

OBČINA ORMOŽ
Ptujska cesta 6
2270 Ormož

Občina Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož, ki jo zastopa župan Danijel Vrbnjak, objavlja na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Sklepa o letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem občine Ormož za leto 2026 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/25)

JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin
- stavbna zemljišča v EPC Ormož

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javne dražbe:

Občina Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož (matična številka: 5883687000, identifikacijska številka: SI 29924464 (v nadaljevanju: prodajalec)).

2. Predmet javne dražbe in izklicna cena:

Predmet javne dražbe so naslednja stavbna zemljišča:

- **parc. št. 1145/8 v izmeri 4138 m², 1144/7 v izmeri 135 m², 1148/1 v izmeri 91 m² in 1147/5 v izmeri 485 m², vse k.o. 332 – Ormož (stavbna zemljišča se prodajajo kot celota, skupaj 4849 m²).**

Zemljišča so naprodaj po sistemu videno – kupljeno.

Izklicna cena za nepremičnine **znaša 94.797,95 EUR brez vključenega 22% DDV.**

Izklicna cena ne vključuje zakonsko določenega 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec. Prav tako ne vključuje nobenih stroškov zemljiškoknjižnega urejanja in drugih stroškov, ki se zaračunajo kupcu dodatno, in sicer na osnovi veljavnih predpisov.

Kupec se s sklenitvijo pogodbe zavezuje, da bo najkasneje do 31.12.2027 pridobil uporabno dovoljenje za novo zgrajene objekte in začel opravljati registrirano dejavnost na kupljenih nepremičninah v Ekonomsko – poslovni coni Ormož.

Vsa zemljišča so po Odloku o občinskem prostorskem načrtu občine Ormož (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 4/13, 10/13, 1/16, 7/17 in 13/19 in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/20, 35/21, 70/21, 12/23, 21/23, 65/23 in 29/25) opredeljena kot stavbna zemljišča s podrobnejšo namensko rabo IG - gospodarske cone.

Navedena zemljišča ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Ekonomsko – poslovna cona Ormož (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 38/21 in 74/24).

Podatki o velikosti oziroma površini stavbnih zemljišč so takšni kot izhajajo iz zemljiškega katastra, kot relevantne uradne evidence in lahko odstopajo od dejanskih izmer oziroma površin. Prodajalec ne odgovarja za morebitna odstopanja.

Na zemljiščih s parc. št. 1145/8 in 1144/7 obe k.o. 332 Ormož je vknjižena služnostna pravica uporabe odkupljenih delov nepremičnin za potrebe ureditve lokalne ceste št. 303011 Ljutomerske ceste od km 0,710 do km 0,910 in lokalne krajevne ceste št. 304511, odsek Ormož, km 0,000 do km 0,500, ki je v postopku izbrisa.

3. Sklenitev pogodbe in plačilo kupnine:

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe tudi v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino. Kupec (uspeli dražitelj) mora celotno kupnino plačati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na račun Občine Ormož št. SI56 0110 0010 0008 779 sklic SI00 110999.

Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pogodbe (neplačilo v tem roku pomeni razdrtje pogodbe in zadržanje vplačane varščine).

Po plačilu celotne kupnine bo občina kupcu izročila zemljiškoknjžno dovolilo, ki je podlaga za vpis lastništva/stvarne pravice v zemljiško knjigo.

Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodano vrednost, stroške notarja za stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

4. Kraj in čas javne dražbe:

Javna dražba bo v petek, 13. 3. 2026 ob 10. uri, v sejni sobi Občine Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož (soba 15).

Podatke in potrdila iz 5. točke tega razpisa je potrebno predložiti najkasneje do vključno torka, 10. 3. 2026 do 10. ure, osebno v vložišče ali pa morajo do tedaj prispeti v vložišče priporočeno po pošti.

5. Ostali pogoji za sodelovanje na javni dražbi:

Na javni dražbi lahko sodelujejo osebe, ki vplačajo varščino v višini 10% od izklicne cene nepremičnine, ki jo bodo dražili in sicer najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe na transakcijski račun prodajalca: Občina Ormož, št. SI56 0110 0010 0008 779, sklic 00 110999, z navedbo »Plačilo varščine za javno dražbo nepremičnine EPC Ormož«. Vplačana varščina se kupcu vračuna v kupnino, neuspelemu dražitelju pa vrne brezobrestno v 8 dneh po izvedeni dražbi.

V primeru, da se dražitelj, ki bo vplačal varščino, javne dražbe ne udeleži ali k dražbi ne pristopi, prodajalec obdrži varščino. Ne glede na to določbo se lahko, kadar to terjata načelo gospodarnosti, vplačane varščine dražiteljev vrnejo tudi v primerih, ko se javne dražbe ne udeležijo ali ne pristopijo k dražbi.

Vse osebe, sodelujoče na javni dražbi, morajo imeti do poteka roka za oddajo prijave poravnane vse obveznosti do Občine Ormož (potrdilo po uradni dolžnosti dobi komisija, ki vodi javno dražbo), sicer na javni dražbi ne morejo sodelovati.

Na javni dražbi lahko sodelujejo zgolj osebe, ki lahko pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji (državljeni držav članic Evropske unije in drugih držav, ki lahko pridobivajo nepremičnine na podlagi načela vzajemnosti).

Na javni dražbi kot dražitelji, v skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe (sorodstvena razmerja ali druga razmerja, ki vzbujajo nepristranskost cenilca ali osebe, ki vodi javno dražbo). Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe. Podpis pooblastitelja mora biti overjen pri notarju in ga je potrebno pred pričetkom javne dražbe predložiti komisiji.

Za sodelovanje na javni dražbi morajo dražitelji predložiti naslednje:

- potrdilo o vplačilu varščine, osebne podatke oziroma za pravne osebe navedbo firme (ime in priimek, matična številka, naslov prebivališča oziroma sedeža) – fizične osebe morajo predložiti fotokopijo osebne izkaznice, pravne osebe in samostojni podjetniki morajo predložiti izpisek iz sodnega registra oziroma AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- davčno številko in številko transakcijskega računa,
- navedbo nepremičnin (št. parcel), ki jih želi kupiti,
- izjavo, da je oseba državljan države članice EU ali druge države, ki v skladu s slovensko zakonodajo lahko pridobivajo nepremičnine na območju Republike Slovenije,
- izjavo (velja za pravne osebe), da niso v postopku prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije,
- izjavo o vrsti gospodarske dejavnosti, ki jo namerava opravljati,
- izjavo, da se v celoti strinjajo s pogoji javne dražbe.

Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo prodajalca je tisti, s katerim se bo sklenila pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oziroma izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.

6. Znesek višanja izklicne cene na javni dražbi:

Najnižji znesek, za katerega dražitelj viša ceno je 300,00 EUR.

7. Pravila poteka javne dražbe:

- pravico do sodelovanja na javni dražbi imajo le osebe, ki izpolnijo pogoje iz 5. točke tega razpisa,
- izklicna cena in vsaka nadaljnja zvišana cena se izkliče trikrat. Če noben od udeležencev javne dražbe navedene cene ne zviša pred tretjim izklicem cene, se šteje, da je sprejeta tista cena, ki je bila izklicana trikrat – s tem je dražba glede določenega predmeta končana. Ko je cena izklicana trikrat, oseba, ki vodi javno dražbo, ugotovi, komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan,
- 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,

- dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja izklicana cena,
- ugovore na postopek javne dražbe, ki jih uradne osebe, ki vodijo javno dražbo, rešujejo sproti, je možno podati le do sklenitve zapisnika,
- javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku,
- javno dražbo bo vodila komisija, katero bo imenoval župan s sklepom,
- nepremičnina se prodaja po načelu videno – kupljeno,
- odgovornost prodajalca za stvarne in pravne napake predmeta prodaje je popolnoma izključena,
- dražba se šteje za neuspešno, če ni bila dosežena niti izklicna vrednost.

8. Drugo:

Prodajalec lahko na podlagi tega razpisa postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, dolžen pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Občina Ormož si kot prodajalec na podlagi določbe 5. odstavka 38. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), na zemljiščih pridržuje odkupno pravico, da od kupca (zavezanec), ki bo po poplačilu kupnine in izdanem zemljiškoknjižnem dovolilu s strani občine pridobil lastninsko pravico, v naslednjih 5 letih od sklenitve prodajne pogodbe, pod določenimi pogoji odkupi nazaj zemljišča, ki so predmet kupoprodajne pogodbe, in sicer po enaki ceni, kot jih je občina prodala. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo istočasno z vpisom lastninske pravice na kupca. Po preteku navedenega obdobja bo občina kupcu izdala izbrisno dovoljenje, z vpisom katerega bo odkupna pravica prenehala. Stroške vpisa in izbrisa odkupne pravice v zemljiško knjigo nosi Občina Ormož. V primeru ustanovitve stavbne pravice (pred iztekom trajanja odkupne pravice), občina ne bo podala soglasja.

Občina Ormož lahko s pisno izjavo uveljavi odkupno pravico, če se ne izpolni pogoj, da bo kupec najkasneje do 31. 12. 2027 pridobil uporabno dovoljenje za novo zgrajene objekte in začel opravljati registrirano dejavnost na kupljenih nepremičninah v Ekonomsko – poslovni coni Ormož.

Pogodbena omejitev je tudi v tem, da se kupec zemljišča na podlagi določb 38. člena Stvarnopravnega zakonika zavezuje, da v roku 5 let od sklenitve te pogodbe ne bo odsvojil zemljišča. V primeru kršitve te določbe je kupec v skladu z zakonom odgovoren za morebitno škodo, ki bi s tem nastala občini.

Pojasnila v zvezi z javno dražbo in o nepremičninah lahko dobijo zainteresirani na Občini Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož, pri Mateji Zemljak, soba 19 ali po tel. 02 74 15 303, oz. na elektronski naslov: mateja.zemljak@ormoz.si.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Ormož (www.ormoz.si) in oglasni deski na sedežu prodajalca.

Številka: 478-0020/2026

Datum: 11. 2. 2026



OBČINA ORMOŽ
ŽUPAN
Danijel VRBNJAK, mag. posl. ved