



**MESTNA OBČINA PTUJ**  
**ŽUPANJA**

---

Predlog  
september 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, 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 2025**

**1. člen**

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 je sestavljen iz:

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

**2. člen**

(1) Pridobivanje nepremičnega premoženja se načrtuje v orientacijski vrednosti 194.241,02 EUR (PRILOGA 1).

(2) Razpolaganje z nepremičnim premoženjem se načrtuje v orientacijski vrednosti 1.718.139,29 EUR (PRILOGA 2).

**3. člen**

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 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 spremembah Odloka o proračunu Mestne občine Ptuj za leto 2025.

Št.  
Ptuj, dne

Županja  
Mestne občine Ptuj  
Nuška Gajšek

## Obrazložitev

Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 (v nadaljevanju Načrt), ki se skupaj s predlogom sprememb proračuna za leto 2025, daje v obravnavo, 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, 78/23 – ZORR in 131/23 - ZORZFS; v nadaljevanju ZSPDSLS-1) sestavljen iz načrta pridobivanja nepremičnega premoženja in načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem.

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.

Predložen Načrt vsebuje tako nepremičnine, ki jih je vseboval že ob sprejetju Odloka o proračunu za leto 2025 v mesecu decembru 2024 in vse spremembe in dopolnitve, ki so bile sprejete tekom leta 2025. Dodane so nepremičnine, za katere so že bili izvedeni ustrezni postopki ravnanja in za katere se predvideva, da bodo ustrezni postopki izpeljani do konca leta 2025.

Spremembe in dopolnitve so v prilogi Načrta označene rdeče; in sicer:

### 1. SPREMEMBE Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025.

Priloga 1 Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja se v zaporedni številki 2 spreminja, in sicer se predvidena sredstva za odkup povečujejo iz 4.715,00 EUR na 8.000,00 EUR. Odkupna vrednost je določena na podlagi cenilnega poročila in objavljene namere o prodaji s strani Republike Slovenije.

Priloga 2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem se spreminja pri nepremičninah v tabeli 2a Načrt razpolaganja z zemljišči, kot sledi:

- Nepremičnini pod zaporedno številko 40:

V načrt prodaje za leto 2025 je bila pod zaporedno številko 40 uvrščena prodaja nepremičnine k.o. 400 Ptuj parcela 3411/5, z obrazložitvijo, da bo za predmetno parcelo izvedena še parcelacija. V skladu z izdano odločbo GURS sta nastali dve novi nepremičnini k.o. 400 Ptuj parceli 3411/6 in 3411/7. Vrednost parcel je določena na podlagi cenitve (30,46 EUR/m<sup>2</sup>).



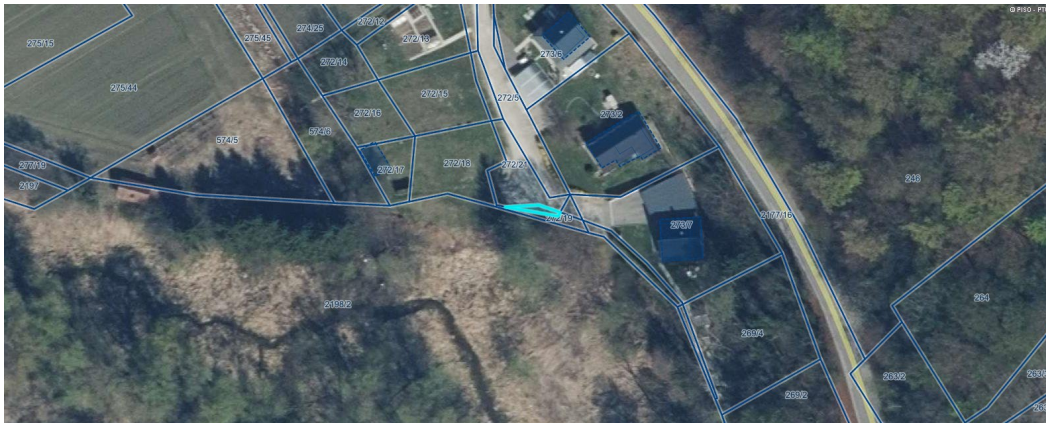
[https://www.google.com/maps/@46.3979034,15.8573462,189m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g\\_ep=Ego\\_yMDI1MDMwMy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/@46.3979034,15.8573462,189m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=Ego_yMDI1MDMwMy4wIKXMDSOASAFQAw%3D%3D)

## 2. DOPOLNITVE Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025.

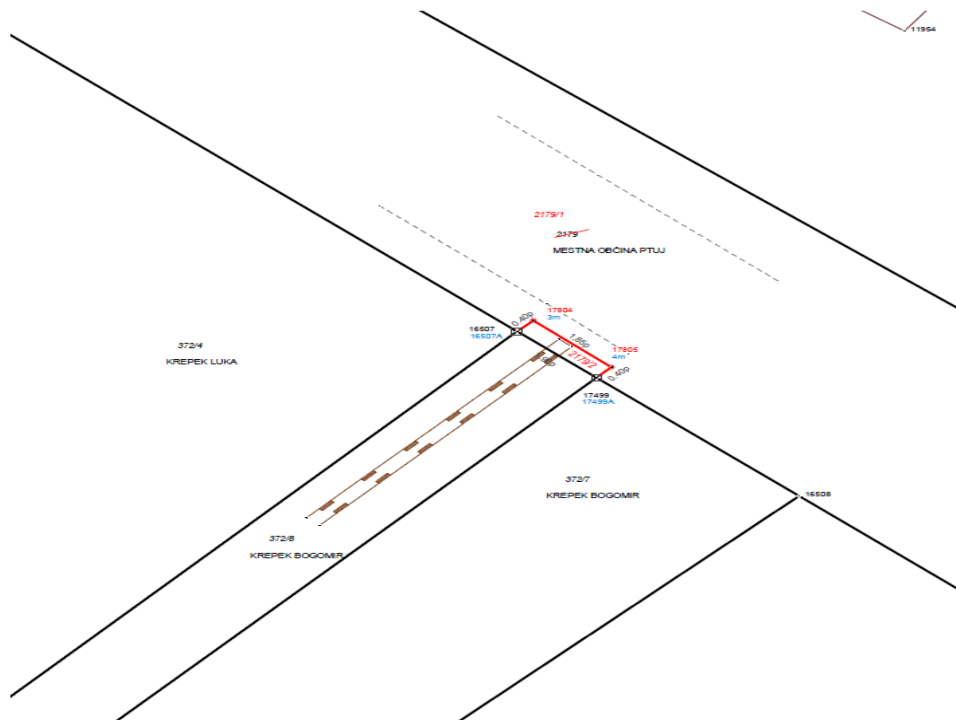
Priloga 2 Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem se dopolnjuje z nepremičninami v tabeli 2a Načrt razpolaganja z zemljišči, kot sledi:

- Nepremičnini pod zaporedno številco 50 in 51:

Nepremičnini v k.o. Krčevina pri Vurbergu bosta namenjeni brezplačnemu prenosu na Republiko Slovenijo. Na nepremičninah sta izgrajena objekta vodne infrastrukture. Mestni svet Mestne občine Ptuj je brezplačen prenos nepremičnin potrdil že s sprejemom Sklepa o ustanovitvi stavbne pravice na delu nepremičnin katastrska občina 366 Krčevina pri Vurbergu parceli 2179 in 272/11 št. 478-451/2022 z dne 23.1.2024.



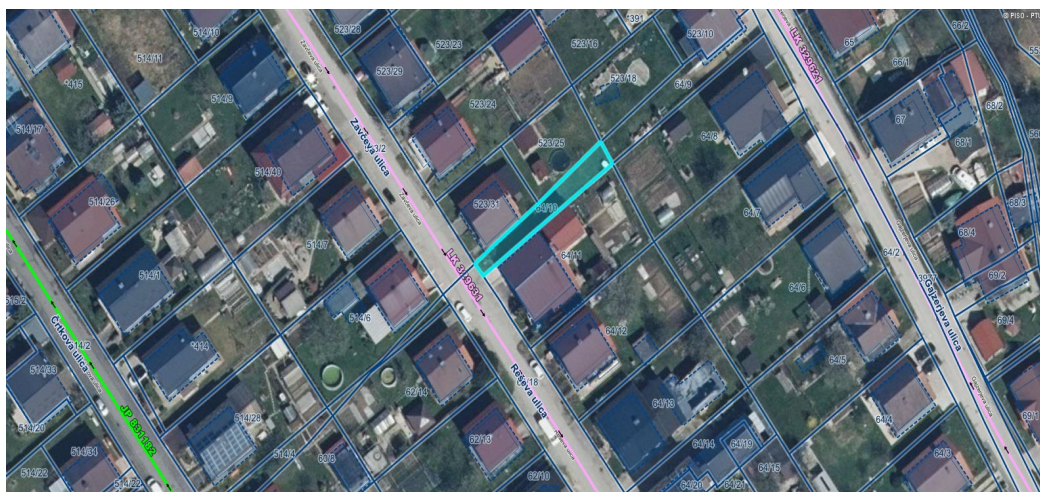
[https://www.google.com/maps/place/46%C2%B028'32.3%22N+15%C2%B047'58.8%22E/@46.4756044,15.7996511,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.4756337!4d15.7996605?entry=tту&g\\_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/46%C2%B028'32.3%22N+15%C2%B047'58.8%22E/@46.4756044,15.7996511,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.4756337!4d15.7996605?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)



[https://www.google.com/maps/place/46%C2%B028'46.4%22N+15%C2%B047'25.4%22E/@46.4795441,15.7904275,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.4795599!4d15.7903858?entry=tту&g\\_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/46%C2%B028'46.4%22N+15%C2%B047'25.4%22E/@46.4795441,15.7904275,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.4795599!4d15.7903858?entry=tту&g_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

- Nepremičnina pod zaporedno številko 52:

Nepremičnina, površine 135 m<sup>2</sup>, leži v poseljenem območju ob Zavčevi ulici in predstavlja dvorišče stanovanjske stavbe, katere lastnik je izkazal interes za nakup. Vrednost je določena na podlagi izdelane cenitve (26,00 EUR/m<sup>2</sup>).



[https://www.google.com/maps/place/46%C2%B025'44.2%22N+15%C2%B051'49.8%22E/@46.428949,15.8640115,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.428932!4d15.863843?entry=tту&\\_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/46%C2%B025'44.2%22N+15%C2%B051'49.8%22E/@46.428949,15.8640115,94m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d46.428932!4d15.863843?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDgzMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

- Nepremičnini pod zaporedno številko 53:

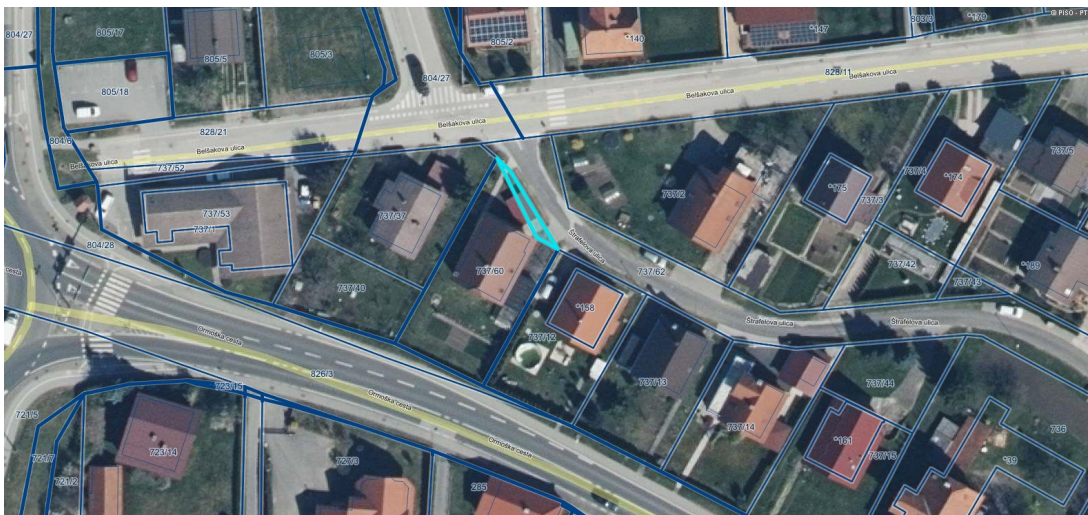
Nepremičnini, skupne površine 235 m<sup>2</sup>, ležita v Brstju, interes za nakup je podan s strani lastnika sosednje nepremičnine. Nepremičnini se nahajata na območju centralnih dejavnosti. Vrednost je določena na podlagi izdelane cenitve (25,96 EUR/m<sup>2</sup>).



[https://www.google.com/maps/@46.4171028,15.8864288,20z?entry=tту&\\_ep=EgoyMDI1MDgyNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/@46.4171028,15.8864288,20z?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDgyNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

- Nepremičnina pod zaporedno številko 54:

Nepremičnina, površine 29 m<sup>2</sup>, se nahaja v Brstju, interes za nakup je podan s strani lastnikov sosednje nepremičnine, ki imajo predmetno parcelo že v uporabi. Nepremičnina leži na območju stanovanjskih površin. Vrednost je določena na podlagi cenilnega poročila (17,24 EUR/m<sup>2</sup>).



[https://www.google.com/maps/@46.4165387,15.8868136,20z?entry=tu&q\\_ep=EgoyMDI1MDgyNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com/maps/@46.4165387,15.8868136,20z?entry=tu&q_ep=EgoyMDI1MDgyNS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

- Nepremičnini pod zaporedno številko 55:

Navedeni nepremičnini bosta namenjeni menjavi v sklopu urejanja lastništva kategorizirane občinske ceste JP 828501-Mestni Vrh v delu, ki poteka po nepremičnini k.o. 389 Nova vas pri Ptujju parceli 236/11 in je trenutno še v zasebni lasti. Nepremičnini ležita na območju kmetijskih zemljišč. Vrednost nepremičnin je določena na podlagi primerljivih menjav (4,20 EUR/m<sup>2</sup>).



<https://www.google.com/maps/@46.4425843,15.8830574,19z/>

Višina sredstev po predlaganih spremembah in dopolnitvah se tako glede na trenutno veljaven Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 na strani pridobivanja nepremičnin povišuje iz zneska 190.956,02 EUR na znesek 194.241,02 EUR. V navedenem znesku so zajeti nakupi nepremičnin, ki se izvajajo na podlagi ZSPDLSL-1, odkupi, ki se izvajajo v javnem interesu na podlagi Zakona o urejanju prostora (ZUrep-3), pa v predloženem načrtu niso zajeti.

Višina sredstev po predlaganih spremembah in dopolnitvah se tako glede na trenutno veljaven Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ptuj za leto 2025 na strani razpolaganja z nepremičninami povišuje iz zneska 1.708.889,29 EUR na znesek 1.718.139,29 EUR.

Načrt razpolaganja se dopolnjuje zgolj z zemljišči, medtem ko ostaja načrt v delu, ki se nanaša na stanovanja, poslovne prostore in zemljišča s stavbo, nespremenjen.

### **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 2025 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 ceditve 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