



OBČINA SELNICA OB DRAVI
Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi

Številka: 478-14/2026-6

Datum: 14. 7. 2026

Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (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 Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Selnica ob Dravi za leto 2026, objavlja

JAVNO DRAŽBO

za prodajo nepremičnin Občine Selnica ob Dravi

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA OZ. ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi,
tel. št. 02/673 02 07, e-pošta: info@selnica.si

2. OPIS PREDMETOV PRODAJE IN IZKLICNA VREDNOST NEPREMIČNIN

A) STANOVANJE ID 631-99-16, stanovanjska enota št. 16, *ki se nahaja v mansardi večstanovanjske stavbe št. 99, k.o. 631 Spodnja Selnica, na naslovu Gasilska ulica 9, 2352 Selnica ob Dravi, v izmeri 37,6 m², uporabne površine oz. 30,5 m² neto tlorisne površine.*

Izklicna cena: 58.600,00 EUR

Stanovanje se nahaja v večstanovanjskem objektu, obkroženem s podobno pozidavo neposredno ob centru kraja. Do objekta vodi asfaltirana cesta, ki je v javni lasti. Pred objektom se nahajajo javna parkirna mesta. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina.

Klasično grajeni objekt je bil dokončan leta 1984 z demit fasado izvedeno leta 2017. Strešna konstrukcija lesena dvokapnica, streha in kleparski izdelki obnovljeni leta 2017.

Obravnavana enosobna enota št. 16 leži v mansardi objekta in je orientirana na vzhod. Sestavljajo jo kuhinja z jedilnim kotom, soba ter kopalnica s sanitarijami.

Finalne talne obloge na hodniku in kuhinji so izvedene z linolejem, v sobi lamelni parket in v mokrih prostorih ploščice. Stene v bivalnih prostorih so glajene in beljene, v mokrih prostorih obložene s keramičnimi ploščicami. Zunanje stavbno pohištvo je izvirno, leseno z dvojno zasteklitvijo, notranje stavbno pohištvo leseno, vhodna vrata lesene izvedbe, izvirno.

Stanovanjska enota je ogrevana preko daljinskega ogrevanja in s klasičnim visokotemperaturnim radiatorskim sistemom. Topla sanitarna voda je ogrevana z boilerjem.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno, telekomunikacijsko omrežje in toplovod.

B) STANOVANJE ID 631-99-15, stanovanjska enota št. 15, ki se nahaja v mansardi večstanovanjske stavbe št. 99, k.o. 631 Spodnja Selnica, na naslovu Gasilska ulica 9, 2352 Selnica ob Dravi, z uporabno površino 31,8 m², ložo površine 3,5 m² in pripadajočim kletnim prostorom v izmeri 4,3 m². Skupna neto tlorisna površina obravnavane enote znaša 38,4 m² (razlika gre na račun nerazporejenega prostora površine 1,2 m²).

Izklicna cena: 50.579,00 EUR

Stanovanje se nahaja v večstanovanjskem objektu, obkroženem s podobno pozidavo neposredno ob centru kraja. Do objekta vodi asfaltirana cesta, ki je v javni lasti. Pred objektom se nahajajo javna parkirna mesta. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina.

Klasično grajeni objekt je bil dokončan leta 1984 z demit fasado izvedeno leta 2017. Strešna konstrukcija lesena dvokapnica, streha in kleparski izdelki obnovljeni leta 2017.

Obravnavana enosobna enota št. 15 leži v mansardi objekta in je orientirana na zahod. Sestavljajo jo kuhinja z jedilnim kotom, soba ter kopalnica s sanitarijami. Kopalnica je bila osvežena okoli leta 2015.

Finalne talne obloge na hodniku in kuhinji so izvedene z linolejem, v sobi lamelni parket in v mokrih prostorih ploščice. Stene v bivalnih prostorih so glajene in beljene, v mokrih prostorih obložene s keramičnimi ploščicami. Zunanje stavbno pohištvo je bilo obnovljeno izvedeno s PVC profili s toplotno izolativno zasteklitvijo, notranje stavbno pohištvo leseno, vhodna vrata lesene izvedbe, izvirno. Stanovanjska enota je ogrevana preko daljinskega ogrevanja in s klasičnim visokotemperaturnim radiatorskim sistemom. Topla sanitarna voda je ogrevana z boilerjem.

Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno, telekomunikacijsko omrežje in toplovod.

Stanovanje se prodaja z najemnikom z neprofitno najemnino.

C) STANOVANJE ID 632-183-3, *stanovanjska enota št. 3 v 1. nadstropju večstanovanjskega objekta št. 183 k.o. 632 Spodnji Slemen na naslovu Spodnji Slemen 21, 2352 Selnica ob Dravi, z uporabno površino 34,8 m², ter kletni prostor z ID znakom 632-183-6 površine 12 m². Skupna neto tlorisna površina obravnavane enote znaša 44,8 m².*

Izklicna cena: 19.864,00 EUR

Objekt se nahaja naselju Spodnji Slemen, ki je naselje 4 km vzhodno od Selnice ob Dravi ter 10 km zahodno od Maribora. Stanovanje se nahaja v starejšem večstanovanjskem objektu, obkroženem z zelenimi površinami. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina.

Klasično grajeni objekt etažnosti K+P+1+M je bil dokončan leta 1930. Objekt je v podkleten in predvidoma leži na pasovnih temeljih. Nosilna konstrukcija je opečna debeline cca 60cm na notranji strani zaključena z ometom, na zunanji z edel ometom, barvano. Strešna konstrukcija lesena dvokapnica, streha in kleparski izdelki obnovljeni okoli leta 2001.

Obravnavana enosobna enota št. 3 leži v 1. nadstropju objekta in je orientirana na sever in vzhod. Sestavljajo jo kuhinja z jedilnim kotom, soba ter kopalnica s sanitarijami.

Finalne talne obloge v bivalnih prostorih stanovanjske enote so izvedene z lesenimi deskami, v mokrih prostorih ploščice. Stene v bivalnih prostorih so glajene in beljene, v mokrih prostorih obložene s keramičnimi ploščicami. Zunanje stavbno pohištvo izvirno, dvojna okna s plohastim podbojem, obnovljeno je manjše (60x60) okno v kopalnici. Notranje stavbno pohištvo leseno, vhodna vrata lesene izvedbe - izvirno.

Stanovanjska enota je ogrevana lokalno z pečjo na biomaso (drva) ali z električnimi radiatorji. Topla sanitarna voda je ogrevana z bojlerjem.

Objekt je priključen na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje. Okolica objekta je zatravljena.

Stanovanje se prodaja z najemnikom z neprofitno najemnino.

D) STANOVANJE ID 632-183-4, *stanovanjska enota št. 4 v 1. nadstropju večstanovanjskega objekta št. 183 k.o. 632 Spodnji Slemen na naslovu Spodnji Slemen 21, 2352 Selnica ob Dravi, Ocenjevani del v naravi predstavlja stanovanje z uporabno površino 76,8 m² ter kletni prostor z ID znakom 632-183-7 površine 13,7 m²*

v deležu 6839/10000. Skupna neto tlorisna površina obravnavane enote znaša preračunano 86,17 m².

Izklicna cena: 59.139,00 EUR

Objekt se nahaja naselju Spodnji Slemen, ki je naselje 4 km vzhodno od Selnice ob Dravi ter 10 km zahodno od Maribora. Stanovanje se nahaja v starejšem večstanovanjskem objektu, obkroženem z zelenimi površinami. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina.

Klasično grajeni objekt etažnosti K+P+1+M je bil dokončan leta 1930. Objekt je v podkleten in predvidoma leži na pasovnih temeljih. Nosilna konstrukcija je opečna debeline cca 60cm na notranji strani zaključena z ometom, na zunanji z edel ometom, barvano. Strešna konstrukcija lesena dvokapnica, streha in kleparski izdelki obnovljeni okoli leta 2001.

Obravnavana enosobna enota št. 4 leži v 1. nadstropju objekta in je orientirana na jug in zahod. Sestavljajo jo kuhinja z jedilnim kotom, dnevna soba, dve sobi ter kopalnica s sanitarijami. Finalne talne obloge v bivalnih prostorih stanovanjske enote so izvedene lesenim podom, v mokrih prostorih ploščice. Stene v bivalnih prostorih so glajene in beljene, v mokrih prostorih obložene s keramičnimi ploščicami. Zunanje stavbno pohištvo je bilo obnovljeno leta 2000 – izvedeno z lesenimi profili s termopan zasteklitvijo, notranje stavbno pohištvo leseno, vhodna vrata lesene izvedbe - izvorno.

Stanovanjska enota je ogrevana lokalno z pečjo na biomaso (drva) ali z električnimi radiatorji. Topla sanitarna voda je ogrevana z bojlerjem.

Objekt je priključen na vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje. Okolica objekta je zatravljena.

Stanovanje se prodaja z najemnikom z neprofitno najemnino.

E) STANOVANJE ID 632-183-9, stanovanjska enota št. 9 v mansardi večstanovanjskega objekta št. 183 k.o. 632 Spodnji Slemen na naslovu Spodnji Slemen 21, 2352 Selnica ob Dravi, uporabno površino 35,5 m², ter kletni prostor z ID znakom 632-183-7 površine 13,7 m² v deležu 3161/10000. Skupna neto tlorisna površina obravnavane enote znaša preračunano 39,83 m².

Izklicna cena: 15.600,00 EUR

Objekt se nahaja naselju Spodnji Slemen, ki je naselje 4 km vzhodno od Selnice ob Dravi ter 10 km zahodno od Maribora. Stanovanje se nahaja v starejšem večstanovanjskem objektu, obkroženem z zelenimi površinami. Na objektu je vzpostavljena etažna lastnina.

Klasično grajeni objekt etažnosti K+P+1+M je bil dokončan leta 1930. Objekt je v podkleten in predvidoma leži na pasovnih temeljih. Nosilna konstrukcija je opečna debeline cca 60 cm na notranji strani zaključena z ometom, na zunanji z edel ometom, barvano. Strešna konstrukcija lesena dvokapnica, streha in kleparski izdelki obnovljeni okoli leta 2001.

Obravnavana enosobna enota št. 9 leži v mansardi objekta in je orientirana na zahod. Sestavljata jo manjši predprostor ter soba/spalnica.

Finalne talne obloge v bivalnih prostorih stanovanjske enote so izvedene z lesenim podom / lakirano. Stene in strop obložena z leseno oblogo. Zunanje stavbno pohištvo je bilo obnovljeno cca leta 2010 – izvedeno s PVC profili s toplotno izolativno zasteklitvijo $U_w 1,0$. Vhodna vrata so lesene izvedbe. Enota nima sanitarij in kopalnice in sama zase tako ne izpolnjuje minimalnih zahtev za bivanje. Enota nima vodovodnih instalacij in odtokov. Električna do enote je začasno povezana iz enote št. 4. Ogrevanje ni urejeno.

V IZKLICNO CENO NEPREMIČNIN DAVEK NI VKLJUČEN.

3. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je **500,00 EUR**.

4. VARŠČINA

4.1. Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci (v skladu s 176. členom ZS-1 – prejšnji imetniki stanovanjske pravice) morajo najpozneje do **14. 8. 2026** plačati varščino, ki znaša 10 % izklicne cene, na transakcijski račun Občine Selnica ob Dravi številka SI56 0137 8010 0009 222 odprt pri Banki Slovenije, z navedbo »Plačilo varščine za nakup nepremičnine – javna dražba«.

4.2. Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

4.3. Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino. Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo, k dražbi ne pristopijo ali ne podpišejo

izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se zadržijo.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA

Kupnino bo kupec poravnal na transakcijski račun Občine Selnica ob Dravi številka SI56 0137 8010 0009 222 odprt pri Banki Slovenije, v 30 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe oziroma izstavitve računa, v enkratnem znesku. V primeru, da kupec ne poravna kupnine na določen način ali v določenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila: **dne 19. 8. 2026 ob 15.00 na sedežu Občine Selnica ob Dravi, Slovenski trg 4, 2352 Selnica ob Dravi**

Dražitelji se bodo morali **15 minut pred začetkom javne dražbe (ob 14.45)** izkazati z dokazili iz 8. točke te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

7. POGOJI PRODAJE

7.1. Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.

7.2. V roku 15 dni od opravljenega izbora (oz. po poteku roka za uveljavljanje predkupne pravice) se z najugodnejšim dražiteljem sklene pogodba. Če dražitelj v tem roku ne bo podpisal pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Občina Selnica ob Dravi pravico zadržati vplačano varščino. Prodajalec lahko uspelemu dražitelju podaljša rok za podpis pogodbe za največ 15 dni. Če uspeši dražitelj v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe.

7.3. Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v pristojni zemljiški knjigi.

7.4. Plačilo celotne kupnine v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe.

7.5. Uspeli ponudnik oz. kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na dodatno vrednost oziroma davek na promet nepremičnin, vse stroške notarja ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

8.1. Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase, ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri upravnem organu, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- predloži izpisek iz sodnega registra (velja samo za pravne osebe) oz. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- priloži izvirnik osebne dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenki pravnih oseb,
- predloži številko TRR za primer vračila varščine, davčno številko ali ID za DDV, EMŠO ali matično številko, telefonsko številko in e-naslov.

8.2. Vse listine je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine.

8.3. Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.

8.4. Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

8.5. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se šteje:

- 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.

9. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih dražbe in podatkih o nepremičnini dobijo interesenti na Občini Selnica ob Dravi na tel. št. 02/673 02 07, kontaktna oseba je Zdenka Koper.

Ogled nepremičnine in dokumentacije v zvezi z predmetnimi nepremičninami je možen v ponedeljek, **3. 8. 2026 ob 9.00 in** v sredo, **5. 8. 2026 ob 15.00**, po predhodni najavi ogleda na zgoraj navedeno telefonsko številko.

10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

10.1. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno–kupljeno« in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne in pisne reklamacije ne bodo upoštevane.

10.2. Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

10.3. Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo kupnino.

10.4. Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

10.5. Uspeli dražitelj mora pred podpisom pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

10.6. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.

10.7. Javno dražbo bo izvedla posebna komisija, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR). Nepremičnina bo prodana tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno. V kolikor dva dražitelja ponudita enako ceno, bo nepremičnina prodana tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

10.8. Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

10.9. Pogoji iz javne dražbe so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Selnica ob Dravi: www.selnica.si.



Občina Selnica ob Dravi
dr. Vlasta KRMELJ, županja

