



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Številka: 478-457/2022-40  
Datum: 11. 11. 2024

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20 in 78/23 – ZORR), 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 2024, objavlja

**JAVNO DRAŽBO**

**za prodajo nepremičnin Mestne občine Ptuj, ki bo v četrtek, 12. 12. 2024 ob 10.30**

**1. Naziv in sedež organizatorja:**

Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, matična številka: 5883598000, ID za DDV: SI85675237.

**2. Predmet javne dražbe so naslednje nepremičnine:**

- I. Mestna občina Ptuj bo izvedla prodajo spodaj v seznamu navedenih nepremičnin, ki se nahajajo na naslovu Krempljeva ulica 4, in sicer:

Seznam:

Stanovanja:

- ID dela stavbe 400-1151-1, v izmeri 48,14 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 2. etaži stavbe
- ID dela stavbe 400-1151-2, v izmeri 94,61 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 2. etaži stavbe
- ID dela stavbe 400-1151-3, v izmeri 56,85 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 2. etaži stavbe
- ID dela stavbe 400-1151-4, v izmeri 61,47 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 3. etaži stavbe

Poslovna prostora:

- ID dela stavbe 400-1151-6, v izmeri 39,88 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 1. etaži stavbe
- ID dela stavbe 400-1151-7, v izmeri 192,92 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 1. etaži stavbe

Nestanovanjski del stavbe (gang/balkon):

- ID dela stavbe 400-1151-8, v izmeri 14,25 m<sup>2</sup>, ki se nahaja v 2. etaži stavbe

s pripadajočimi solastniškimi deleži na splošnih skupnih delih stavbe, skupnih delih stavbe in na pripadajočem zemljišču z ID znakom parcela 400 1236.

**V seznamu navedene nepremičnine se prodajajo kot zaokrožena celota. Nakup posamezne nepremičnine iz zgoraj navedenega seznama ni možen.**

Zemljiškoknjižna lastnica vseh nepremičnin, ki so predmet javne dražbe je Mestna občina Ptuj. Pri predmetnih nepremičninah ni vknjižena nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico na nepremičninah.

II. Druge lastnosti nepremičnin, ki so predmet javne dražbe:

- stanovanje ID znak dela stavbe 400-1151-1, je zasedeno z najemnikom, ki ima z Mestno občino Ptuj sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas z neprofitno najemnino,
- stanovanje ID znak dela stavbe 400-1151-2, je zasedeno za najemnikom, ki ima z Mestno občino Ptuj sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas z neprofitno najemnino,
- stanovanje ID znak dela stavbe 400-1151-3, je zasedeno za najemnikom za nedoločen čas z neprofitno najemnino,
- stanovanje ID znak dela stavbe 400-1151-4, je prazno, bremen in oseb prosto,
- poslovni prostor ID znak dela stavbe 400-1151-6, je zaseden z najemnikom, ki ima z Mestno občino Ptuj sklenjeno najemno pogodbo do 30. 9. 2028,
- poslovni prostor ID znak dela stavbe 400-1151-7 je prazen, bremen in oseb prost,
- nestanovanjski del ID znak dela stavbe 400-1151-8 v naravi predstavlja gang (balkon),
- v skladu s 150. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) se šteje, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz 197. in 198. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) ali pogoje iz 124. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po tem zakonu, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba,
- energetska izkaznica za celotno stavbo ID znak stavbe 400-1151 je izdelana 3. 9. 2023.

III. Varstvo kulturne dediščine:

- nepremičnina z ID znakom parcela 400 1236 na katerem leži stavba z ID znakom stavba 400-1151 se nahaja v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD: 6558 Ptuj – Hiša Krempljeva 4 zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10 in 12/10),

- predmetna nepremičnina se nahaja v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD: 580 Ptuj – Mestno jedro zavarovano z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 35/89, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08, 7/09, 9/10 in 12/10) in
- predmetna nepremičnina se nahaja še v območju varstva kulturne dediščine z oznako EŠD: 583 Ptuj – Grad, ki je zavarovano z Odlokom o razglasitvi Gradu Ptuj za kulturni spomenik državnega pomena Uradni list RS, št. 81/99, 111/00, 66/01 in 16/08).

V skladu z določili Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg), je glede na navedeno potrebno upoštevati pogoje, ki jih bo pred obnovo izdal ZVKDS, investitor pa si mora na projektno dokumentacijo usklajeno z izdanimi pogoji pridobiti še kulturno-varstveno soglasje.

### 3. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za nepremičnine:

- ID znak: del stavbe 400-1151-1, v izmeri 48,14 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-2, v izmeri 94,61 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-3, v izmeri 56,85 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-4, v izmeri 61,47 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-6, v izmeri 39,88 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-7, v izmeri 192,92 m<sup>2</sup>,
- ID znak: del stavbe 400-1151-8, v izmeri 14,25 m<sup>2</sup>,

skupaj s pripadajočim solastniškimi deleži na splošnih skupnih delih stavbe, skupnih delih stavbe in na pripadajočem zemljišču znaša **194.000,00 EUR** (z besedo: stoštiriindevetdesettisoč 00/100).

Najnižji znesek višanja izklicne cene je **1.000,00 EUR** (z besedo: entisočevrov 00/100).

Navedena izklicna cena ne vključuje davka na promet nepremičnin (2 %), ki ga plača kupec.

### 4. Pogoji prodaje:

- Nepremičnine bodo prodane v celoti dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
- Nepremičnine se prodajajo v celoti 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 predmetnih nepremičnin, zato iz tega naslova zoper prodajalko ne bo mogel uveljavljati nobenih zahtevkov.
- Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah 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 predmetnih nepremičninah.

- V roku 15 dni po končani dražbi oz. v primeru predkupnih upravičenj, po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena pogodba. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Mestna občina Ptuj pravico zadržati vplačano varščino.
- V skladu s 6. 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.
- Za nepremičnine, ki so predmet prodaje je oceno vrednosti opravila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin, mag. Lidija Kavalarič, univ. dipl. inž. gr.
- Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.
- Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne poravnava kupnine na določen način v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razdrto.
- 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, davek na promet nepremičnin, stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.
- Obstoječa najemna razmerja se izvršujejo še naprej po samem zakonu oz. kupec, kot novi lastnik vstopa v že obstoječe najemno razmerje. Po splošnih določilih Obligacijskega zakonika (Ur. list RS, št. 97/07 - UPB, 64/16 - odl. US, 20/18) kot tudi po določilih specialnejšega Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdve, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24), pravice in obveznosti najemodajalca – prejšnjega lastnika stanovanj preidejo na novega lastnika po samem zakonu tj. na novega lastnika preidejo vse pravice in obveznosti iz obstoječega najemnega razmerja.

## **5. Način in rok plačila kupnine:**

Kupnino za nakup nepremičnin bo kupec poravnal na transakcijski račun naveden v prodajni pogodbi v roku tridesetih (30) dni po podpisu prodajne pogodbe, v enkratnem znesku.

## **6. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba za opisane nepremičnine se bo vršila **v četrtek, 12. 12. 2024, ob 10.30 uri** v veliki sejni sobi, soba št. 8 (1. nadstropje) Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj.

**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;
- predloži potrjeni (oz. veljavno podpisani) 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 oz. pooblaščenci pravnih oseb;
- predloži izpolnjen in podpisan Obrazec št. 1, ki je priloga tega razpisa, v katerem so navedeni identifikacijski in kontaktni podatki v zvezi z dražiteljem;
- na podlagi pisnega soglasja osebe, ki je vplačala varščino, se lahko na izdraženi nepremičnini vpiše solastninska pravica več oseb. Obvezna je predhodna izpolnitev obrazca ob prijavi na javno dražbo, pri čemer se navedejo vsi identifikacijski podatki solastnikov (ime, priimek oziroma firma, naslov stalnega prebivališča oziroma sedež, EMŠO oziroma matična številka) in njihovih solastniških deležev ter njihov podpis. Podatki se vpišejo na Obrazcu št. 1.

7.2. 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.

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

## 8. Varščina:

Dražitelji morajo **najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe tj. do vključno ponedeljka, 9. 12. 2024** vplačati varščino, ki znaša **19.400,00 EUR** (z besedo: devetnajsttisočštiristo evrov 00/100) na transakcijski račun Mestne občine Ptuj pri Banki Slovenije, številka 01100 - 0100009652.

Nakazilo (oz. priliv na račun) mora biti **dejansko izvršeno** do vključno z **9. 12. 2024** (npr. zgolj podan nalog banki dne **9. 12. 2024** preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

Pri vplačilu varščine je potrebna navedba namena plačila »**Krempljeva 4 - plačilo varščine**«.

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. Ogled

Ogled nepremičnin bo možen **v ponedeljek, 2. 12. 2024, ob predhodnem dogovoru** na tel. št. 02/748 29 56, e-naslov: [mitja.emersic@ptuj.si](mailto:mitja.emersic@ptuj.si), kontaktna oseba: Mitja Emeršič.

## 10. Dodatne informacije:

Vsa pojasnila v zvezi z izvedbo javne dražbe dobijo zainteresirani na Mestni občini Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj; pisarna številka 47, tel. 02/748 29 71, e-naslov: [merima.zenunovic@ptuj.si](mailto:merima.zenunovic@ptuj.si), kontaktna oseba: Merima Zenunović.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Ptuj (<https://www.ptuj.si/objave/58>)

## 11. Ustavitev postopka:

Organizator lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla pričet postopek prodaje brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem vrne varščina brez obresti.

## 12. Drugi pogoji:

- Izklicna cena oziroma vsaka nadaljnja cena se izklicne 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 udeležil 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.
- Javno dražbo bo izvedla komisija, ki jo pooblasti županja.

Nuška Gajšek  
županja