

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 – ZORR, 131/23 - ZORZFS) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Sklepa o načrtu pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2026 (Uradni vestnik MO Velenje, št. 21/25) objavlja

## **Javno dražbo za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Velenje**

### **1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE**

Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje.

### **2. PREDMET PRODAJE**

Predmet prodaje je del nepremičnin z ID znakom parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499, v skupni velikosti približno 60.222 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavljajo travnik (v nadaljevanju: predmetne nepremičnine).

Na nepremičninah z ID znakom: parcela 964 2498/1, parcela 964 2498/2 in parcela 964 2499 je vknjižena služnostna pravica hoje, voženj ter ostalih nujnih posegov glede izgradnje, vzdrževanja in popravil nizkonapetostnega kabelskega omrežja za čas, dokler bo navedeno nizkonapetostno kabelsko omrežje stalo na tem zemljišču, v korist Elektro Celje d. d. (ID omejitve 20335859).

Na nepremičnini z ID znakom parcela 964 3575 je vknjižena služnostna pravica vzdrževanja in obratovanja kanalizacijskega omrežja za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode v varovalnem pasu 3 m, merjeno 1,5 m od osi voda na vsako stran osi posameznega voda, v korist Občine Šoštanj in Občine Šmartno ob Paki (ID omejitve 24322069).

Lokacijska informacija št. 4780-0075/2025, z dne 13. 3. 2026, je kot priloga sestavni del tega razpisa (PRILOGA 1).

Preko nepremičnin z ID znakom: parcela 964 2490/14, parcela 964 2499 in parcela 964 2498/1 poteka vodovod, preko nepremičnin z ID znakom: parcela 964 2498/1, parcela 964 2498/2, parcela 964 2499, parcela 964 2495/1 in parcela 964 2494 pa poteka elektrovod.

Kupec sam nosi stroške morebitnih prestavitvev infrastrukturnih vodov in izgradnjo nove infrastrukture v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora.

Za obravnavano območje je sprejet Odlok o OPPN\_26 – Zlati grič (občinski podrobni prostorski načrt). Prostorski akt je objavljen na: [Veljavni prostorski akti | velenje.si](http://veljavni.prostorski.akti|velenje.si)

V teku je parcelacija nepremičnin skladno z grafično prilogo (PRILOGA 2). Zaradi navedenega je v tem razpisu navedena približna skupna površina predmetnih nepremičnin, dokončna površina in ID znaki novo nastalih nepremičnin bodo znani po pravnomočnosti parcelacije, ki pa na ceno nima vpliva.

### 3. IZKLICNA VREDNOST, NAJNIŽJI ZNESEK NJENEGA VIŠANJA IN VARŠČINA

Predmetne nepremičnine se prodajajo za izklicno ceno **3.975.000,00 EUR**, ki je določena na podlagi cenitvenega poročila št. C-1965.25, ki ga je dne 27. 11. 2025 izdelal stalni sodni cenilec in izvedenec gradbene stroke Anton Apat, univ. dipl. inž. grad.

Najnižji znesek višanja je 10.000,00 EUR (deset tisoč EUR 00/100) oziroma njegov mnogokratnik.

Izklicna cena ne vsebuje davka. Kupec poleg kupnine plača tudi vse stroške prenosa lastništva predmetnih nepremičnin v zemljiški knjigi (stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalca na prodajni pogodbi, stroške v zvezi z zemljiškoknjižno izvedbo prodajne pogodbe na njegovo ime in v njegovo korist v zemljiški knjigi) in stroške zemljiškoknjižnega vpisa odkupne pravice, deponaže zemljiškoknjižnega dovolila za odkupno pravico ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s prodajno pogodbo.

Dražitelji morajo najkasneje do vključno **8. 5. 2026** plačati varščino v višini **397.500,00 EUR** na podračun **EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411 z obveznim sklicem na št. SI00 20104-00752025-318, koda namena OTHR, z navedbo »varščina za javno dražbo nepremičnin Zlati grič«,** pri čemer velja, da mora biti varščina do tega dne nakazana na podračun Mestne občine Velenje.

Draži lahko le tista oseba, ki je pravočasno vplačala varščino in to dokaže s pisnim dokazilom o plačilu. Vplačana varščina se uspelemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki na javni dražbi ne bodo uspeli, pa se varščina brezobrestno vrne v roku petnajst dni po končani javni dražbi.

### 4. DRUGI POGOJI PRODAJE

1. Predmetne nepremičnine se prodajajo zaradi gradnje stanovanjske soseke z zunanjo ureditvijo skladno z OPPN (gradnja), in sicer po sistemu »videno-kupljeno«.
2. Kupec se bo s pogodbo zavezal pridobiti gradbeno dovoljenje in začeti z gradnjo najpozneje v roku treh let od nakupa predmetnih nepremičnin ter dokončati gradnjo in pridobiti uporabno dovoljenje skladno z OPPN (gradnja) v roku nadaljnjih šestih let. Rok začetka gradnje in rok zaključka gradnje sta bistveni sestavini prodajne pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato je v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku oziroma gradnje v dogovorjenem roku ne konča, pogodba razvezana po samem zakonu. Kot instrument zavarovanja izpolnitve navedenih obveznosti bosta prodajalec in kupec dogovorila odkupno pravico v korist prodajalca, ki se vpiše v zemljiško knjigo. Odkupna pravica daje prodajalcu možnost, da v primeru kršitve obveznosti odkupi predmetne nepremičnine po kupnini, po kateri so bile prodane kupcu. Prodajalec odkupne pravice ne bo uveljavljal, če kupec izpolni obveznosti glede začetka in dokončanja gradnje v dogovorjenih rokih. Roka se lahko izjemoma podaljšata iz objektivnih razlogov, ki so izven sfere kupca. Če se roki podaljšajo preko obdobja zavarovanja z odkupno pravico, je kupec dolžan izdati novo brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo za njen ponovni vpis za dogovorjeno podaljšano obdobje.
3. Kupec in prodajalec se lahko dogovorita tudi za fazno gradnjo, ki jo bosta natančneje opredelila z aneksi k prodajni pogodbi (zlasti glede rokov, zavarovanj in odkupne pravice).
4. Če odkupna pravica iz kakršnega koli razloga ne bi bila vpisana v zemljiško knjigo in bi kupec pred potekom rokov za začetek ali dokončanje gradnje začel s postopki odtujitve nepremičnin brez predhodnega pisnega obvestila prodajalcu in brez doseženega dogovora glede morebitnega uveljavljanja odkupne pravice, to predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca, je prodajalec upravičen do pogodbene kazni v višini 30 % celotne kupnine. Pogodbena kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja drugih pravnih sredstev.

5. Kupec mora na pisni poziv prodajalca le-temu poročati o poteku gradnje, in sicer v roku 15 dni od prejema poziva. Poročilo mora obsegati natančen opis izvedenih del in dokazila o pridobljeni dokumentaciji. Če kupec poročila ne poda pravočasno ali poda nepopolno poročilo, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10.000,00 EUR za vsak začeti teden zamude. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni.
6. Prodajalec se zavezuje, da bo na pisne vloge, pozive ali druga pisanja kupca, ki se nanašajo na izpolnjevanje pogodbe oziroma na izvrševanje pravic in obveznosti iz nje, odgovoril v roku 15 dni od prejema posamezne vloge ali pisanja.
7. Kupec do dokončanja gradnje stanovanjske soseske z zunanjo ureditvijo ne sme odtujiti predmetnih nepremičnin ali njihovega dela brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca. Tudi v primeru danega soglasja kupec ostaja v celoti odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti glede izgradnje v dogovorjenih rokih.
8. Če kupec ne bo pridobil gradbenega dovoljenja in začel z gradnjo najpozneje v roku treh let od nakupa predmetnih nepremičnin ali dokončal gradnje in pridobil uporabnega dovoljenja v roku nadaljnjih šestih let, gre za bistveno kršitev pogodbe. V tem primeru je prodajalec upravičen do pogodbene kazni v višini 30% celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja odkupne pravice, razveze pogodbe ali drugih pravnih sredstev.
9. Kupec brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca ne sme obremeniti predmetnih nepremičnin ali njihovega dela. V primeru kršitve je kupec dolžan plačati pogodbeno kazen v višini 10 % celotne kupnine. Pogodbeno kazen je dolžan kupec plačati na račun prodajalca v roku 8 dni po prejemu računa za plačilo pogodbene kazni. Plačilo pogodbene kazni ne vpliva na pravico prodajalca do uveljavljanja drugih pravnih sredstev.
10. Vse obveznosti kupca iz tega razpisa, zlasti glede rokov gradnje, prepovedi odtujitve in obremenitve ter uveljavljanja odkupne pravice, so določene zaradi varovanja javnega interesa izgradnje stanovanjske soseske ter zavezujejo kupca in vsakega nadaljnjega pridobitelja. Vsako razpolaganje ali obremenitev predmetnih nepremičnin brez predhodnega pisnega soglasja prodajalca predstavlja bistveno kršitev obveznosti kupca in je brez pravnega učinka nasproti prodajalcu. Kupec je dolžan vse obveznosti in omejitve iz tega razpisa v celoti prenesti na vsakega nadaljnjega pridobitelja ter zagotoviti njihovo izrecno vključitev v vsak nadaljnji pravni posel. Ne glede na morebitni prenos lastninske pravice kupec ostaja solidarno in neomejeno odgovoren za izpolnitev vseh obveznosti iz tega razpisa, vključno s pogodbenimi kaznimi.
11. Predmetne nepremičnine bodo prodane dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
12. S plačilom varščine vsak dražitelj, tudi če je edini, sprejme obveznost pristopiti k javni dražbi in dražiti. V primeru, da dražitelj ne pristopi k javni dražbi oz. od dražbe odstopi tako, da za predmetne nepremičnine ni pripravljen plačati niti izklicne cene, že vplačana varščina zapade v korist prodajalca.
13. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bodo kupcu predmetne nepremičnine izročile v last in posest s pravico vknjižbe lastninske pravice na kupljenih nepremičninah v zemljiški knjigi.
14. Kupec bo kupnino, zmanjšano za višino vplačane varščine, poravnal v tridesetih (30) dneh po izstavitvi računa na podračun prodajalca EZR Mestne občine Velenje, št. SI56 0133 3010 0018 411, v enkratnem znesku. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po plačilu celotne kupnine.
15. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati povezane osebe po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, pri čemer za povezano osebo štejejo:
  - fizična oseba, 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,
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, 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).
16. Vsi neposredni ali posredni stroški potencialnega kupca v zvezi s pripravo, nastopom na javni dražbi, prodajno pogodbo, bremenijo potencialnega kupca.

## 5. PREDKUPNA PRAVICA STANOVANJSKEGA SKLADA RS

Na podlagi tretjega in četrtega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVeT, 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 - ZIUPOPVE, 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, 7/25, 9/25, 57/25) mora občina kot prodajalec predmetnih nepremičnin obvestiti Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju SSRS) o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponuditi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. SSRS ima po prejemu obvestila možnost, da v 14 (koledarskih) dneh od prejema obvestila s strani občine, občino obvesti o svoji odločitvi. V kolikor bo SSRS izkoristil predkupno pravico, bo predmetna nepremičnina prodana SSRS.

## 6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba za prodajo predmetne nepremičnine bo **13. 5. 2026 ob 15.00 uri** na sedežu Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje, v sejni sobi Urada za urejanje prostora Mestne občine Velenje.

## 7. PRAVILA JAVNE DRAŽBE

1. Javna dražba se vodi v slovenskem jeziku v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE, 175/20, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 – ZORR, 131/23 - ZORZFS). Javno dražbo bo izvedla Komisija za izvedbo javne dražbe za prodajo dela nepremičnin z ID znakom parcela 964 2497, parcela 964 2490/14, parcela 964 2498/1, parcela 964 3575, parcela 964 2498/2, parcela 964 2495/1, parcela 964 2494 in parcela 964 2499 (člani komisije so: vodja komisije mag. Branka Gradišnik ter člani komisije Brigita Felicijan, Sabina Lukavačič, Gabrijela Sušec in Bojan Lipnik; v nadaljevanju: komisija). Pravila javne dražbe so objavljena skupaj s predmetno objavo javne dražbe ter so sestavni del zapisnika o izvedbi javne dražbe.
2. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja fizična ali pravna oseba, ki izpolnjuje pogoje veljavne zakonodaje za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Republiki Sloveniji, in se pravočasno in pravilno prijavi na javno dražbo, tako da:
  - plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu, iz katerega je poleg plačila razvidna tudi celotna številka TRR računa za primer vračila varščine;
  - predloži pisno pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec;
  - predloži izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v primeru, da se prijavi pravna oseba;
  - predloži izvirnik in kopijo osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba oz. predloži izpis iz poslovnega registra, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, če se prijavi samostojni podjetnik posameznik.
3. Če v imenu vplačnika varščine draži tretja oseba, mora le-ta predložiti ustrezno pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe. Takšen pooblaščenec ima pravico dražiti predmetne nepremičnine ter v imenu vplačnika varščine podpisati zapisnik, ne more pa biti kupec oziroma podpisnik pogodbe.

4. Neposredno pred začetkom javne dražbe se bo opravil popis navzočih oseb na javni dražbi.
5. Pristop na javno dražbo je mogoč le do razglasa vodje dražbe o začetku javne dražbe; kasneje pristop in sodelovanje na javni dražbi, ne glede na morebitno plačilo varščine, ni več mogoč. Dražba se začne z izklicem izklicne cene za predmetne nepremičnine. Dražitelji sprejmejo izklicano ceno z besedami »sprejemem« ter navedbo imena oz. firme dražitelja. Če več dražiteljev sprejme izklicno ceno za predmetne nepremičnine, se dražba nadaljuje na način, da dražitelji višajo ceno za 10.000 EUR od prejšnje izklicne cene za predmetne nepremičnine, kar se nadaljuje, dokler v zadnjem koraku noben dražitelj najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Za najugodnejšega dražitelja se šteje tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
6. 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.
7. Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k javni dražbi ne pristopijo, zapadejo v korist prodajalca.
8. V primeru, da nihče od dražiteljev, ki izpolnjuje pogoje za pristop na dražbo, ne ponudi izklicne cene, se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključi.
9. Če dražitelj pristopi na javno dražbo, potrdi poznavanje predmeta javne dražbe, izklicne cene, poznavanje dražbenih pravil ter javnega razpisa javne dražbe (skupaj z vsebino prodajne pogodbe, ki je kot Priloga 1 sestavni del javnega razpisa). S pristopom je dražitelj seznanjen, da se lahko javna dražba tudi snema skladno s temi pravili. Kakršnekoli pritožbe zaradi nepoznavanja dražbenih pravil razpisa javne dražbe, predmeta javne dražbe ali izklicne cene po pristopu k dražbi niso možne in jih komisija zavrne brez obrazložitve. S pristopom na dražbo se šteje, da so osebe, ki so pristopile na javno dražbo, izjavile, da jim je predmet dražbe dobro znan in da sprejemajo pravila javne dražbe.
10. O poteku javne dražbe se vodi zapisnik.
11. Če je dražitelj samo eden, je nepremičnina prodana po izklicni ceni.
12. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
13. Izklicna vrednost predmetnih nepremičnin oziroma vsaka nadaljnja cena se izkliče trikrat. Če nobeden od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni so bile predmetne nepremičnine prodane in najugodnejšega kupca pozove k podpisu pogodbe.
14. Ugovore je mogoče vložiti dokler ni zaključen zapisnik o poteku javne dražbe. Ugovore reši komisija takoj. Zoper odločitev komisije dražitelj ne more več ugovarjati.
15. Z dražiteljem, ki je ponudil najvišjo ceno, se sklene pogodba v 15 dneh po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v tem roku, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
16. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

## 8. USTAVITEV POSTOPKA

Prodajalec lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla pričet postopek prodaje brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

## 9. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije in pojasnila o pogojih javne dražbe in ogledu predmetne nepremičnine lahko interesenti dobijo na Mestni občini Velenje, Titov trg 1, Velenje, pri Bojanu Lipniku na

K

telefonski številki 03 8961 670. Ogleđ predmetnih nepremičnin in druge dokumentacije v zvezi s predmetno nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

Besedilo razpisa o javni dražbi je objavljeno na spletni strani Mestne občine Velenje, [www.velenje.si](http://www.velenje.si) pod rubriko javne objave.

#### **10. PRAVO IN PRISTOJNOST**

Za ta razpis oziroma objavo, postopke, vezane na ta razpis, javno dražbo in pogodbo o prodaji nepremičnine se uporablja slovensko pravo. V primeru kakršnihkoli sporov je izključno pristojno sodišče po legi nepremičnine.

Št. spisa: 4780-0075/2025

Velenje, dne 27. 3. 2026



**Mestna občina Velenje**  
**Peter DERMOL, župan**