DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Maja Pogačar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00FF1E5AA40000000057
Potek veljavnosti: 27. 01. 2027
Čas podpisa: 04. 11. 2026 08:03
Št. dokumenta: 4782-19/2025-3130-72

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NOTRANJE ZADEVE IN JAVNO UPRAVO

Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana

T: 01 428 40 00
E: gp.mnzju@gov.si
www.gov.si

Številka: 4782-19/2025-3130-72
Datum: 3. 11. 2026

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR – nadaljevanju ZSPDSLS-1) in 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

RAZPIS SPLETNE JAVNE DRAŽBE ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
z ID znakom: parcela 657 803/1, ID znakom: parcela 657 803/3, ID znakom: parcela 657 803/4 in ID znakom: parcela 657 803/5, vse do celote (1/1) – V KOMPLETU, ki v naravi predstavljajo VILO ŠKAPIN z naslovom Trubarjeva ulica 11, Maribor s pripadajočim zemljiščem

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, Štefanova ulica 2, 1501 Ljubljana.

2. Način in čas izvedbe javne dražbe

Način izvedbe	spletna javna dražba
Povezava	**https://mju.edrazbe.si/**
Datum	četrtek, 10. 12. 2026
Ura začetka	ob 13:00 uri

Rok za vplačilo varščine	7. 12. 2026 do 23:59 ure
Rok za prijavo	8. 12. 2026 do 23:59 ure

3. Predmet javne dražbe

Vrsta predmeta	Nepremičnine – v kompletu
Tip	Zemljišča s stavbami
ID znak	ID znak: parcela 657 803/1 ID znak: parcela 657 803/3 ID znak: parcela 657 803/4 in ID znak: parcela 657 803/5
Delež	1/1 (celota)

Regija	Podravska
Naslov/lokacija	Trubarjeva ulica 11, Maribor
Površina po podatkih GURS	Seštevek površin vseh zemljišč znaša 929 m², neto tlorisna površina stavbe št. 852, dela 1 (stavba ima samo en del stavbe) je 1.277,1 m², neto tlorisna površina stavbe št. 839, dela 1 (stavba ima samo en del stavbe, v naravi pokrito parkirišče) je 64,8 m²
Dejanska raba dela stavbe	Stavba št. 852-1: poslovni prostor javne uprave – v naravi Vila Škapin z naslovom Trubarjeva ulica 11, Maribor in stavba št. 839-1: poslovni del stavbe, v naravi pokrito parkirišče
Obstoj predkupne pravice	DA, Mestna občina Maribor na podlagi drugega odstavka 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list št. 16/08, 123/08, 8/11-ORZVKD39), 90/12, 111/13, 32/16, 21/18- ZNOrg in 78/23- ZUNPEOVE)
Energetska izkaznica	Za stavbo št. 852: energetska izkaznica št. 2024-709-208-116020, velja do 1. 9. 2034, potrebna toplota za ogrevanje - Razred D

a) Podatki iz informacijskega sistema eZK: Republika Slovenija je zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin z ID znakom: parcela 657 803/1, ID znakom: parcela 657 803/3, ID znakom: parcela 657 803/4 in ID znakom: parcela 657 803/5, vse do celote (1/1). Nepremičnine so zemljiškoknjižno urejene in brez bremen.

b) Podatki iz katastra nepremičnin: Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo je dokončen upravljavec vseh nepremičnin, ki so predmet prodaje.

Zemljišča: Po javno dostopnih podatkih iz katastra nepremičnin je površina nepremičnine z ID znakom: parcela 657 803/1, 790 m², parcela ni urejena (le delno urejene meje), površina nepremičnine z ID znakom: parcela 657 803/3 je 58 m², parcela je urejena, površina nepremičnine z ID znakom: parcela 657 803/4 je 36 m², parcela je urejena in površina nepremičnine z ID znakom: parcela 657 803/5 je 45 m², parcela je urejena.

Stavbe: Na nepremičnini z ID znakom: parcela 657 803/1 in na nepremičnini z ID znakom: parcela 657 803/5 stoji pretežni del stavbe št. 852, z enim delom, dejansko rabo poslovni prostor javne uprave in naslovom Trubarjeva ulica 11, Maribor. Iz elaborata za vpis stavbe in delov stavb, izdelovalca Teleskop d.o.o., datum izdelave 1. 2. 2024, izhaja, da streha stavbe št. 852, sega tudi na sosednji zemljišči, in sicer nepremičnino z ID znakom: parcela 657 2090/1 in nepremičnino z ID znakom: parcela 657 2018, obe v celoti (1/1) v lasti Mestne občine Maribor, zato je v katastru nepremičnin, skladno s 14. členom Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21 in 85/24 – ZAID-A) kot lastnik stavbe, poleg Republike Slovenije, vpisana tudi Mestna Občina Maribor, kot lastnica parcel, s katerimi je stavba povezana. Pravno razmerje v zvezi z dejstvom, da del strehe stavbe št. 852, k. o. 657 sega tudi na zemljišča v lasti Mestne občine Maribor, med Republika Slovenija in Mestno občino Maribor, ni urejeno. Leto izgradnje stavbe št. 852, k. o. 657 je 1893, leto obnove fasade in strehe je 1998. Status stavbe: katastrski vpis po ZKN.

Na nepremični z ID znakom: parcela 657 803/3 stoji stavba št. 839 z enim delom, brez naslova, z dejansko rabo poslovni del stavbe, ki v naravi predstavlja pokrito parkirišče. Leto izgradnje stavbe je 1980. Status stavbe: registrski vpis.

c) Podatki o namenski rabi prostora iz lokacijske informacije, ki jo je izdala Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, št. 3514-659/2026-2 z dne 27. 3. 2026: Namenska rabe prostora: območja stavbnih zemljišč, Oznaka namenske rabe: SS, Naziv namenske rabe: stanovanjske površine, Opis namenske rabe: območja namenjena stalnemu bivanju in spremljajočim dejavnostim, oznaka EUP: RT-28.

d) Podatki o statusu, pridobljeni s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območne enote Maribor, št. 35107-0862/2014/23 z dne 20. 11. 2023: Vila Trubarjeva 11, Maribor je z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/1992) razglašena kot umetnostni in arhitekturni spomenik. Varstveni režim določa, da se spomenik varuje v celoti, neokrnjenosti in izvirnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacija njegovih spomeniških lastnosti. Enonadstropna vogalna vila v vrtu stoji na vogalu Trubarjeve in Mladinske ulice. Zgrajena je bila leta 1893 v neorenesančnem slogu za družino Škapin. Čokato stavbno telo je na severni fasadi poudarjeno s stebriščno vhodno lopo, na južni strani pa z višjim triosnim rizalitom. Rizalit poudarja še konzolni balkon s kovano ograjo v nadstropju. Fasade so členjene z bogato fasadno dekoracijo - z rustiko, vodoravnimi fugami, zidci, okenskimi obrobami, edikulami, slepimi okenskimi okviri, nišami, pilastri z jonskimi kapiteli, girlandami in kitami iz štuka. Okrasje dopolnjuje še dekorativna poslikava iz leta 1903. Fasada naj bi spominjala na fasado mariborskega gledališča iz leta 1864. Vila Škapin je odličen primer historičnega oblikovanja stavbne mase z bogatim fasadnim neorenesančnim okrasjem, ki ponavlja vzore italijanske pozneje renesanse. Pred kakršnimi koli posegi na spomeniku je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Republike Slovenije.

e) Predkupna pravica in odločitev o odtujitvi spomenika lokalnega pomena: Mestna občina Maribor ima na podlagi drugega odstavka 62. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE) v primeru prodaje predkupno pravico.

Skladno s šestim odstavkom 6. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE) se drug spomenik v lasti države, pokrajine ali občine sme izjemoma odtujiti le, če se s tem izboljša njegova ohranitev in javna dostopnost ter zagotovi taka uporaba, ki je skladna z družbenim pomenom spomenika, k čemur bo kupec zavezan. Odločitev o odtujitvi spomenika lokalnega pomena je, skladno s sedmim odstavkom istega člena, sprejel pristojni organ občine, ki je spomenik razglasil, in sicer Mestni svet Mestne občine Maribor, št. dokumenta 0130-134/2025-48 z dne 17. 9. 2025.

f) Posestno stanje: Nepremičnine, ki se prodajajo, so trenutno brez uporabnika in so proste oseb. Posest izvaja Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo.

g) Lokacija in dostop: Nepremičnine so locirane na levem bregu reke Drave v centru mesta, na območju strnjene zazidave, kjer se nahajajo vsi objekti, ki so značilni za mestno zazidavo (stanovanjski, poslovno stanovanjski, gostinski, družbeni, šola). Prometna, komunalna in energetska infrastruktura so temu primerno zelo dobro urejeni. Dostop do lokacije je iz Trubarjeve ulice po prometno urejeni cesti parc. št. 2018, k. o. 657, ki je v lasti Mestne občine Maribor.

h) Parkirišča: Parkirni prostori se nahajajo neposredno ob objektu na lastnih parkirnih mestih, ki so delno pokriti. Parkiranje je možno tudi neposredno ob stavbi na javnih plačljivih parkirnih mestih.

i) Dejansko stanje (povzeto tudi iz cenitvenega poročila z dne 24. 3. 2026): Leta 2005 je bila sanirana terasa na SZ strani, terasa na SV strani je potrebna nujne obnove (zamaka skozi keramično oblogo, odpada fasadni omet). Poslovni prostori so v starosti primernem fizičnem stanju, vidni so znaki uporabe (potrebni so osvežitve: brušenje in lakiranje parketov, delna zamenjava tekstilnih oblog). Kletni prostori so potrebni obnove v smislu odprave vlage v stenah. Fasada je v slabem stanju in na nekaj mestih odpada fasadni omet.

Konstrukcija: Temelji so mešano betonsko pasovni kamniti. Nosilni zidovi v kleti so mešani kamnito opečni, v ostalih etažah so opečni NF. Predelne stene so deloma opečne, pretežno montažne knauf. Strop nad kletjo je opečni obok. Plošča nad pritličjem in nadstropjem je AB plošča. Strop v mansardi izveden kot minimalno toplotno izoliran montažni knauf strop.

Streha: Streha je sestavljena večkapnica. Kritina je opečna bobrovec. Kleparski izdelki so izdelani iz bakrene pločevine.

Fasada: Fasada je toplotno neizolirana, strukturirana klasični omet.

Finalna obdelava: Finalna obdelava je srednjega cenovnega razreda. Tlaki so izdelani v keramiki (kotlovnica, arhivi, skladišče 2x, hodniki, stopnišča, stranišča, čajne kuhinje, terasa, balkon), tekstilu (pisarne v pritličju,½ pisarn v I. nadstropju) in parketu (pisarna pritličje, ½ pisarn v I. nadstropju, vse pisarne v mansardi, garderoba) ter v sika foliji (terasa SZ). Stene so ometane, kitane in slikane, v sanitarijah garderobi in čajni kuhinji so obložene s keramiko. Stropovi so spuščeni montažni v katerih so vgrajene inštalacije, razsvetljava in prezračevanje.

Stavbno pohištvo: Okna so lesena zastekljena z dvoslojnim TI steklom k=1,1W/m2K. Vhodna vrata so masivna lesena potrebna osvežitve, deloma zastekljena z dvoslojnim TI steklom k=1,1W/m2K . Notranja vrata so lesena furnirana.

Infrastruktura in instalacije: Objekt je priključen na vodovodno, kanalizacijsko, električno in telekomunikacijsko omrežje. Fekalne vode so speljane v mestno kanalizacijsko omrežje. Električne instalacije so izvedene v predpisani standardni izvedbi za razsvetljavo, vtičnice, telekomunikacije, zasilno razsvetljavo, 2x klima napravo (serverji), senzorji-alarm. Ogrevanje je izvedeno kot toplozračno ogrevanje in hlajenje s konvektorji. Izvedena je razdelilna plinska peč po etažah.

4. Izklicna vrednost javne dražbe in najnižji znesek višanja na javni dražbi

Izklicna vrednost	**1.445.000,00 EUR**
Najnižji znesek višanja	**10.000,00 EUR**

5. Varščina

Znesek varščine	**144.500,00 EUR**
Rok za vplačilo varščine	**najkasneje do 7. 12. 2026 do 23:59 ure**
IBAN za vplačilo varščine	**SI56 0110 0630 0109 972**
Sklic/referenca	**18 17205-7200005-26215219**
Namen nakazila	**JD 4782-19/2024**

Najugodnejšemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po opravljeni javni dražbi, razen v primerih, navedenih v tem razpisu.

6. Pogoji pravnega posla

Nepremičnine se prodajajo po **načelu videno – kupljeno**, zato morebitne reklamacije ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

Kupnino, zmanjšano za znesek vplačane varščine, je kupec dolžan plačati v 30-ih dneh po sklenitvi prodajne pogodbe. **Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla.** V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži. Kupec bo dolžan poleg najvišje izklicane ponujene cene plačati še **2% davek na promet nepremičnin in vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na predmetu javne dražbe** (overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

7. Sestava komisije javne dražbe in cenilec

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Ministrstva za javno upravo v sestavi:

- Metka Smrdel - predsednica,
- Andreja Kozlar - namestnica predsednice in članica,
- Lucija Srebernjak - članica
- Domen Boškovič, nadomestni član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se sestava komisije lahko spremeni, o čemer bodo prijavljeni dražitelji obveščeni. Če prijavljeni dražitelj zaradi tega ne izpolnjuje več pogoja iz druge alineje 8. točke tega razpisa za sodelovanje na javni dražbi, mora o tem nemudoma obvestiti organizatorja javne dražbe na način, ki bo naveden v obvestilu dražitelju o spremembi komisije.

Poročilo o ocenjeni vrednosti pravic na nepremičnini z dne 24. 3. 2026 je izdelala TEHNA PROJEKT d.o.o., Samo Kovačič, univ.dipl.inž.gr., pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin Slovenskega inštituta za revizijo in sodni cenilec za gradbeništvo.

8. Pogoji za prijavo in sodelovanje na javni dražbi

Za prijavo in sodelovanje na javni dražbi mora zainteresirani dražitelj izpolnjevati naslednje pogoje:

- **pravočasno vplačati varščino iz 5. točke tega razpisa javne dražbe**,
- **ni cenilec ali član komisije javne dražbe, ki so navedeni v 7. točki tega razpisa javne dražbe ter z njimi povezana oseba**, za katero 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
    - druga oseba, 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 in
- **je pravna ali fizična oseba, ki lahko postane lastnik nepremičnin v Republiki Sloveniji.**

9. Način in rok prijave na javno dražbo

Komunikacija z organizatorjem javne dražbe in prijava k sodelovanju na javni dražbi poteka elektronsko.

Rok za prijavo	**8. 12. 2026 do 23:59 ure**
Povezava za prijavo	**https://mju.edrazbe.si/**

Zainteresirani dražitelj se k sodelovanju na predmetni javni dražbi prijavi sam ali po zakonitem zastopniku oziroma pooblaščencu **v zgoraj navedenem roku na navedeni povezavi za prijavo.**
V kolikor je za sodelovanje na javni dražbi kot dražitelj zainteresiranih dvoje ali več oseb skupaj kot povezane sodelujoče osebe, morajo te za prijavo in sodelovanje na javni dražbi pooblastiti skupnega pooblaščenca, ki je lahko eden izmed povezanih sodelujočih oseb ali tretja oseba. Skupni pooblaščenec mora ob vnosu podatkov za prijavo na javno dražbo navesti zahtevane podatke in predložiti pooblastilo.

Obvezne priloge prijave so:

- **potrdilo o pravočasno vplačani varščini,**

- **izjava, da dražitelj ali izjave povezanih sodelujočih osebe, da niso povezane osebe**, kot izhaja iz druge alineje prvega odstavka 8. točke tega razpisa,
- **pooblastilo oziroma pooblastila za sodelovanje na dražbi**, če bo v imenu dražitelja na dražbi sodeloval njegov pooblaščenec ali skupni pooblaščenec povezanih sodelujočih oseb,
- **dokazilo o zastopstvu**, če bo v imenu dražitelja na dražbi sodeloval njegov zastopnik in
- **izjava s podatki o solastnikih**, v primeru, da dražitelj sodeluje na dražbi tudi v imenu povezanih sodelujočih oseb ali povezane sodelujoče osebe na dražbi zastopa pooblaščenec.

Za prijavo na dražbo je potrebna PREDHODNA REGISTRACIJA NA PORTAL https://mju.edrazbe.si/), prijava na portalu, ki uporabnika preusmeri na sistem SI-PASS. Avtentikacija v sistemu SI-PASS je obvezen pogoj za prijavo v sistem https://mju.edrazbe.si/.

Organizator spletne javne dražbe mora najkasneje dva dni pred začetkom dražbe t.j. do **8. 12. 2026 do 23:59 ure,** v portalu odprte spletne javne dražbe na spletnem naslovu https://mju.edrazbe.si/, **prejeti popolno prijavo** na spletno javno dražbo.

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) in izpolni vse zahtevane podatke, priloži potrdilo o vplačilu varščine in izjavo, da ni povezana oseba, če je zastopnik ali pooblaščenec (druge pravne ali fizične osebe) priloži še dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo in, v primeru povezanih sodelujočih oseb tudi izjavo o solastnikih. **Obrazec pooblastila in obeh izjav so priloge tega razpisa, pooblastilo pa je dostopno tudi na povezavi ob izbiri vloge pooblaščenca ali zastopnika. Pooblastila in izjave s podatki o solastnikih ni treba oddati na priloženih obrazcih, mora pa vsebovati vse podatke, ki so razvidni iz priloženih obrazcev. Izjava, da ni povezana oseba, se priloži z vsebino iz obrazca iz priloge.** Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po poteku roka za prijavo ni več mogoče.

S pravočasno **in s strani organizatorja potrjeno** elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k spletni javni dražbi. Dražitelji bodo takoj po uspešno oddani prijavi na odprto spletno javno dražbo za posamezen predmet na portalu https://mju.edrazbe.si/, prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo uspešno oddane prijave, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji (prijavo je mogoče preveriti tudi na portalu v meniju Moje aktualne prodaje, če elektronskega sporočila dražitelj ne bi prejel, saj prejem elektronskega sporočila ni v celoti odvisen od informacijskega sistema https://mju.edrazbe.si/).

Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLJUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO ODDALI ELEKTRONSKO PRIJAVO in so navedli pravilen elektronski naslov**. Prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t.j. podatki, ki se bodo prevzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) je pogoj, da bo lahko organizator javne dražbe pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na spletni javni dražbi. Ob prijavi na spletno javno dražbo dobi dražitelj status (v meniju Moje aktualne prodaje) »V potrjevanju«. Organizator spletne javne dražbe bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status »Zavrnjen«), sicer ga bo potrdil (status »Potrjen«) najkasneje do začetka javne dražbe. Na dražbi **lahko sodelujejo izključno potrjeni dražitelji**. Dražitelji lahko vsak trenutek pogledajo svoj status na portalu https://mju.edrazbe.si/, tako da se prijavijo na portal ter med »Moje aktualne prodaje« preverijo svoj status na posamezno prijavljeno spletno dražbo.

V primeru nepravočasnega vplačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj do roka ne odda popolne elektronske prijave oziroma dražitelj ne izpolnjuje drugih pogojev iz razpisa, ne bo mogel sodelovati na spletni javni dražbi (bo zavrnjen oziroma ne bo potrjen).

V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi dražitelju vrnjeno istočasno kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli.

Vsa sistemska obvestila do zaključka elektronske dražbe so dostopna znotraj sistema. Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi (se je z njim registriral na portalu) je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci spletne javne dražbe, po njenem zaključku.

V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, ali v primeru, da ne bo podpisal pogodbe na poziv prodajalca (organizatorja spletne javne dražbe), se varščina zadrži.

Uspešna ponudba dražitelja, dana v informacijskem sistemu v času trajanja spletne javne dražbe, veže do zaključka dražbe (oziroma do uspešne ponudbe drugega dražitelja) in do tedaj dražitelj ne more odstopiti ali jo na kakršen koli drug način razveljaviti. Varščina, dana s strani najugodnejšega dražitelja, ima naravo are. Če bo več dražiteljev vplačalo varščino, pa nihče ne bo dražil, se šteje, da je dražba neuspešna, varščina pa se zadrži. **Da bo dražba štela za uspešno, mora vsaj en dražitelj v informacijskem sistemu potrditi vsaj izklicno ceno.**

10. Pravila, pogoji in potek spletne javne dražbe

Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu https://mju.edrazbe.si/ (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Google Chrome, Mozilla Firefox, Safari, Microsoft Edge ipd., vse aktualne verzije – portal ne deluje na s strani proizvajalca Microsoft nepodprtem brskalniku Internet Explorer. Na naslovu https://mju.edrazbe.si/selfdiag je mogoče preveriti ali je portal uporabnika povezan s spletno povezavo, ki omogoča delovanje spletnih dražb). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, organizator spletne javne dražbe ne bo upošteval.

Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali organizatorju spletne javne dražbe podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje do začetka spletne javne dražbe potrjeni v portalu – potrditev s strani urednika spletne javne dražbe dodeli uporabniku enolični znak. Enolični znak enolično določa dražitelja, ter se tekom draženja izpiše pri dražitelju, ki je dražil (potek spletne javne dražbe je do izteka anonimiziran, saj je vsako draženje označeno z enoličnim znakom, prav tako dražitelji ob zaključku posamezne spletne javne dražbe dobijo avtomatično izdelano anonimizirano poročilo o poteku spletne javne dražbe). Enolični znak bo do izteka spletne dražbe viden samo njemu znotraj portala, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika spletne javne dražbe (enolični znak je namenjen njegovi anonimizaciji in ga ni potrebno nikamor vpisovati).

V primeru težav ali vprašanj, ki NISO VSEBINSKE NARAVE, lahko uporabnik kontaktira tehnično pomoč preko **"Pomoči v živo"** (ikona v spodnjem desnem kotu spletne strani). Tehnično pomoč na enak način lahko dražitelj kontaktira tudi za druga tehnična vprašanja. Navodila za uporabo portala, videonavodila za prijavo in potek draženja (navodila so generalizirana za portal edrazbe.si, ne glede na organizatorja, in se lahko grafično razlikujejo glede na organizatorja posamezne prodaje) si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani https://mju.edrazbe.si/help

Za tehnično izvedbo spletne javne dražbe veljajo pravila delovanja spletnega portala (navodila za uporabo portala: https://mju.edrazbe.si/help).

Najugodnejši dražitelj je tisti, ki ponudi najvišjo ceno. Če nihče od dražiteljev (niti, če je prijavljen in potrjen en sam dražitelj) v sistemu ne potrdi vsaj izklicne cene, nepremičnina ni prodana, spletna javna dražba se zaključi kot neuspešna, varščine pa se zadržijo.

Spletna javna dražba se bo izvajala ob datumu in terminu, navedenem v tem razpisu in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka trajanja. Princip pogojnega podaljševanja je zastavljen na sledeči način: če bo kadarkoli znotraj zadnjih dveh minut pred iztekom javne dražbe katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba avtomatično podaljšala za nadaljnji dve minuti (kar bo razvidno vsem dražiteljem v realnem času znotraj portala). Če bo nato dve minuti ali manj pred iztekom novega (podaljšanega roka) spet katerikoli dražitelj uspešno zvišal ceno, se bo dražba spet podaljšala za nadaljnji dve minuti in tako dalje. To pomeni, da se bo dražba podaljševala, dokler je interes dražiteljev za draženje, brez skrajnega roka.

Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku (prvo draženje je lahko draženje za izklicno ceno ali višjo) je **10.000,00 EUR**. Dražiteljem bo portal ves čas, od začetka spletne

javne dražbe, ko bodo identificirani v portal, kazal preostanek časa do zaključka spletne javne dražbe, morebitna podaljšanja spletne javne dražbe, trenutno najboljšo ponudbo, vendar brez identifikacijske navedbe, kateri dražitelj jo je podal (viden bo le enolični znak vsakega dražitelja, ki je dražil, ob ceni, ki jo je podal), ter trenutno najboljšo ceno dražitelja. Portal bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za najmanjši možni korak višanja cene višja od izklicne oziroma vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja V primeru, da dražitelj želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga portal pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb »Draži«.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na spletni javni dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Ponudba veže dražitelje do zaključka spletne javne dražbe, najugodnejšega dražitelja pa do sklenitve pogodbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.

Neposredno po zaključku spletne javne dražbe portal vsem vpisanim dražiteljem izpiše poročilo o poteku spletne javne dražbe, iz katerega je razviden celoten potek draženja, prejete uspešne in neuspešne ponudbe vsakega od dražiteljev s časi draženja, ter najugodnejši dražitelj z uspešno ponudbo (v anonimizirani obliki, tako da imena in vloge dražiteljev niso vidne, temveč zgolj njihovi enolični znaki - enako kot v času poteka spletne javne dražbe).

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo organizator spletne javne dražbe glede pogodbenih strank in solastništva upošteval podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz obrazca »Izjava s podatki o solastnikih« in obrazca »pooblastilo«.

11. Sklenitev prodajne pogodbe in plačilo kupnine

Prodajna pogodba za predmet javne dražbe bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem. Pred podpisom pogodbe mora najugodnejši dražitelj **predložiti dokazila, ki potrjujejo resničnost prijavnih podatkov**.

Z najugodnejšim dražiteljem mora biti prodajna pogodba sklenjena v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v tem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe lahko podaljša, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa organizator zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, organizator zadrži njegovo varščino in odstopi od sklenitve posla.

12. Pridobitev dodatnih informacij in ogled nepremičnine

Zainteresirani dražitelji se lahko za dodatne informacije glede javne dražbe ali ogleda predmeta javne dražbe (interes za ogled sporočite na spodnje kontakte najkasneje do 20. 11. 2026), vsak delovni dan med 10.00 in 12.00 uro obrnejo na kontaktno osebo:

- Metka Smrdel, tel. št. 01/478-16-67, e-pošta: metka.smrdel@gov.si ali
- splošen elektronski naslov organizatorja javne dražbe: gp.mju@gov.si, s pripisom »številka zadeve 4782-19/2024-3130«.

Dodatne informacije o javni dražbi in predmetu javne dražbe je mogoče pridobiti do začetka javne dražbe.

13. Opozorilo

Predstojnik upravljavca ali oseba, ki jo predstojnik upravljavca za to pooblasti, lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem ali ponudnikom povrnejo le stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

14. Obvestilo 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 Ministrstva za javno upravo je objavljeno na spletni strani: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MJU/DSP/Sistemsko-urejanje/OBVESTILO_ravnanje_s_stvarnim_premozenjem-1.pdf

po pooblastilu št. 1004-113/2015/182
z dne 12. 6. 2026
Maja Pogačar
generalna direktorica