



## OBČINA DRAVOGRAD

Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, tel.: +386 2 872 35 60, faks: +386 2 872 35 74  
<http://www.dravograd.si>; e-mail: [obcina@dravograd.si](mailto:obcina@dravograd.si)

Številka: 478-0020/2025-10  
Datum: 02.04.2025

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, na podlagi 49. in 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), in v povezavi s 16. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba), objavlja

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN (prečiščeno besedilo)

#### 1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, matična številka 5880351000, tel. 02 87 23 560, fax 02 87 23 574, e-pošta: [obcina@dravograd.si](mailto:obcina@dravograd.si).

#### 2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb z izhodiščno vrednostjo oziroma ceno:

Predmet prodaje je nepremičnina, posamezno stanovanje, ki je v lasti prodajalca Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, Dravograd:

- v objektu oz. stavbi na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd (ID znak posameznega dela stavbe: 829-555-9), kot sledi:

Zap.št.	Št. dela stavbe	Dejanska raba dela stavbe	neto florisna površina dela stavbe (podatki GURS)	Delež
1.	829-555-9	Stanovanje št. 9	62,60 m <sup>2</sup>	1/1

##### 2.1. Opis stanovanja z ID znakom: 829-555-9, na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd:

Stanovanje št. 9 z ID znakom: 829-1356-5 se nahaja v 4. nadstropju stan. stavbe, na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd. Leto gradnje 1981. V bližini se nahaja vrtec, osnovna šola, pošta, občina, zdravstveni dom, trgovinski in gostinski lokali.

Material nosilne konstrukcije – kombinacija različnih materialov. Objekt je povezan s hodniki, betonskimi stopnišči. V objektu ni dvigala. Stene so ometane, finalno obdelane. Fasada brez dodatne toplotne izolacije. Streha je dvokapnica, kritina pločevina. Izvedene so vse potrebne instalacije. Vhodna vrata v obravnavano stanovanje lesene izvedbe. Notranja vrata lesena na lesenih podbojih. Okna v stanovanju so v PVC izvedbi z dvojno termopan zasteklitvijo (obnovljena 2006). Tlak je odvisen od namembnosti prostora (bivalni prostor laminat parket, kuhinja in hodnik linolej, WC in kopalnica keramika). Površine prostorov so grobo in fino ometane in slikarsko obdelane. Izvedena instalacija elektrike ter centralnega ogrevanja. Stanovanju pripada klet v kletnih prostorih.

Vzdrževanje: Stanovanjski objekt je povprečno zgrajen in povprečno vzdrževan. Stanovanje je povprečno vzdrževano.

Komunalna opremljenost - Objekt je priključen na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Dovod elektrike in telefona kabelski. Okolica komunalno urejena, javna razsvetljava ter odvod meteornih vod.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije znaša neto tlorisna površina 62,60 m<sup>2</sup> in uporabna tlorisna površina 54,60 m<sup>2</sup>.

Stanovanje, ki je predmet prodaje je zasedeno z najemniki, ki za stanovanje plačujejo neprofitno najemnino. Najemnik je prejšnji imetnik stanovanjske pravice in s tem predkupni upravičenec v smislu določbe 176. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1; Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe). Najemnik je bil imetnik stanovanjske pravice že na dan 19. 10. 1991, ko je pričel veljati Stanovanjski zakon – SZ (Uradni list RS, št. 18/91-I in spremembe), na podlagi odločbe Samoupravne stanovanjske skupnosti Dravograd. Najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

**Kupec oz. vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju z dnem podpisa prodajne pogodbe vstopi v pravni položaj najemodajalca, v skladu s 107. členom veljavnega Stanovanjskega zakona.**

V zemljiški knjigi je lastninska pravica pri posameznem delu stavbe 829-555-9 vpisana v korist Občine Dravograd, do celote 1/1.

Za posamezni del stavbe na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd, z ID znakom: 829-555-9, je Energetska izkaznica v postopku izdelave in bo izbranemu ponudniku oz. kupcu predložena pred sklenitvijo pogodbe o prodaji.

**Izhodiščna cena** za nepremičnino na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd, z ID znakom: del stavbe 829-555-9 znaša **89.500,00 EUR**. V izhodiščni ceni ni zajet 2 % davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Stanovanju na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd, z ID znakom: del stavbe 829-555-9, pripada tudi sorazmeren solastniški delež na skupnih prostorih, delih in pripadajočemu oz. funkcionalnemu zemljišču stavbe. Pripadajoče oz. funkcionalno zemljišče k stavbi in s tem splošni skupni del stavbe v etažni lastnini predstavlja parc.št. 242/3, k.o. 829 Dravograd.

### **3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 51/7 členom ZSPDSLS-1:**

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Dravograd v sestavi:

- Črtomir Epšek, višji svetovalec, predsednik,
- Bernarda Grudnik, višja svetovalka za stanovanjske zadeve, članica
- Maja Kovačič Tasič, direktorica občinske uprave, članica
- Anita Kosmač, višja svetovalka za pravne in splošne zadeve, nadomestna članica
- Rosanda Kotnik, vodja Referata za finance, nadomestna članica (v nadaljevanju; KOMISIJA).

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

Za nepremičnino - stanovanje, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti (cenitveno poročilo) dne 19.2.2025 izdelal mag. Hovnik Rajko, Tribej 12a, 2372 Libeliče, sodni izvedenec in cenilec za gradbeništvo - nepremičnine.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- druge osebe, 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.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

#### 4. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb:

Prodaja nepremičnin. Pogodba o prodaji mora biti sklenjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku, lahko organizator podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino in izbere drugega ponudnika.

#### 5. Najnižja ponudbena cena:

##### Ponudbena cena za nepremičnino:

- **stanovanje z ID znakom: del stavbe 829-555-9, na naslovu Robindvor 48, 2370 Dravograd ne sme biti nižja od izhodiščne cene 89.500,00 EUR,**

pri čemer ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenega 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz priloge 1 te objave.

Rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo je minimalno do dne 30.09.2025.

#### 6. Način in rok plačila kupnine

Kupnina se plača v 30-ih dneh po sklenitvi pogodbe oziroma v roku 30 dni od datuma izstavitve računa s strani prodajalca Občine Dravograd.

Kupec poravnava kupnino na transakcijski račun prodajalca Občine Dravograd, št: SI56 0122 5010 0009 832, odprt pri Banki Slovenije, s sklicno številko (SI00 478-0020-2025), navedeno na računu, ki ga izda prodajalec.

**Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni (v celoti) plačana v zahtevanem roku, lahko prodajalec odstopi od pogodbe in zadrži varščino.**

#### 7. Sklenitev pogodbe:

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno.

Najemnik predmetnega stanovanja ima predkupno pravico, skladno z določbo 176. člena SZ-1.



V kolikor bo v roku prispelo več enakih ponudb, bo organizirano dodatno pogajanje na način javne dražbe. Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

**Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva, stroški cenitve v višini 255,00 EUR, davčne pristojbine, overitev, vpis v zemljiško knjigo, takse in drugo) plača kupec.**

Nepremičnina bo prodana po načelu **videno – kupljeno**, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmero površine, niti za njen namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

**Zemljiškoknjižno dovolilo** za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del prodajne pogodbe, prodajalec pa ga izroči kupcu v roku 8 delovnih dni **po prejemu celotne kupnine**.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj.

## 8. Višina varščine:

**Varščina za predmet prodaje ne more biti nižja od višine 10% izhodiščne cene nepremičnine:**

- stanovanje z ID znakom: del stavbe **829-555-9**, na naslovu **Robindvor 48, 2370 Dravograd** (minimalno) **znaša 8.950,00 EUR.**

Plačilo varščine je potrebno izvesti za vsak predmet prodaje ločeno.

Varščina **mora biti na računu Občine Dravograd najkasneje do dne 22.4.2025**. Nakazilo se izvede na transakcijski račun (TRR) Občine Dravograd:

št.: **SI56 0122 5010 0009 832** odprt pri Banki Slovenije,

BIC BANKE: BSLJSI2X,

koda namena: OTHR,

namen nakazila: »varščina – javno zbiranje ponudb 478-0020/2025«,

referenca - sklic: SI00 478-0020-2025

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim neuspelim ponudnikom pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v zahtevanem roku (točka 4 tega razpisa) ali ne plača kupnine (točka 6 tega razpisa), se varščina zadrži.

**Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje pri nakupu predmetnih nepremičnin. Potrdilo o plačani varščini mora biti priloženo k ponudbi.** Plačilo varščine je potrebno izvesti za vsak predmet prodaje ločeno.

## 9. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb:

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1.

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, kar preveri vsak ponudnik sam. (povezava: <https://www.gov.si/zbirke/storitve/pridobivanje-lastninske-pravice-tujcev-na-nepremicninah/>).

Ponudnik mora **najkasneje do 22.4.2025** na naslov Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd ali na elektronski naslov: [obcina@dravograd.si](mailto:obcina@dravograd.si) z nazivom zadeve »ponudba v zadevi 478-0020/2025– **NE ODPIRAJ**« dostaviti:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga 1 te objave (če je obrazec poslan po E-pošti mora biti skeniran oz. pretvorjen v E-obliko)
2. potrdilo o plačani varščini (plačilo varščine je potrebno izvesti za vsak predmet prodaje ločeno)
3. kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe in s.p.-je.

Ponudba je lahko do navedenega roka, v poslovnem delovnem času organa, oddana tudi osebno, v sprejemni pisarni Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd.

Če je ponudba poslana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto priporočeno, in sicer najkasneje zadnji dan roka za prejem ponudbe. Če je prijava poslana po navadni pošti, se šteje, da je pravočasna, če prispe na naslov organizatorja najkasneje do 15:00 ure zadnjega dne roka za prejem ponudbe.

Če je ponudba poslana na objavljeni e-naslov se šteje, da je pravočasna, če prispe na e-naslov do izteka (do 24:00 ure) zadnjega dne roka za prejem ponudbe.

#### **Ponudbe, predložene po izteku roka bodo izločene iz postopka.**

Odpiranje ponudb BO javno in bo potekalo na Občini Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, v sejni sobi, v pritličju, in sicer: **dne 24.4.2025 s pričetkom ob 9.00 uri.**

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. Ponudniki in predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, pooblaščenci pa tudi s pisnim pooblastilom ponudnika.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov naslov najkasneje v roku 8 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno zbiranje ponudb, izločeni iz postopka.

#### **10. Objava obvestila posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR):**

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Dravograd je objavljeno na spletni strani:

<https://www.dravograd.si/act/31737>

#### **11. Ogled in dodatne informacije:**

Vsa dodatna pojasnila dobijo interesenti na Občini Dravograd, pri Črtomirju Epšekju na tel.št.: 02 87 23 554 oz. 02 87 23 560, (vsak delovni dan med 9.00 in 12.00) ali po e-pošti: [obcina@dravograd.si](mailto:obcina@dravograd.si), [crtomir.epsek@dravograd.si](mailto:crtomir.epsek@dravograd.si).

Ogled nepremičnine in vpogled oziroma pridobitev dokumentacije je mogoča po predhodnem dogovoru, najkasneje tri dni pred iztekom roka za oddajo ponudb.

Razpisno dokumentacijo je mogoče pridobiti na sedežu občine in spletni strani občine ([www.dravograd.si](http://www.dravograd.si)).

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Dravograd: [www.dravograd.si](http://www.dravograd.si) in na oglasni deski Občine Dravograd.



## 12. Opozorilo:

Objava javnega zbiranja ponudb prodajalca ne zavezuje, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil kupoprodajne pogodbe za nepremičnine, ki so predmet tega zbiranja. Organizator lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se ponudnikom vrne plačana varščina.

**Občina Dravograd**  
**župan**  
**Anton PREKŠAVEC**

