Podpisnik: NUŠKA GAJŠEK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 771935ED00000000572B1135
Potek veljavnosti: 10. 01. 2029
Čas podpisa: 12. 11. 2026 08:53
Št. dok.: 4780-17/2026-12

MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 4780-17/2026-12
Datum: 12. 11. 2026

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, na podlagi 50. 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, 131/23 – ZORZFS, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2026, objavlja

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnine katastrska občina 385 Podvinci parcela *139 v deležu do 77/125

1. **Naziv in sedež organizatorja:**
Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, matična številka: 5883598000, ID za DDV: SI85675237. Postopek javne dražbe vodi komisija, ki jo pooblasti županja.

2. **Predmet javne dražbe:**
Predmet prodaje je nepremičnina katastrska občina 385 Podvinci parcela *139 (do 77/125), ki v naravi predstavlja pripadajoče zemljišče stanovanjske stavbe z naslovom Podvinci 69, Ptuj.
Na parceli *139 ko. Podvinci (površine 908 m^2) stoji stanovanjska stavba ID 385-430 (ob ogledu izmerjene površine 65,73 m^2, grajena leta 1955). Stavba ima registrski vpis v kataster nepremičnin in je potrebna temeljite obnove. Energetska izkaznica za stanovanjsko stavbo št. 2026-1073-332-134067, ki velja do 5.3.2036, uvršča objekt v energetski razred G.
Nepremičnina leži v območju stavbnih zemljišč, in sicer v območju površin podeželskega naselja, EUP: PO01. Podrobni podatki o območjih varovanj in omejitev, obrazložitve dopustnih dejavnosti, gradenj, objektov ter merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del so razvidni iz priložene lokacijske informacije.
Parcelna meja nepremičnine je urejena zgolj s parcelo št. 247/20 k.o. Podvinci, preostale niso urejene. Z upravnimi dovoljenji za naveden objekt prodajalka ne razpolaga, niti s podatkom o skladnosti gradnje s prostorskimi akti.
Dostop do nepremičnine je zagotovljen iz občinske ceste LC 328 061.
Iz vpogleda v zemljiško knjigo na dan 3. 11. 2026 je razvidno, da je Mestna občina Ptuj solastnica navedene nepremičnine do 77/125. V breme predmetnega solastniškega deleža sta vpisani naslednji obremenitvi, in sicer:
   - Pod ID 19182796 neprava stvarna služnost izgradnje, dostopa, vzdrževanja, nadzora in odpravljanja okvar nizkonapetostnega zemeljskega kablovoda in postavitve prostostoječe razdelilne omarice, NNO Podvinci 3 – Ribnik, v korist Elektra Maribor, podjetja za distribucijo električne energije, d.d.,
   - Pod ID 24657418 stvarna služnost peščhoje in vožnje z vsemi motornimi vozili v korist parc. št. 247/14 in 247/15, obe k.o. 385 Podvinci.

Za predmetno nepremičnino je v teku postopek ustanovitve stvarnih služnosti: dostopne poti, izgradnje nizkonapetostnega elektro priključka, vodovodnega priključka, kanalizacijskega priključka ter telekomunikacijskega priključka.

Navedena nepremičnina je v solastništvu še treh fizičnih oseb. Preostali solastniški deleži niso predmet prodaje.
Solastniki imajo na podlagi 66. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur. list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) predkupno pravico. Če predkupno pravico uveljavlja hkrati več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico v sorazmerju s svojim idealnim deležem.

3. Izklicna cena nepremičnine:
28.477,00 EUR (z besedo: osemindvajsettisočštiristosedeminsedemdeset evrov 00/100).
Navedena izklicna cena ne vključuje davka na promet nepremičnin (2%). Predmetni davek zapade v plačilo kupcu.
Najnižji znesek višanja je 1.000,00 EUR.

4. Pogoji prodaje:

- Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno, pod pogojem, da noben od predkupnih upravičencev ne bo uveljavljal predkupne pravice.
- Nepremičnina se prodaja po načelu »videno - kupljeno«, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. Kupec bo s sklenitvijo pogodbe izrecno potrdil, da je seznanjen z dejanskim in pravnim stanjem predmetne nepremičnine, zato iz tega naslova zoper prodajalko ne bo mogel uveljavljati nobenih zahtevkov. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za namen uporabe nepremičnine. Kupec sam prevzema odgovornost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.
- Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo bo najugodnejšemu dražitelju - kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine. Z dnem vročitve zemljiškoknjižnega dovolila najugodnejši dražitelj – kupec prevzema tudi neposredno posest na predmetni nepremičnini.
- Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, Mestna občina Ptuj zadrži njegovo varščino in odstopi od sklenitve pravnega posla.
- Plačilo kupnine se opravi v roku 30 dni od datuma izstavitve računa, ki ga bo Mestna občina Ptuj izstavila po sklenitvi pogodbe. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pogodbe. Če kupec ne plača kupnine v določenem roku, Mestna občina Ptuj zadrži njegovo varščino, pravni posel pa se šteje kot razvezan po samem zakonu.
- Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.
- Kupec je dolžan poleg kupnine plačati še stroške cenilnega poročila (350,00 EUR; 22% DDV ni vključen), davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

5. Način in rok plačila kupnine:
Kupnino bo kupec poravnal v enkratnem znesku na transakcijski račun Mestne občine Ptuj pri Banki Slovenije, številka:01100-0100009652 v roku tridesetih (30) dni od datuma izstavitve računa, ki ga bo Mestna občina Ptuj izstavila po sklenitvi pogodbe.

6. Kraj in čas javne dražbe:
Javna dražba za opisano nepremičnino se bo vršila **v četrtek, 3. 12. 2026,** v veliki sejni sobi, soba št. 8 (1. nadstropje) Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj s pričetkom ob **13.00** uri.
Kandidati se morajo 15 minut pred začetkom termina za javno dražbo, izkazati z dokazili iz 7.1. točke te objave.

7. Pogoji udeležbe na javni dražbi:

7.1. Na javno dražbo lahko pristopi domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- predloži dokazilo o pravočasnem plačilu varščine v celotnem znesku za nepremičnino, ki jo draži in priloži celotno številko TRR računa (za primer vračila varščine);
- v primeru, da se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta predložiti notarsko overjeno pooblastilo (izvirnik) dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe, in katero se hkrati nanaša na predmet javne dražbe. Pri pravnih osebah se lahko javne dražbe udeleži in draži brez pooblastila zgolj zakoniti zastopnik;
- v primeru, da je za sodelovanje na javni dražbi kot dražitelj zainteresiranih dvoje ali več oseb skupaj kot povezane sodelujoče osebe (npr. solastniki), morajo te za sodelovanje na javni dražbi pooblastiti skupnega pooblaščenca, ki je lahko eden izmed povezanih sodelujočih oseb ali tretja oseba. Predloži se izvirnik notarsko overjenega pooblastila;
- predloži izpisek iz sodnega ali poslovnega registra (pravne osebe ali samostojni podjetniki), ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
- na vpogled predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list/osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenci pravnih oseb;
- predložiti je potrebno tudi naslov dražitelja, davčno številko oz. ID številko za DDV, EMŠO oziroma matično številko, morebiten e-naslov in telefonsko številko (obrazec št. 1).

7.2. V skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter 11. točko 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti na javni dražbi kot dražitelj ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Člani komisije in cenilec so navedeni v 11. točki tega razpisa javne dražbe, za povezane osebe pa 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 nesklenjeni 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 povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

7.3. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim in v navezavi z osmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

7.4. Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave. Če ne bodo izpolnjeni zgoraj navedeni pogoji, ni mogoče pristopiti k draženju na javni dražbi.

7.5. Javna dražba se bo opravila ustno v slovenskem jeziku.

8. Varščina:

Dražitelji morajo **najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe do ponedeljka, dne 30. 11. 2026** vplačati varščino, ki znaša **2.848,00 EUR,** na transakcijski račun Mestne občine Ptuj pri Banki Slovenije, številka 01100 - 0100009652.

Nakazilo (oz. priliv na račun) mora biti dejansko izvršeno do vključno 30. 11. 2026 (npr. zgolj podan nalog banki dne 30. 11. 2026 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

Pri vplačilu varščine je potrebna navedba namena plačila **»plačilo varščine-zemljišče parc. št. *139 k.o. Podvinci«**.
Plačana varščina bo najugodnejšemu dražitelju vračunana v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, pa bo brez obresti vrnjena v roku 15 dni po opravljeni javni dražbi.

9. Dodatne informacije:

Vsa pojasnila v zvezi z izvedbo javne dražbe dobijo interesenti na Mestni občini Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj; pisarna št. 48, tel. 02/748-29-74, e-pošta: nina.majcen@ptuj.si, kontaktna oseba: Nina Majcen Ogrizek. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

10. Ustavitev postopka:

Organizator lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla pričet postopek prodaje brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

11. Sestava komisije javne dražbe in cenilec:

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti opravila pooblaščena ocenjevalka vrednosti nepremičnin mag. Lidija Kavalar, univ.dipl.ing.gr..
Javno dražbo bo izvedla komisija v sestavi:

- Alen Jevtović, predsednik komisije
- Tamara Vrabl, članica komisije
- Mojca Rihtarič, članica komisije

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

12. Drugi pogoji:

- Izklicna cena oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden dražitelj navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, komisija, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bila nepremičnina prodana in najugodnejšega dražitelja pozove k podpisu pogodbe.
- Izbor najugodnejšega dražitelja se opravi na javni dražbi. Z vplačilom varščine sprejme dražitelj obveznost pristopiti k dražbi in razpisne pogoje dražbe.
- Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba.
- Dražba je uspešna tudi, če se je udeleži samo en dražitelj, ki ponudi najmanj izklicno ceno.
- Na javni dražbi se za najugodnejšega dražitelja šteje tisti, ki ponudi najvišjo ceno.
- Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno vrednost ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je najuspešnejši dražitelj tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.
- Če izklicna vrednost ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.
- Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe.

Nuška Gajšek
županja

Priloge:

- Lokacijska informacija
- Prikaz nepremičnine
- Prikaz_GJI
- Fotografije
- Obrazec št. 1
- Obvestilo po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)