



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Predlog
oktober 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, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 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 220.472,00 EUR (PRILOGA 1).

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 3.267.207,80 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 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.

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.

Postopek razpolaganja z nepremičnim premoženjem se lahko izvede, če je nepremično premoženje vključeno v veljavni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

Načrt za leto 2026 vsebuje:

1. Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja

Pridobivanje nepremičnega premoženja se načrtuje v orientacijski vrednosti 220.472,00 EUR. Načrtuje se odkupe nepremičnin; in sicer:

- v sklopu izvedbe posameznih investicij za potrebe izgradnje nove javne ceste (povezovalna cesta II) v višini 193.000,00 EUR;
- potrebnih površin za ureditev parkirišča na območju novega rogozniškega pokopališča v višini 24.792,00 EUR.
- za potrebe nakupa površin za izgradnjo vodohrana v višini 2.680,00 EUR in
- za potrebe rekonstrukcije Volkmerjeve ceste v višini 6.770,00 EUR.

2. Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 3.267.207,80 EUR; in sicer:

- Načrt razpolaganja z zemljišči v višini 181.878,00 EUR.

Predvideva se prodaja naslednjih nepremičnin:

- gozdna, vodna in kmetijska zemljišča v Grajenščaku (zap. št. 3), v Mestnem Vrhju (zap. št. 8), ob ribniku v Rogoznici (zap. št. 23), v Krčevini pri Ptujju (zap. št. 4) in v Spodnjem Leskovcu (zap. št. 24);
- zemljišča, primerna za stanovanjsko gradnjo: v Brstju (zap. št. 1) in ob Sagadinovi ulici (zap. št. 19);
- zemljišča, ki predstavljajo zaokrožitev gradbenih parcel obstoječih stanovanjskih in poslovnih objektov: v Mestnem Vrhju (zap. št. 5, 6 in 7); v Podvincih (zap. št. 9); ob Dravski ulici (zap. št. 12, 13 in 14), ob Potrčevi cesti (zap. št. 10, 11 in 22), med Selsko cesto in Ilčevo ulico (zap. št. 20 in 21) in ob Belšakovi ulici (zap. št. 2) in
- zemljišča, primerna za poslovno dejavnost: ob poslovnem objektu Supernova Ptuj (zap. št. 15 do 18).

- Načrt razpolaganja s stanovanji v višini 1.139.985,00 EUR.

Predvideva se prodaja stanovanj v lasti Mestne občine Ptuj in upravljanju Podjetja za stanovanjske storitve Ptuj d.o.o..

Posamezni del št. 3 v stavbi z naslovom Cankarjeva ulica 11 (zap. št. 3) predstavlja površine, ki so dejansko v uporabi zasebnih lastnikov in v preteklosti niso bile odkupljene, tako da se z navedeno prodajo ureja lastništvo v predmetni stavbi, ki bo po izvedenem v celoti v zasebni lasti.

Posamezni del v stavbi z naslovom Slovenski trg 1 (zap. št. 17) predstavlja del, ki je funkcionalno povezan s stanovanjem v stavbi in se v naravi dejansko tako že uporablja. S prodajo se bo lastniško uredilo površine, ki v preteklosti niso bile odkupljene in za katere je izkazan interes za nakup. V omenjeni stavbi bo prodaji namenjeno še eno stanovanje (zap. št. 18) in dva samostojna posamezna dela, ki sta v uporabi etažnega lastnika, ki bi želel navedeno uporabo pravno urediti (zap. št. 19 in 20).

Prodaja praznih 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.

- Načrt razpolaganja s poslovnimi prostori v višini 1.860.244,80 EUR.

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

Prazni so naslednji poslovni prostori, ki se namenjuje prodaji:

- poslovni prostor z naslovom Krempljeva ulica 3 (zap. št. 1) predstavlja prostor, ki je bil v preteklosti v najemu Servisa smuči Pisar. Poslovni prostor je potreben celovite obnove.
- poslovna prostora z naslovom Osojnikova cesta 9 (zap. št. 5) predstavljata prostore, v katerih je deloval CID in se prodaji namenja v solastništvu do 1/2;

Poslovna prostora na naslovu Prešernova ulica 4 se bosta prodaji namenila v sklopu prodaje vseh posameznih delov stavbe, ki so v lastništvu Mestne občine Ptuj. Poslovna prostora sta zasedena z najemnikoma.

Prostor na naslovu Slovenski trg 1 predstavlja skladišče, ki se bo prodaji namenilo ob prodaji preostalih posameznih delov v stavbi, kot je pojasnjeno pri obrazložitvi v sklopu stanovanj. Za nakup je zainteresiran uporabnik prostora, ki bi želel to razmerje tudi pravno urediti.

Poslovni prostori na naslovu Jadranska ulica 6 so zasedeni z najemniki.

Pri poslovnih prostorih z naslovom Natašina pot 1a gre za prenos poslovnih prostorov v novem prizidku v Gasilskem domu Ptuj na PGD Ptuj. Cena je določena skladno z višino investicije.

- Načrt razpolaganja z zemljišči s stavbo v višini 85.100,00 EUR

Predvideva se prodaja stanovanjske stavbe z naslovom Dravska ulica 23.

Vrednost nepremičnin

Vrednosti nepremičnin, kot so navedene v predloženem Načrtu, so ovrednotene v večini primerov skladno s pridobljenimi cenilnimi poročili, v manjšini pa na osnovi primerljivih prodaj.

Pred razpolaganjem z nepremičnim premoženjem, katerega posamična vrednost je izkustveno višja ali enaka 20.000,00 EUR, se opravi cenitev premoženja. S stvarnim premoženjem se ne sme razpolagati pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače. Cenitev stvarnega premoženja na dan sklenitve pravnega posla ne sme biti starejša od 12 mesecev.

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 ZSPDLS-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 ceniťve 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.

Nuška Gajšek
županja