



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPANJA

Številka: 4780-16/2026-1

Datum: 29. 01. 2026

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 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS), 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

JAVNE DRAŽBE

za prodajo nepremičnin Mestne občine Ptuj, ki bodo v četrtek, 19. 2. 2026

I. Naziv in sedež organizatorja:

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

Lastnica nepremičnin, ki so predmet prodaje je Mestna občina Ptuj.

II. Predmet javnih dražb so naslednje nepremičnine:

SKLOP 1

1. Prodaja:

a.) stanovanje katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 4, na naslovu Ulica heroja Lacka 13, 2250 Ptuj

Predmetno stanovanje se nahaja v drugem nadstropju, s pripadajočo kletno shrambo, v skupni izmeri 55,50 m². Stanovanju pripada sorazmerni lastninski delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

b.) stanovanje katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 5, na naslovu Ulica heroja Lacka 13, 2250 Ptuj

Predmetno stanovanje se nahaja v drugem nadstropju, s pripadajočo kletno shrambo, v skupni izmeri 76,90 m². Stanovanju pripada sorazmerni lastninski delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

1.1. Splošne lastnosti nepremičnin:

Večstanovanjska stavba št. 400-5095 leži na zemljišču s parc. št. 1128/1, k.o. 400-Ptuj, k.o. 400 Ptuj, v izmeri 504 m² tj. zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče. Leto izgradnje stavbe št. 400-5059 po podatkih GURS: 1880. Na zemljišču je vknjižena: zaznamba - urejanje prostora - Na podlagi Odloka o

razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Ur. vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89) se zaznamuje, da je na parc. števil. 1128/1 spomenik Ptuj, Ul. heroja Lacka 13. Pri predmetni nepremičnini ni vknjižena nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico na nepremičnini.

1.2. Druge lastnosti nepremičnin:

- na stanovanjih pod tč. 1. a.) in tč. 1. b.) obstaja zakonita predkupna pravica po 124. členu Stvarnopravnega zakonika
- stanovanji pod tč. 1. a.) in tč. 1. b.) sta prazni in oseb prosti
- stavba št. 400-5059 ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu (odločba UE Ptuj števil.: 351-1250/2021-4, z dne 12. 7. 2021)
- energetska izkaznica za stavbo št. 400-5095, del 4 in del 5 je v izdelavi
- fasada in streha stavbe št. 400-5095 sta obnovljeni leta 2023
- nepremičnina se nahaja v območju varstva kulturne dediščine

Prikaz stavbe št. 400-5095 (Ul. h. Lacka 13, Ptuj)



1.3. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za stanovanje **katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 4 in stanovanja katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 5** znaša skupaj **80.500,00 EUR** (z besedo: osemdesettisočpetsto evrov 00/100).

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

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

Stanovanji pod tč. 1. a.) in tč. 1. b.) se prodajata kot zaokrožena celota. Nakup posameznega stanovanja ni možen.

SKLOP 2

2. Prodaja stanovanja katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 3, na naslovu Ulica heroja Lacka 13, 2250 Ptuj

Predmetno stanovanje se nahaja v drugem nadstropju, s pripadajočo kletno shrambo, v skupni izmeri 87,10 m². Stanovanju pripada sorazmerni lastninski delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

2.1. Splošne lastnosti nepremičnin:

Večstanovanjska stavba št. 400-5095 leži na zemljišču s parc. št. 1128/1, k.o. 400-Ptuj, k.o. 400 Ptuj, v izmeri 504 m² tj. zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče. Leto izgradnje stavbe št. 400-5095 po podatkih GURS: 1880. Na zemljišču je vknjižena: zaznamba - urejanje prostora -Na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Ptuj (Ur. vestnik občin Ormož in Ptuj št. 35/89) se zaznamuje, da je na parc. šte. 1128/1 spomenik Ptuj, Ul. heroja Lacka 13.. Pri predmetni nepremičnini ni vknjižena nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevalo lastninsko pravico na nepremičnini.

2.2. Druge lastnosti nepremičnine:

- predmetno stanovanje je zasedeno z najemnikom, ki ima z Mestno občino Ptuj sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas z neprofitno najemnino
- na predmetnem stanovanju obstaja zakonita predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oz. Stanovanjskega sklada RS po 176. čl. Stanovanjskega zakona
- na predmetnem stanovanju obstaja zakonita predkupna pravica etažnega lastnika po 124. čl. Stvarnopravnega zakonika
- stavba št. 400-5095 ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu (odločba UE Ptuj šte.: 351-1250/2021-4, z dne 12. 7. 2021)
- energetska izkaznica za stavbo št. 400-5095, del 3 je v izdelavi
- fasada in streha stavbe št. 400-5095 sta obnovljeni leta 2023
- nepremičnina se nahaja v območju varstva kulturne dediščine

Prikaz stavbe št. 400-5095 (Ul. h. Lacka 13, Ptuj)



2.2. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za stanovanje **katastrska občina 400 Ptuj stavba 5095 del stavbe 3, znaša 41.000,00 EUR** (z besedo: enainštiridesettisoč evrov 00/100).

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

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

SKLOP 3

3. Prodaja stanovanja katastrska občina 400 Ptuj stavba 1990 del stavbe 1, na naslovu Vrazov trg 2, 2250 Ptuj

3.1. Predmetno stanovanje se nahaja v pritličju, s pripadajočo kletno shrambo, v skupni izmeri 37,90 m². Leto izgradnje stavbe po podatkih GURS: 1880. Stanovanju pripada sorazmerni lastninski delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

Večstanovanjska stavba št. 400-1990 leži na zemljišču s parc. št. 1251, k.o. 400 Ptuj, v izmeri 471 m² tj. zemljišče pod stavbo in pripadajoče zemljišče. Na parceli ni vpisanih v zemljiško knjigo obligacijskih in/ali stvarnih pravic oziroma bremen.

3.2. Druge lastnosti nepremičnine:

- stanovanje je prazno, predmetov in oseb prosto
- stavba št. 1990 k.o. 400 Ptuj ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu (odločba UE Ptuj števil.: 351-1865/2019-7 z dne 25. 2. 2020)
- energetska izkaznica za stavbo št. 400-1990, del 1 je v izdelavi
- nepremičnina se nahaja v območju varstva kulturne dediščine.

Prikaz stavbe št. 400-1990 (Vrazov trg 2, Ptuj)



3.3. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za stanovanje **katastrska občina 400 Ptuj stavba 1990 del stavbe 1, na naslovu Vrazov trg 2, 2250 Ptuj, znaša 35.000,00 EUR** (z besedo: petintridesettisoč evrov 00/100).

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

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

SKLOP 4

4. Prodaja stanovanja katastrska občina 389 Nova vas pri Ptuju stavba 606 del stavbe 1, na naslovu Slovenskogiška cesta 18, 2250 Ptuj

4.1. Predmetno stanovanje se nahaja v prvem nadstropju, v izmeri 52,80 m². Leto izgradnje stavbe po podatkih GURS: 1948. Stanovanju pripada sorazmerni lastninski delež na splošnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini in posebnih skupnih delih stavbe v etažni lastnini.

4.2. Druge lastnosti nepremičnine:

- stanovanje je prazno, bremen in oseb prosto
- stavba št. 400-5059 ima pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu
- energetska izkaznica za stavbo št. 400-606, del 1, je v izdelavi
- v zvezi s stavbo št. 389-606 je v teku novelacija etažnega elaborata
- *do stanovanja se dostopa preko notranjega hodnika, ki je skupen s sosednjim stanovanjem ID dela stavbe 389-606-2, ki je v zasebni lasti. Kopalnica z WC se nahaja izven stanovanja in se do le-tega prav tako dostopa preko navedenega skupnega notranjega hodnika. Predmetno stanovanje ima skupen priključek za plin s sosednjim stanovanjem ID dela stavbe 389-606-2 in se stroški delijo po lastnem dogovoru*

Prikaz stavbe št. 389-606 (Slovenskogiška 18, Ptuj)



4.3. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za stanovanje **katastrska občina 389 Nova vas pri Ptuju stavba 606 del stavbe 1** znaša **51.750,00 EUR** (z besedo: enainpetdesettisočsedemstopetdeset evrov 00/100).

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

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

III. Pogoji prodaje:

- Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

- 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 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 predmetni nepremičnini.
- 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 pooblaščen 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.
- Obstoječe najemno razmerje (sklop 2) se izvršuje še naprej po samem zakonu oz. kupec, kot novi lastnik vstopa v že obstoječe najemno razmerje. Po splošnih določilih Obligacijskega zakonika kot tudi po določilih specialnejšega Stanovanjskega zakona, 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.
- V skladu z določili Stanovanjskega zakona na stanovanju (sklop 2) obstoji predkupna pravica najemnika-prejšnjega imetnika stanovanjske pravice. Prodajalec je zavezan predkupnega upravičenca obvestiti o nameravani prodaji stanovanja ter o pogojih prodaje ter mu ponuditi, da jo kupi pod enakimi pogoji. Če se predkupni upravičenec v 60 dneh od prejema ponudbe ne izjavi, da ponudbo sprejema, mora etažni lastnik ponudbo o prodaji stanovanja posredovati etažnim lastnikom te večstanovanjske stavbe, če imajo po določbi stvarnopravnega zakonika predkupno pravico in Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (predkupni upravičenci).

- V skladu z določili 124. čl. Stvarnopravnega zakonika v stavbi Ul. heroja Lacka 13, Ptuj (sklop 1 in 2) obstoji predkupni upravičenec etažnega lastnika. Prodajalec je zavezan predkupnega upravičenca obvestiti o nameravani prodaji stanovanja ter o pogojih prodaje ter mu ponuditi, da jo kupi pod enakimi pogoji. Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu obvestila o nameravani prodaji obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico.

IV. 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.

V. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba za opisane nepremičnine se bo vršila **v četrtek, 19. 2. 2025**, v veliki sejni sobi, soba št. 8 (1. nadstropje) Mestne občine Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj, in sicer:

- s pričetkom ob 10.00 za SKLOP 1,
- s pričetkom ob 11.00 za SKLOP 2,
- s pričetkom ob 13.00 za SKLOP 3,
- s pričetkom ob 14.00 za SKLOP 4.

Kandidati se morajo 15 minut pred začetkom termina za javno dražbo, izkazati z dokazili iz VI. 1. točke te objave.

VI. Pogoji udeležbe na javni dražbi:

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. pooblaščenici 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.

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

VII. Varščina:

Dražitelji morajo **najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe tj. do vključno ponedeljka, 16. 2. 2026**, vplačati varščino, ki znaša:

SKLOP	Znesek varščine v EUR:
SKLOP 1	8.050,00
SKLOP 2	4.100,00
SKLOP 3	3.500,00
SKLOP 4	5.175,00

na transakcijski račun Mestne občine Ptuj pri Banki Slovenije, številka 01100 - 0100009652. Nakazilo (oz. priliv na račun) mora biti **dejansko izvršeno** do vključno z 16. 2. 2026 (npr. zgolj podan nalog banki dne 16. 2. 2026 preko elektronskega bančništva ne zadostuje).

Pri vplačilu varščine je potrebna **obvezna** navedba namena plačila:

»Plačilo varščine SKLOP 1 – Ulica heroja Lacka 13, dela 4, 5
»Plačilo varščine SKLOP 2 – Ulica heroja Lacka 13, del 3
»Plačilo varščine SKLOP 3 – Vrazov trg 2
»Plačilo varščine SKLOP 4 – Slovenskogoriška 18

V primeru vplačila varščine za nepremičnine za sklop 1, sklop 2, sklop 3 in sklop 4 mora biti plačilo varščine izvršeno za vsako nepremičnino posebej.

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.

VIII. Ogled

Ogled nepremičnin bo **v ponedeljek, 9. 2. 2026**, po naslednjem razporedu:

Nepremičnina iz SKLOPA	Ura ogleda (na kraju samem)
SKLOP 1	10.30
SKLOP 2	10.30
SKLOP 3	11.30
SKLOP 4	9.30

IX. Dodatne informacije:

Vsa pojasnila v zvezi z izvedbo javne dražbe dobijo interesenti na Mestni občini Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj; pisarna številka 47, tel. 02/748 29 71, e-naslov: 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>) in portalu <https://nepremicnine.ptuj.si/>.

X. 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.

XI. 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.
- Javno dražbo bo izvedla komisija, ki jo pooblasti županja.

Nuška Gajšek
županja

Priloga:

- Obrazec 1