Lastništvo nepremičnine

Naziv/ime in priimek	Naslov	Matična številka	Delež	Status
Občina Slovenska Bistrica	Kolodvorska ulica 10, Slovenska Bistrica	5884250000	1/1	lastnik

Predmetno zemljišče predstavlja stavbno zemljišče na območju individualne stanovanjske gradnje na Spodnji Polskavi. Zemljišče je pravilne, izredno podolgovate oblike, popolnoma ravninsko ter dostopno z asfaltirane lokalne ceste.

#### Lokacija zemljišča

Lokacija je dobra, saj se zemljišče nahaja na mirni lokaciji v centru kraja ter bližini vseh pomembnih ustanov.

#### Razpoložljivost in opis komunalnih priključkov

Zemljišče komunalno ni opremljeno, se pa vsa potrebna komunalna infrastruktura nahaja v neposredni bližini.

#### Možnost dostopa

Dostop do zemljišča je direktno iz asfaltirane lokalne ceste.

#### Namenska raba zemljišča

V skladu s potrdilom o namenski rabi se ugotavlja, da obravnavano zemljišče predstavlja nezazidano stavbno zemljišče, ter območje nadzorovane rabe obrambe.

### III. Izklicna cena in varščina

- 1) Izklicna cena za nepremičnino pod točko II. 1. je 36.667,00 EUR.

- 2) Izključna cena za nepremičnino pod točko II. 2. je 32.000,00 EUR.
- 3) Izključna cena za nepremičnino pod točko II. 3. je 35.000,00 EUR.

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

Varščina se plača najkasneje do dne 29.10.2018 do 10:00 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 (npr. nepremičnina pod točko II.1. ali II.2. ali II.3.)«.** 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 pripravljene kupiti nepremičnine niti po izključni ceni oz. ne bodo pristopili k dražbi, se varščina zadrži. V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izključni 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 ZSPDSLS**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija občinske uprave v sestavi:

- Janja Tkavc Smogavec – predsednica;
- Branko Žnidar – član;
- Sandra Justinek – članica;
- Nina Iršič – 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.

Nepremičnino, ki je predmet javne dražbe pod točko pod točko II. 1. je ocenil Franc Bukovec, dipl. ing., univ. dipl. oec. – sodni cenilec gradbene stroke.

Nepremičnino, ki je predmet javne dražbe pod točko pod točko II. 2. je ocenil Franc Bukovec, dipl. ing., univ. dipl. oec. – sodni cenilec gradbene stroke.

Nepremičnino, ki je predmet javne dražbe pod točko pod točko II. 3. 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 ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljeni partnerski zvezi ali v svaštvo 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 najugodnejšega dražitelja in zadrži varščino dražitelja, ki pogodbe ne želi skleniti.

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

Pozvani dražitelj je dolžan plačati kupnino v roku 30 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, 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;
- predloži izvornik in kopijo osebne dokumenta (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 29.10.2018 do 11:00 ure ali priporočeno po pošti oz. osebno v zaprti pisemski ovojnici z navedbo javna dražba za prodajo nepremičnin št. 3 – nepremičnina št. (npr. nepremičnina pod točko II.1. ali II.2. ali II.3.) na Občino Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, najkasneje do 29.10.2018 do 10:00 ure;
- dokumentacija dražiteljev iz prejšnje alineje 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 osebne 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 **torek, 30.10.2018, ob 11.00 uri** za nepremičnino pod točko II. 1., v **torek, 30.10.2018, ob 11.30 uri** za nepremičnino pod točko II. 2. in v **torek, 30.10.2018, ob 12.00 uri** za nepremičnino pod točko II. 3., 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 Nini Iršič, tel. št. 02 843 28 15, vsak delovni dan med 8.00 in 10.00 uro. Oglad nepremičnin je možen po predhodnem dogovoru.

