



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Dopolnjen predlog
december 2025

Na podlagi 24. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 – ZUNPEOVE, 78/23 – ZORR in 131/23-ZORZFS), 2. in 3. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07, 14/20 in 11/23) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, na predlog županje sprejel

NAČRT
RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM
MESTNE OBČINE PTUJ ZA LETO 2026

1. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2026 je sestavljen iz:

- načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in
- načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

2. člen

(1) Pridobivanje nepremičnega premoženja se načrtuje v orientacijski vrednosti **357.617,00** EUR (PRILOGA 1).

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti **3.634.351,10** EUR (PRILOGA 2).

3. člen

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2026 se objavi na spletni strani Mestne občine Ptuj.

4. člen

Ta načrt začne veljati z dnem sprejema na mestnem svetu, uporabljati pa se začne z dnem začetka veljavnosti Odloka o proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2026.

Št. 4100-1/2025
Ptuj, dne

Županja
Mestne občine Ptuj
Nuška Gajšek

Obrazložitev

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2026 (v nadaljevanju Načrt) je skladno z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE in 78/23 – ZORR; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem. Skupaj s predlogom proračuna za posamezno leto se Načrt skladno z določili 24. člena ZSPDSLS-1, na predlog županje, predloži mestnemu svetu v sprejem.

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

Odplačni način pridobitve lastninske pravice na nepremičnem premoženju v breme proračunskih sredstev je mogoč na podlagi veljavnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja. V načrt pridobivanja se ne vključujejo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe.

Na seji v mesecu oktobru 2025 je bil kot priloga predlogu proračuna predložen Načrt, ki se je na strani pridobivanja nepremičnin načrtoval v orientacijski vrednosti 220.472,00 EUR. Navedeni znesek se v dopolnjenem predlogu povišuje na 357.617,00 EUR, in sicer se je v predloženem gradivu glede na predlog dodalo oziroma spremenilo naslednje:

- Dodalo se je površino nepremičnin za potrebe ureditve lastništva na nepremičninah, ki predstavljajo kategorizirane ceste (zap. št. 6, 7 in 8). Za določene so postopki že v teku (geodetske odmere...), za preostale pa se je znesek nakupov planiral orientacijsko na podlagi preteklih odkupov in potreb.
- Dodalo nakup solastniškega deleža z uveljavljanjem predkupne pravice na neprofitnem stanovanju z naslovom Rimska ploščad 1 (zap. št. 9).

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

V predlogu proračuna se je Načrt na strani razpolaganja z nepremičnim premoženjem načrtoval v višini 3.267.207,80 EUR, navedeni znesek pa se v dopolnjenem predlogu povišuje na 3.634.351,10 EUR.

V predloženem gradivu se je glede na predlog dodalo oziroma spremenilo naslednje:

- Načrt razpolaganja z zemljišči v višini 252.347,30 EUR.

Glede na predlog (predvideno v višini 181.878,00 EUR) se je v dopolnjenem predlogu Načrta dodalo oz. predvidelo za prodajo še naslednje nepremičnine:

- Zemljišča v k.o. Krčevina pri Ptuj (zap. št. 5 in 6) bodo namenjena prodaji, saj je izkazan interes za nakup, do delitve solastništva v naravi pa v preteklosti ni prišlo. Mestna občina Ptuj je bila solastnica z Republiko Slovenijo, ki je svoja solastniška deleža na dveh nepremičninah (pod zap. št. 5) že prodala.
- Zemljišča v Krčevini pri Vurbergu, namenjena zaokrožitvi kmetijskih površin v naravi (zap. št. 7 in 8).
- Zemljišče na območju ob Dravi, kjer je v pripravi OPPN za del območja EUP: BT29-Ptuj (zap. št. 26).
- Zemljišče ob Rogozniški cesti (zap. št. 27), ki bo namenjeno prodaji za potrebe smiselne zaokrožitve gradbenih parcel obstoječih poslovnih objektov.
- Solastniški delež na zemljišču ob Potrčevi cesti (zap. št. 28), ki v naravi predstavlja dvorišče stanovanjske stavbe z naslovom Potrčeva cesta 61 in katere prodaja je zavedena v tabeli 2 c. *Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo.*
- Uskladitev vrednosti s pridobljenim cenilnim poročilom (zap. št. 13) in izvedenimi primerljivimi prodajami (zap. št. 10).
- Izvzem nepremičnine (zap. št. 19) zaradi realizacije v letu 2025.

- Načrt razpolaganja s stanovanji v višini 1.271.985,00 EUR.

Predvideva se prodaja stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj in upravljanju Podjetja za stanovanjske storitve Ptuj d.o.o.. Prodaja stanovanj se predlaga na osnovi ugotovitve, da bi bilo v nasprotnem potrebno v navedene nepremičnine vložiti znatna investicijska sredstva, ki pa se glede na najemnine, ki bi jih iz tega naslova pridobili, ne bi povrnila v daljšem časovnem obdobju.

V primerjavi s predlogom (predvideno v višini 1.139.985,00 EUR) se je v dopolnjenem predlogu seznam dopolnil s stanovanji na naslovih Miklošičeva 8 (zap. št. 10), Slomškova 9 (zap. št. 18) in Vrazov trg 2 (zap. št. 28).

- Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori v višini 1.986.244,80 EUR.

Predvideva se prodaja poslovnih prostorov, ki so nezasedeni z najemniki ali pa se skladno z odločitvijo prodaji namenijo zaradi gospodarnejšega ravnanja z nepremičninami.

V primerjavi s predlogom (predvideno v višini 1.860.244,80 EUR) se je v dopolnjenem predlogu seznam poslovnih prostorov dopolnil s poslovnim prostorom na naslovu Slovenski trg 3 (zap. št. 10).

- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo v višini 123.774,00 EUR

Glede na predlog (predvideno v višini 85.100,00 EUR) se je v dopolnjenem predlogu Načrta dodalo še nepremičnini na naslovih Rogozniška cesta 1 (zap. št. 2) in Potrčeva cesta 61 (zap. št. 3), na katerih stojita dotrajana objekta, ki bosta skupaj z zemljišči namenjena prodaji.

Metode razpolaganja

Postopke ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj bo na podlagi sprejetega Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2026 izvedla Mestna uprava Mestne občine Ptuj po predhodni obravnavi gradiva s strani pristojne Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Z nepremičninami, predvidenimi za prodajo, se bo razpolagalo na način izvedbe javne dražbe, javnega zbiranja ponudb ali neposredne pogodbe. Postopek razpolaganja se praviloma izvede z javno dražbo, razen če se z javnim zbiranjem ponudb pričakuje višja kupnina.

Po metodi neposredne pogodbe se lahko nepremično premoženje proda v primerih, če:

- se prodajajo solastniški deleži na nepremičninah, ki so manjši ali enaki 50 odstotkov,
- se prodajajo solastniški deleži na zasedenih stanovanjih, ki jih zaseda solastnik,
- je posamezna ocenjena ali orientacijska vrednost nepremičnine nižja od 20.000,00 EUR ali
- je pridobitelj pravna oseba javnega prava.

V skladu z določili 53. člena ZSPDSLS-1 se lahko, v kolikor izvedena javna dražba ali javno zbiranje ponudb ni bila uspešna, ker ni bila dosežena izklicna/izhodiščna vrednost nepremičnine, v obdobju do izteka veljavnosti cenitve izvede ponovni postopek javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb, v katerem se izklicna ali izhodiščna vrednost zniža za največ 30 odstotkov od vrednosti, ki je bila predvidena v neuspešno izvedenem postopku javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb. Odločanje o izvedbi ponovnega postopka po znižani vrednosti bo v pristojnosti Komisije za ravnanje s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj.

Vse spremembe, ki jih vsebuje dopolnjen predlog Načrta, so v priloženih tabelah označene rdeče, v skladu s spremembami pa se je opravilo tudi preštevilčenje nepremičnin glede na predlog.

Nuška Gajšek
županja