



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

Številka: 478-0056/2026-21
Datum: 26.10.2026

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) ter tudi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Dravograd za leto 2026, ki ga je na svoji 23. redni seji, dne 18.12.2025, sprejel Občinski svet Občine Dravograd objavlja

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.

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

Predmet prodaje je nepremičnina: **parc. št. 774/36, k.o. 844 Šentjanž pri Dravogradu:**

ID ZNAK	izmera (podatki GURS)	delež
Parcela 844 774/36	4.990 m ²	1/1

Navedena nepremičnina se na podlagi Lokacijske informacije, št. 351-0599/2026 (v nadaljevanju: lokacijska informacija), ki jo je dne 7.9.2026 izdala Mestna Občina Slovenj Gradec, skladno s prostorskimi akti MO Slovenj Gradec nahaja na:

- deloma na območju kmetijskih zemljišč, drugih kmetijskih zemljišč (K2), deloma pa na območju gozdnih zemljišč, gozdna zemljišča (G).

Za nepremičnino, ki je predmet prodaje, je Oceno (tržne) vrednosti dne 7.10.2026 (v nadaljevanju: Cenitev) izdelala sodna cenilka za nepremičnine in pooblaščen ocenjevalka (Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana) **Breda Zorko**, Korzo d.o.o. Ocenjevanje nepremičnin in gradbeništvo, Mali Vrh 30, 1293 Šmarje Sap
Cena nepremičnine je določena na podlagi vrednosti iz Cenitve ter z metodo primerljivih prodaj.

Zemljiškoknjižno stanje je urejeno.

Iz zemljiške knjige izhaja, da predmetna nepremičnina ni obremenjena s služnostno pravico, oziroma z drugimi stvarnimi bremenmi.

Zemljišče, ki je predmet prodaje se nahaja v območju mestne občine Slovenj Gradec, na obrobju Poslovne cone Pameče 3. Skladno s prostorskimi akti Mestno občino Slovenj Gradec je namembnost predmetnega zemljišča kmetijska in gozdna.

Komunalna opremljenost:

Predmetno zemljišče ni komunalno opremljeno. Neposredna okolica predmetnega zemljišča se komunalno ureja, v sklopu urejanja in izvajanja projekta Poslovne cone Pameče 3.

3. Izhodiščna vrednost nepremičnine oziroma cena:

Izhodiščna vrednost za nepremičnino **parc.št. 774/36** – v izmeri 4.990 m², k.o. 844 Šentjanž pri Dravogradu znaša: **29.940,00 EUR**.

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 (tržne) vrednosti dne 7.10.2026 (v nadaljevanju: Cenitev) izdelala sodna cenilka za nepremičnine in pooblaščenca ocenjevalka (Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana) **Breda Zorko**, Korzo d.o.o. Ocenjevanje nepremičnin in gradbeništvo, Mali Vrh 30, 1293 Šmarje Sap

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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/18 in 78/23; v nadaljevanju: 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 neskljeni 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 se izvaja po metodi javnega zbiranja ponudb.

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 lahko izbere drugega najugodnejšega ponudnika.

6. Najnižja ponudbena cena:

Ponudbena cena za nepremičnino, ki je predmet prodaje, **ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti oziroma cene: 29.940,00 EUR.**

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 478-0056-2026), 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 ter izbere drugega najugodnejšega ponudnika.

8. Obstoj (zakonite) predkupne pravice:

8.1. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25; v nadaljevanju: ZKZ) in **Zakon o gozdovih** (Uradni list RS, št. 30/93, 56/99 – ZON, 67/02, 110/02 – ZGO-1, 115/06 – ORZG40, 110/07, 106/10, 63/13, 101/13 – ZDavNepr, 17/14, 22/14 – odl. US, 24/15, 9/16 – ZGGLRS, 77/16, 78/23 – ZUNPEOVE in 85/25; v nadaljevanju: ZG)

Ker je namenska raba predmetnega zemljišča, skladno z OPN MO Slovenj Gradec deloma kmetijska oziroma deloma gozdna, **na njem obstaja predkupna pravica, skladno z določbami ZKZ** Predkupni upravičenci po vrstnem redu uveljavljajo predkupno pravico, skladno z 23. členom ZKZ.

ZG v 47. členu, ki določa, da se za postopke in roke prodaje gozdov, uveljavljanje prednostne pravice in pogoje za menjavo gozdov smiselno uporabljajo določbe ZKZ, če ni s tem zakonom določeno drugače.

Občina Dravograd bo zato v tej zadevi po zaključku tega postopka prodaje (javnega zbiranja ponudb), skladno z določbami ZKZ, na Upravno enoto Dravograd predložila oziroma objavila ponudbo o prodaji predmetnega kmetijskega oziroma gozdnega zemljišča. **Pisno izjavo o sprejemu ponudbe mora na Upravno enoto Dravograd podati tudi ponudnik, ki je v tem postopku (javnem zbiranju ponudb) ponudil najvišjo odkupno ceno.**

Objavljena ponudbena cena bo enaka višini vrednosti pridobljene ponudbe z najvišjo odkupno ceno. Občina Dravograd je namreč pri prodaji dolžna upoštevati določbe ZKZ (oziroma ZG), ki omogočajo zakonitim predkupnim upravičencem, da v postopku pred upravno enoto skladno z določili ZKZ uveljavljajo predkupno pravico do odkupa po ceni, ki je bila izoblikovana po določbah ZSPDSLS-1 in sicer tako, da se na oglasni deski upravne enote objavi višina kupnine dosežene v postopku prodaje po ZSPDSLS-1.

Če nihče od predkupnih upravičencev na podlagi ZKZ ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče vsakomur, ki je sprejel ponudbo pravočasno in na način, predpisan s tem zakonom, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota v skladu z 22. členom ZKZ.

V tem postopku se prodaja zgolj zemljišče, vsakršni morebitni objekti, ki bi bili postavljeni na predmetnem zemljišču niso last prodajalca, zato tudi niso predmet prodaje.

8.2. Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1)

Predmetno zemljišče na zahodnem delu meji na vodotok reke Mislinje, ki je na predmetnem območju oziroma predmetni lokaciji reka 2. reda. Skladno z ZV-1 sega zunanja meja priobalnih zemljišč (zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče – strugo reke Mislinje z brežino) na vodah 2. reda pet metrov od meje vodnega zemljišča. Na podlagi 4. odstavka 22. člena ZV-1 tako **na delu predmetnega zemljišča obstaja predkupna pravica države Republike Slovenije**.

Občina Dravograd bo po zaključku tega postopka prodaje (faze pogajanj), skladno z določbami ZV-1 o nameravani prodaji s ponudbo pisno obvestila Direkcijo RS za vode. Ponudbena cena Občine Dravograd glede predmetnega zemljišča bo enaka višini vrednosti v tem postopku pridobljene ponudbe, z najvišjo odkupno ceno. Država Republika Slovenija mora nato v 60 dneh od prejema obvestila o nameravani prodaji oziroma o ponudbi pisno sporočiti lastniku – Občini Dravograd, ali ponudbo sprejema. V nasprotnem primeru lahko prodajalec Občina Dravograd proda zemljišče drugemu kupcu – ponudniku, ki je ponudil najvišjo odkupno ceno.

8.3. 201. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25, 14/26 in 1566/26; v nadaljevanju: **ZUreP-3**), **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Slovenj Gradec** (Ur. list RS št. 65/2017 s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: **OPN MOSG**) in **lokacijska informacija**

Skladno z 201. členom ZUreP-3, določbami OPN MOSG in v zvezi z lokacijsko informacijo ima **MO Slovenj Gradec zakonito predkupno pravico** na zemljišču parc.št. 774/36, k.o. 844 Šentjanž pri Dravogradu.

Občina Dravograd bo po zaključku tega postopka prodaje (faze pogajanj), skladno z določbami 201. člena ZUreP-3 o nameravani prodaji, s ponudbo pisno obvestila MO Slovenj Gradec. Ponudbena cena Občine Dravograd glede predmetnega zemljišča bo enaka višini vrednosti v tem postopku pridobljene ponudbe, z najvišjo odkupno ceno. MO Slovenj Gradec mora nato v 30 dneh od prejema obvestila o nameravani prodaji oziroma o ponudbi pisno sporočiti lastniku – Občini Dravograd, ali ponudbo sprejema. V nasprotnem primeru lahko prodajalec Občina Dravograd proda zemljišče drugemu kupcu – ponudniku, ki je ponudil najvišjo odkupno ceno. Če občina v 30 dneh od prejema ponudbe ne predloži izjave o njenem sprejetju, se šteje, da občina ni sprejela ponudbe.

9. Sklenitev pogodbe:

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno. Pri tem bodo seveda upoštevane zakonite predkupne pravice, opisane v prejšnji - 8. točki tega razpisa.

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 (305,00 EUR), davčne pristojbine (2% davek na promet nepremičnin), 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.

Zemljiškoknjžno 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 oziroma od tega postopka prodaje.

10. Višina varščine:

Varščina za predmet prodaje ne more biti nižja od višine 10% izhodiščne cene (vrednosti) nepremičnine parc.št. 774/36, k.o. 844 Šentjanž pri Dravogradu, in minimalno znaša: **2.994,00 EUR.**

Varščina **mora biti na računu Občine Dravograd najkasneje do dne 23.11.2026.** Nakazilo varščine se izvede na transakcijski račun (TRR) Občine Dravograd: št.: **S156 0122 5010 0009 832** odprt pri Banki Slovenije, BIC BANKE: BSLJSI2X, koda namena: OTHR, namen nakazila: »varščina – javno zbiranje ponudb 478-0056/2026«, referenca - sklic: SI00 478-0056-2026

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim neuspehim ponudnikom pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po vročitvi obvestila o izboru najugodnejšega ponudnika, ali po vročitvi obvestila o neuspešno izvedenem postopku.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v zahtevanem roku (točka 5 tega razpisa) ali ne (v celoti) 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.

11. Podrobnejši pogoji za udeležbo na javnem zbiranju ponudb:

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, samostojni podjetniki, kot nosilci dejavnosti 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.

Pravne osebe s sedežem v tujini 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 23.11.2026**, na naslov Občina Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd ali na elektronski naslov: obcina@dravograd.si z nazivom zadeve »ponudba v zadevi 478 -0056/2026 – 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 v višini 10% od izhodiščne vrednosti nepremičnin do izteka roka;
3. kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za s.p.-je in fizične osebe.

Ponudnik mora izpolnjevati tudi naslednje pogoje:

1. ima poravnane oziroma plačane vse obveznosti do organizatorja Občine Dravograd.

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.

Med objavo tega razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranju ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

Odpiranje ponudb BO javno in bo potekalo na Občini Dravograd, Trg 4. julija 7, 2370 Dravograd, v sejni sobi, v pritličju, in sicer: **dne 25.11.2026 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, pooblaščenca 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.

12. Drugi pogoji in posebnosti pravnega posla:

Izročitev nepremičnine v posest kupcu se opravi po celotnem plačilu kupnine. Za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo poskrbi kupec.

13. 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>

14. Ogled in dodatne informacije:

Vsa dodatna pojasnila dobijo interesenti na Občini Dravograd, pri Črtomirju Epšeku 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, 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).

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Dravograd: www.dravograd.si.

15. Opozorilo:

Objava javnega zbiranja ponudb prodajalca ne zavezuje, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil kupoprodajno pogodbo za nepremičnino, ki je 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 ponudniku vrne plačana varščina.

Občina Dravograd
župan
Anton PREKSAVEC



Priloge:

- Priloga št. 1 - Obrazec ponudbe – vloge (izjave)
- Priloga št. 2 – Grafične situacije in podatki PISO
- Priloga 3 – ZK izpisek
- Priloga 4 - lokacijska informacija

