



## 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: 478-0018/2026-6

Datum: 03.07.2026

Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, na podlagi 49., 51. in 2. odstavka 53. 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

### 2. JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

#### 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 poslovni prostor, ki je v lasti prodajalca Občine Dravograd, Trg 4. julija 7, Dravograd:

- v objektu oz. stavbi na naslovu Meža 10, 2370 Dravograd (ID znak posameznega dela stavbe: del stavbe 829-844-42), kot sledi:

| Zap.št. | Št. dela stavbe | Dejanska raba dela stavbe | površina dela stavbe<br>(podatki GURS) | Delež |
|---------|-----------------|---------------------------|--|-------|
| 1.      | 829-844-42      | 35 terasa, balkon, loža   | 1.525,00 m <sup>2</sup>                | 1/1   |

#### 3. Opis poslovnega prostora z ID znakom: del stavbe 829-844-42, na naslovu Meža 10, 2370 Dravograd:

Poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 829-844-42 (v nadaljevanju: poslovni prostor), predstavlja ploščad, neto tlorisne površine 1.525,00 m<sup>2</sup>, v pritličju in hkrati objekta Trgovsko poslovni center Meža (TPC Meža), Meža 10, 2370 Dravograd (ID oznaka stavbe: 829-844; v nadaljevanju: TPC Meža) ter v naravi hkrati del njegove strehe.

Poslovni prostor se nahaja v pritličju stavbe z ID oznako 829-844, stoječe na zemljišču parc.št. 1329/2, k.o. 829 Dravograd. V bližini poslovnega prostora se nahajajo javne ustanove kot so: upravna enota, občina, finančni urad, vrtec, osnovna šola in trgovski lokali.

Predmetni poslovni prostor je odprta ploščad v pritličju objekta. Na tem delu je predvidena nadzidava dveh etaž. Na armiranobetonsko ploščo je narejena samo hidroizolacija, ki naj bi preprečevala pronicanje vode v spodnje pritličje. Po robu objekta je narejena enostavna ograja iz kovinskih cevi. Po etažnem elaboratu in GURS je površina terase 1.522,00 m<sup>2</sup>. V elaboratu je označen s TRŽ (tržnica). Na terasi ni komunalnih priključkov.

Kvaliteta terase je slaba. V plošči so razpoke in zato prihaja do zamakanja v spodnjo etažo. Lastnik Občina Dravograd je težavo začasno rešila s položitvijo hidroizolacije.

V kolikor bi se izvedla nadzidava, bi bilo potrebno zagotoviti dodatna parkirišča.

#### **Objekt TPC Meža:**

Na zahodni strani objekta je avtobusna postaja, na vzhodni strani je železniška postaja.

Objekt TPC Meža je poslovni objekt in je bil zasnovan kot trgovsko poslovni objekt. V objektu je 50 poslovnih prostorov v petih etažah (turistična agencija, gostinski lokali, trgovine, upravna enota, inšpekcije ...). Objekt je bil zgrajen leta 1996. Etažnost objekta je spodnje pritličje, pritličje, dve nadstropji in stolp - valj premera 12 m. Objekt še vedno ni dokončan. Na zahodnem delu je zgrajeno samo spodnje pritličje, ostale etaže še niso zgrajene.

Konstrukcija objekta je armiranobetonska. Fasada je izolacijska, kontaktna. Streha je ravna, kritina je črna kritina z zaščitno oblogo.

**Vzdrževanje:** Objekt TPC Meža je normalno vzdrževan.

#### **Komunalna ureditev:**

Objekt TPC Meža je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, elektro, TK omrežje in plinovodno omrežje. Ogrevanje je z lastno kotlarno na zemeljski plin.

#### **Zunanja ureditev:**

Okolica objekta TPC Meža je asfaltirana. Parkiranje je zagotovljeno na zahodni strani objekta, na javnih površinah in na dovozni cesti parcelna št. 1337/18, k.o. 829 Dravograd.

#### **Dostop:**

Dostop do objekta TPC Meža je preko parcel 1365/10, 1337/18 in 1365/19, vse k.o. 829 Dravograd, ki so v lasti Občine Dravograd.

Parkiranje je urejeno na parceli 1365/11 in pri parkiriščih na avtobusni postaji. Število parkirišč trenutno ne zadošča za potrebe uporabnikov.

Zemljiškoknjižno stanje je urejeno.

Za stavbo TPC Meža in s tem tudi za predmetni poslovni prostor, je izdelana Energetska izkaznica št. 2024-734-208-117780 z dne 11.11.2024, ki velja do 11.11.2034.

**Izhodiščna cena** za nepremičnino – poslovni prostor na naslovu Meža 10, 2370 Dravograd, z ID znakom: del stavbe 829-844-42, je na podlagi 2. odstavka 53. člena ZSPDSLS-1, 30% nižja kot na 1. Javnem zbiranju ponudb (82.000,00 EUR) in znaša **57.400,00 EUR**. V izhodiščni ceni ni zajet 2 % davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

#### **4. 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, ki je predmet prodaje, je oceno vrednosti dne 17.3.2026 izdelal Branko Malek, univ.dipl.inž.grad., cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine in sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine, Pot ob Homšnici 9, 2380 Slovenj Gradec.

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.

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

Prodaja nepremičnine. 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.

##### **6. Najnižja ponudbena cena:**

**Ponudbena cena za nepremičnino:**

- **poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 829-844-42, na naslovu Meža 10, 2370 Dravograd ne sme biti nižja od izhodiščne cene 57.400,00 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 31.12.2026.

##### **7. 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 478-0018-2026), 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.**

##### **8. Sklenitev pogodbe:**

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



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 (stroške cenitve (390,40 EUR), davčne pristojbine (2% DPN), notarske overitve, vpisa 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 nepremičnini 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.

## 9. Višina varščine:

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

- poslovni prostor z ID znakom: del stavbe 829-844-42, na naslovu Meža 10, 2370 Dravograd (minimalno) **znaša 5.740,00 EUR**

Varščina **mora biti na računu Občine Dravograd najkasneje do dne 24.7.2026**. 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 478-0018/2026«,

referenca - sklic: SI00 478-0018-2026

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

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v zahtevanem roku (točka 5 tega razpisa) ali ne plača kupnine (točka 7 tega razpisa), se varščina zadrži.

**Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje pri nakupu predmetne nepremičnine. Potrdilo o plačani varščini mora biti priloženo k ponudbi.**

## **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 24.7.2026** 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 478-0018/2026 – 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 28.7.2026 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 Epseku 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 PREKSAVEC**

