



Številka: 301-17/2021-30

Datum: 27. 10. 2025

Univerza v Ljubljani, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 ZORR; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. l. RS, št. 31/18) ter na podlagi sklepa Upravnega odbora Univerze v Ljubljani z dne 21. 10. 2021 in sklepa Vlade RS z dne 3. 2. 2022 objavlja

PONOVNO JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin v lasti Univerze v Ljubljani

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Univerza v Ljubljani, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana, matična številka: 5085063000, davčna številka: SI 54162513.

2. PREDMET JAVNE DRAŽBE IN IZKLICNA CENA

1) Predmet javne dražbe je naslednja nepremičnina:

- z ID znakom: **del stavbe 400-623-3** (ID 7162500), ki v naravi predstavlja poslovne prostore (laboratoriji in pisarne) ter nepohodne podstrešne prostore v velikosti 461,1 m² na naslovu Ormoška cesta 28a, 2250 Ptuj, ki je v lasti Univerze v Ljubljani v celoti (1/1), s pripadajočim posebnim skupnim delom stavbe (ID znak: del stavbe 400-623-4, ki v naravi predstavlja hodnik stavbe v velikosti 33,6 m²) v lastništvu UL do 961/2000 in splošnim skupnim delom stavbe (ID znak: parcela 400 1581/2 v velikosti 888 m², na kateri stoji stavba 400-623) v lastništvu do 4761/10000.

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, in sicer poslovni prostori v velikosti 268,42 m² v 1. nadstropju in nepohodni podstrešni prostori v velikosti 192,68 m², se nahaja v poslovni stavbi na naslovu Ormoška cesta 28a, 2250 Ptuj. Stavba etažnosti P + 1 je bila zgrajena okrog leta 1947 in prenovljena leta 1995. Obodni in predelni zidovi so opečne izvedbe, temelji so armiranobetonski, strešna konstrukcija je lesena, dvokapnica krita z opečno kritino in opremljena s kleparskimi izdelki, fasada stavbe je izolativni omet (8 cm EPS toplotne izolacije). Stavbno pohištvo je PVC izvedbe in zastekljeno s termopan zasteklitvijo. Stavba je



opremljena z električno in vodovodno inštalacijo, telekomunikacijskimi priključki in plinskim priključkom ter kanalizacijo, ki je speljana v mestno kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje je urejeno centralno, etažno (del stavbe se ogreva preko kondenzacijskega kotla na zemeljski plin). Stavba je v povprečnem stanju, vzdrževana. Dostop do poslovnih prostorov je po hodniku, ki je v skupni lasti.

Stavba stoji na parceli 1581/2, k.o. 400 Ptuj, ki je opredeljena kot splošni skupni del stavbe 400-623. Parkiranje in dostop je urejen na/po parceli 1581/6, k.o. 400 Ptuj, ki je v lasti Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije, Gospodinjska ulica 6, 1000 Ljubljana. Urejena je trajnostna služnostna pravica peš hoje in vožnje z vsemi vrstami vozil po delu služneče nepremičnine parcele 1581/6, k.o. 400 Ptuj s pravico parkiranja ob severnem delu stavbe 400-623, pri čemer služnostni upravičenec ne sme ovirati služnostnega zavezanca pri dostopu do stavbe 400-623 in drugih njegovih objektov na služneči nepremičnini.

Del stavbe 400-623-3 ima energetska izkaznico št. 2022-507-83-95227.

- 2) Zemljiškoknjižno stanje nepremičnine je urejeno, nepremičnina je prosta bremen, lastnik nepremičnin je Univerza v Ljubljani, Kongresni trg 12, Ljubljana, kar je razvidno iz rednega izpisa iz zemljiške knjige.
- 3) Upravni odbor Univerze v Ljubljani je na seji dne 21. 10. 2021 dal soglasje k prodaji predmetne nepremičnine.
- 4) Vlada RS je na svoji seji z dne 3. 2. 2022 podala soglasje k prodaji predmetne nepremičnine.

3. IZKLICNA CENA IN NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Izključna cena: 155.200,00 EUR (z besedo: sto petinpetdeset tisoč dvesto EUR in 00/100). Izključna cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

4. POGOJI PRODAJE

- 1) Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«. Prodajalec ne jamči za izmere površin niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema odgovornost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.
- 2) Prodajna pogodba bo sklenjena v obliki zasebne listine.
- 3) Nepremičnina bo prodana dražitelju, ki bo ponudil najvišjo ceno.
- 4) V skladu s šestim in sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1 na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši



dražitelj mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba. Za povezano osebo se štejejo:

- 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.
- 5) V roku 15 dni od dneva javne dražbe bo z najugodnejšim dražiteljem sklenjena pogodba. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži varščino. Če dražitelj v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil, Univerza v Ljubljani pa zadrži vplačano varščino.
- 6) Plačilo celotne kupnine v roku 30 dni od izstavitve računa je bistvena sestavina pogodbe. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.
- 7) V skladu z drugim odstavkom 48. člena ZSPDSLS-1 bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.
- 8) Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še davek na promet nepremičnin, stroške overitve podpisa prodajalca ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča.

5. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Kupnino bo kupec poravnal na transakcijski račun Univerze v Ljubljani št.: 01100-6030707119, odprt pri Banki Slovenije, v roku 30 dni od dneva izstavitve računa, v enkratnem znesku.

6. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila dne **27.11.2025** na sedežu Univerze v Ljubljani, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana (Soba rektorjev, 1. nadstropje), s pričetkom **ob 10. uri**.

Kandidati se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 7. točke te objave.



7. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNE DRAŽBE

- 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, iz katerega mora biti razviden čas plačila varščine (datum in ura);
 - predloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba ali samostojni podjetnik, ter zastopniki in pooblaščenici pravnih oseb;
 - v primeru, če se v imenu dražitelja javne dražbe udeleži pooblaščenec, predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja, overjen pri notarju,
 - v kolikor je dražitelj pravna oseba ali samostojni podjetnik, predloži izpisek iz sodnega registra oziroma AJ PES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev;
 - poda pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 50. člena ZSPDSLS-1.
- 2) Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.
- 3) Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

8. VARŠČINA

- 1) Dražitelji morajo **najpozneje do 24. 11. 2025 do 23.59 ure** vplačati varščino **v višini 15.520,00 EUR**, ki znaša 10 % izklicne cene, na transakcijski račun Univerze v Ljubljani št.: 01100-6030707119, odprt pri Banki Slovenije, z referenco: 00 400-623-3 z navedbo namena »plačilo varščine Ormoška 28a, Ptuj«.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi, pa se varščina vrne brez obresti v roku 30 dni po zaključku javne dražbe.

- 2) Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino.
- 3) V kolikor oseba, ki je vplačala varščino, iz neupravičenih razlogov ne bo pristopila na javno dražbo oz. kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljena kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.
- 4) Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, prodajalec obdrži varščino.
- 5) V kolikor oseba, ki je vplačala varščino, iz neupravičenih razlogov ne bo pristopila na javno dražbo oz. kljub udeležbi na javni dražbi ne bo pripravljena kupiti predmeta javne dražbe, prodajalec obdrži varščino.



9. POSTOPEK JAVNE DRAŽBE

- 1) S potrditvijo izklicne cene s strani dražiteljev se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi. V primeru, da je samo en ponudnik vplačal varščino, se šteje, da soglaša z nakupom predmeta prodaje po izklicni ceni. Če več ponudnikov vplača varščino in nihče ne pristopi na javno dražbo (razen v primeru višje sile) ali nihče od njih ne sprejme izklicne cene, prodajalec zadrži vplačane varščine dražiteljev. V tem primeru se šteje, da dražba ni uspela in se postopek javne dražbe zaključí.
- 2) Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti dražitelj, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino.
- 3) Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
- 4) Če nihče od dražiteljev najvišje dosežene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta cena, ki je bila izklicana trikrat.
- 5) Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.
- 6) Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.
- 7) Javno dražbo bo izvedla komisija v skladu z Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer v sestavi:
 - Teja Velkavrh, predsednica,
 - Mojca Perušek, članica,
 - Marjeta Jarc, članica.Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.
- 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. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih javne dražbe in predmetne nepremičnine dobijo interesenti na Univerzi v Ljubljani, Univerzitetna služba za investicije, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana, po elektronski pošti: investicije@uni-lj.si.

Ogled nepremičnine bo mogoč v naslednjih terminih:

- **12. 11. 2025 od 10.00 do 12.00 ure,**
- **13. 11. 2025 od 13.00 do 14.00 ure,**



Dodatne informacije glede nepremičnine in ogledov nepremičnine lahko dobijo zainteresirani pri g. Janku Ivanu Berčiču na telefonskih številkah: 02 2525 008, 030 343 805.

11. JAVNA OBJAVA

Besedilo javne dražbe s prilogami je objavljeno na spletni strani Univerze v Ljubljani www.unilj.si in na portalu www.nepremicnine.net.

Prof. dr. Gregor Majdič,
rektor

PO POOBLASTILU:
prof. dr. Ksenija Vidmar Horvat
prorektorica