



MESTNA OBČINA MARIBOR

SINAGOGA

CENTER JUDOVSKÉ KULTURNE
DEDIŠČINE SINAGOGA MARIBOR

Številka: 3520-10/2025-11

Datum: 14.01.2026

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, na podlagi prve alineje prvega odstavka 49. člena in četrtega odstavka 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018, 79/2018 in 78/2023-ZORR, v nadalj.: ZSPDSLS-1) in 13., 14. in 15. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018, v nadalj.: Uredba) ter pooblastila Centra judovske kulturne dediščine Sinagoga Maribor, javni zavod, Židovska ulica 4, 2000 Maribor, št. pooblastila 1/2026 z dne 13.1.2026 za izvedbo postopka prodaje, dne 23.01.2026 razpisuje

ELEKTRONSKO JAVNO DRAŽBO, št. 1-2026 za prodajo nepremičnine

I. Naziv in sedež organizatorja elektronske javne dražbe:

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

II. Naziv in sedež lastnika nepremičnine:

Center judovske kulturne dediščine Sinagoga Maribor, javni zavod, Židovska ulica 4, 2000 Maribor.

III. Opis predmeta elektronske javne dražbe in izklicna vrednost:

- 1. stanovanje** v I. nadstropju in mansardi stavbe na naslovu **Ruška cesta 6 (Taborska ulica 13)** v Mariboru z ID znakom: del stavbe 659-90-2, v deležu do celote (1/1), s pripadajočim solastniškim deležem zemljiške parcele z ID znakom: parcela 659 290/2, v deležu do polovice (1/2) od celote, površine 367,0 m².
Stanovanje ima skupno neto tlorisno površino 295,1 m², od tega 124,1 m² uporabne površine. Obsega bivalni prostor v izmeri 124,1 m², klet v izmeri 3,4 m², balkon v izmeri 5,4 m² ter nerazporejen prostor – neizdelano mansardo v izmeri 162,2 m².

Izklicna vrednost: 175.000 €

Stanovanje je nezasedeno, zanj je izdelana računska energetska izkaznica, energetski razred G. Stavba je vpisana v kataster nepremičnin.

Stavba na naslovu Ruška cesta 6 (Taborska ulica 13) je spomenik lokalnega pomena z letnico gradnje 1895 (vir GURS) in vpisana v Register nepremične kulturne dediščine Republike Slovenije z enotno številko dediščine 6427-Hiša Taborska 13.

Etažni lastnik stavbe na naslovu Ruška cesta 6 (Taborska ulica 13) v Mariboru in solastnik parcele z ID znakom 659 290/2 ima na podlagi 66. in 124. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS št. 87/02, 91/13 in 23/20) predkupno pravico, ki jo lahko uveljavlja:

- s prijavo na to dražbo v skladu s pogoji te dražbe ali,
- v roku 30 dni po prejemu obvestila organizatorja elektronske javne dražbe o višini najvišje cene v kolikor jo le-ta prejme na način, da poda pisno izjavo o uveljavljanju predkupne pravice po najvišji ceni. Hkrati z izjavo, da uveljavlja predkupno pravico, mora plačati varščino v višini 10% izklicne vrednosti.



Lastnik nepremičnine ne razpolaga z upravnimi dovoljenji za predmetno nepremičnino.. Podatki o nepremični, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz uradnih evidenc in se bodo privzeli tudi v sklenjeno prodajno pogodbo. V primeru odstopanj površine ali drugih podatkov o nepremičnini poračun vrednosti ni možen. Komunalni priključki so, če ni navedeno drugače, odklopljeni in si jih mora novi lastnik pri posameznem distributerju urediti sam na lastne stroške.

IV. Ogled nepremičnin in dodatne informacije:

Ogled nepremičnine bo organiziran v terminih kot je navedeno v spodnji tabeli.

Datum	Ura
četrtek, 12. 2. 2026	9:00 – 9:30

Ostala vprašanja vezana na nepremičnino se posredujejo na elektronski naslov uprava@sinagogamaribor.si, vprašanja vezana na postopek dražbe pa na elektronski naslov danko.lorencic@maribor.si.

V. Pogoji za sodelovanje na elektronski javni dražbi:

Na e-javno dražbo lahko kot dražitelji pristopijo subjekti, ki se bodo najkasneje tri delovne dni pred izvedbo, to je do četrтка, **19.2.2026** do izteka dne prijavi na spletnem naslovu <https://momb.edrazbe.si/> - pri posamezni odprti elektronski javni dražbi, št. 1-2026 ter so:

1. fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije (RS),
2. pravne osebe ali fizične osebe (samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost), ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS),
3. tuji državljani ali tuje pravne ali fizične osebe (tujci), ki imajo sedež izven Republike Slovenije (RS) (v nadalj.: tujci),

in imajo plačane davke in prispevke.

V primeru razhajanj datuma prijave in plačila varščine na spletni strani <https://momb.edrazbe.si/> in te objave, velja datum naveden v tej objavi.

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremični pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, kar preveri vsak dražitelj sam. (povezava: <https://www.gov.si/zbirke/storitve/pridobivanje-lastninske-pravice-tujcev-na-nepremicninah/>).

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentiranega gradiva Mestne občine Maribor je objavljeno na spletni strani: <https://maribor.si/varstvo-osebni-podatkov/> ter na <https://momb.edrazbe.si/gdpr>.

VI. Varščina, prijava na elektronsko javno dražbo, druge obveznosti in pojasnila:

Za prijavo na dražbo je potrebna PREDHODNA REGISTRACIJA NA PORTAL <https://momb.edrazbe.si>, prijava z uporabniškim imenom in geslom. Mestna občina Maribor svetuje vnos točnih podatkov o uporabniku, da bo lahko na podlagi teh podatkov ugotovila pogoj vzajemnosti ter druge pogoje, ki so potrebni za pridobitev nepremičnine v primeru uspeha na posamezni od spletnih dražb.

Mestna občina Maribor mora najkasneje do **četrтка, dne 19. 2. 2026 do konca dneva (to je do 23:59)** v sistemu odprte elektronske javne dražbe, št. 1-2026, na spletnem naslovu <https://momb.edrazbe.si/>, prejeti **popolno prijavo** na elektronsko javno dražbo za posamezni predmet pod številko 1.

Dražitelj mora prijavi obvezno pripeti:

- kopijo potrdila o plačilu varščine (v pdf. ali jpg. formatu) in
- izpisek: Redni izpis sodnega/poslovnega registra iz ePRS (AJPES) (v primeru pravne osebe, ki ni starejše od 30 dni). V primeru, da v ePRS ni vpisano ažurno stanje se v tem primeru prijavi predloži npr. kopija notarskega zapisa predlaganega vpisa, spremembe in dopolnitve itd..

Tuje pravne osebe izven Republike Slovenije morajo priložiti listine in dokazila, ki jih izdajajo institucije v njihovih državah, ki so enakovredne institucijam od katerih se zahtevajo listine in dokazila za slovenske pravne ali fizične osebe. Vsi dokumenti, dokazila, potrdila in druge listine, morajo biti predloženi v slovenskem jeziku. Dokumenti, ki bodo predloženi v tujem jeziku, morajo biti prevedeni v slovenski jezik in overjeni s strani pooblaščenega sodnega prevajalca. Prevod mora biti priložen v prijavi skupaj z originalnim dokumentom.

Varščino v **višini 10% izklicne cene**, navedene pri posamezni nepremičnini, je potrebno nakazati na transakcijski račun lastnika nepremičnine Center judovske kulturne dediščine Sinagoga Maribor, Židovska ulica 4, 2000 Maribor, z naslednjimi podatki:

- IBAN: **SI56 0127 0600 0001 587** odprt pri Banki Slovenije, UJP SI. Bistrica; BIC banke: **BSLJ SI 2X**,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: »**Varščina dražba**«.

V prijavi dražitelj označi vlogo (dražitelj, zastopnik, pooblaščenec) – če je zastopnik ali pooblaščenec, priloži dokazilo o zastopstvu ali pooblastilo (vzorca sta na voljo pri prijavi, v primeru izbire zastopnika ali pooblaščenca).

S prijavo na elektronsko javno dražbo dražitelji izrecno in nepreklicno izjavljajo, da sprejemajo vse pogoje iz tega besedila.

S pravočasno in pravilno elektronsko prijavo in vplačilom varščine do zahtevanega roka dobi dražitelj pravico pristopiti k elektronski javni dražbi. S prijavo in vplačilom varščine se šteje, da dražitelj sprejema izklicno ceno ne glede na to ali dražitelj dejansko pristopi k elektronski javni dražbi. Če dva ali več dražiteljev vplača varščino, pa ne dražijo – potem iz tega izhaja, da so podali enako ceno (sistem bo sicer zaključil dražbo kot neuspešno, vendar bo veljala presumpcija o uspešnem dražitelju, kot je opisano v nadaljevanju). Uspešen bo tisti, ki je prvi vplačal varščino, pri čemer se bo upošteval čas knjiženja nakazila na transakcijski račun lastnika nepremičnine iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET', oz. ob istem času knjiženja zaporedna številka knjiženja. Dražitelji bodo takoj po uspešni prijavi na odprto elektronsko javno dražbo, št. 1-2026 za posamezni predmet 1. na portalu <https://momb.edrazbe.si/> prejeli elektronsko sporočilo s potrditvijo prijave, in sicer na elektronski naslov, ki so ga vnesli ob registraciji.

Elektronsko sporočilo bodo **PREJELI IZKLJUČNO DRAŽITELJI, KI SO USPEŠNO OPRAVILI ELEKTRONSKO PRIJAVO**. Prejem potrebnih podatkov o dražitelju (t.j. podatki, ki se bodo privzeli v morebitno kasnejšo prodajno pogodbo) in potrdila o vplačani varščini je pogoj, da bo lahko izvajalec javne dražbe pravočasno potrdil dražitelja za sodelovanje na elektronski javni dražbi. Ob prijavi na dražbo dobi dražitelj status (v meniju Moje aktualne prodaje) status »V potrjevanju«. Urednik spletne dražbe na Mestni občini Maribor bo po preveritvi pogojev dražitelja, v kolikor ne bo izpolnjeval pogojev, zavrnil (status Zavrnjen), sicer ga bo potrdil (status »Potrjen«). Potrditev bo izvedena najkasneje en delovni dan pred začetkom dražbe. Na dražbi lahko sodelujejo **izključno potrjeni dražitelji**. Dražitelji lahko vsak trenutek pogledajo svoj status na portalu <https://momb.edrazbe.si/>, tako da se prijavijo na portal ter med »Moje aktualne prodaje« preverijo svoj status na posamezno prijavljeno spletno dražbo.

V primeru nepravočasnega plačila varščine in/ali v primeru, da dražitelj v roku ne odda popolne elektronske prijave, dražitelj ne bo mogel sodelovati na elektronski javni dražbi in bo zavrnjen. V tem primeru bo morebitno plačilo varščine ob nepopolni elektronski prijavi, dražitelju vrnjeno istočasno

kot varščina dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli (varščina bo vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi).

V postopkih izvajanja elektronske javne dražbe se šteje, da je vsako pisanje pravilno naslovljeno, v kolikor je poslano na elektronski naslov dražitelja, ki ga je le-ta sporočil ob prijavi (se je z njim registriral na portalu). Elektronski naslov, ki ga bo dražitelj sporočil v prijavi je tudi elektronski naslov, ki bo uporabljen za vso nadaljnjo komunikacijo z udeleženci elektronske javne dražbe.

Plačana varščina se bo uspešnemu dražitelju (kupcu) vračunala v kupnino. Dražiteljem, ki na dražbi ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po končani elektronski javni dražbi. V primeru, da dražitelj ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na svoji strani, ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca, bo varščina zapadla v korist lastniku nepremičnine.

Nakup nepremičnine na tej elektronski javni dražbi se izvaja **na način videno – kupljeno**, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec s prijavo potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine in pogoji elektronske javne dražbe. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oz. odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnine, ki je vpisana v zemljiški kataster in/ali kataster stavb. Lastnik in organizator javne dražbe ne prevzemata nobene odgovornosti v primeru da si kupec nepremičnine pred nakupom ne ogleda. V ceni ni zajeta cena opreme, ki se morebiti nahaja v nepremičnini.

VII. Datum in ura izvedbe elektronske javne dražbe:

Elektronska javna dražba se bo izvedla v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo ter pravili javne e-dražbe 1-2026, ki je sestavni del posamezne objave predmeta 1.

Elektronska javna dražba bo potekala skladno z določilom četrtega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1, in sicer na spletnem naslovu <https://momb.edrazbe.si/>. Dražitelji se prijavijo na portal in odprejo dražbo, na katero so se prijavili in bili potrjeni (Moje aktualne prodaje), ali Moje prodaje v teku, v kolikor se je elektronska javna dražba že pričela.

Datumi in ure elektronske javne dražbe za nepremičnino je naveden v spodnji tabeli:

Nepremičnina pod zaporedno številko (točka II.)	Datum in ura začetka izvedbe elektronske javne dražbe
1. Ruška ulica 6	24. 2. 2026 ob 9.00 uri

VIII. Pravila elektronske javne dražbe:

1. Javna dražba poteka izključno elektronsko preko portala na spletnem naslovu <https://momb.edrazbe.si/> (dostop je mogoč z aktualnim spletnim brskalnikom, kot je Google Chrome, Mozilla Firefox, Safari, Microsoft Edge ipd., vse aktualne verzije – sistem ne deluje na s strani proizvajalca Microsoft nepodprtem brskalniku Internet Explorer – na naslovu <https://momb.edrazbe.si/selfdiag> je mogoče preveriti ali je sistem uporabnika povezan s spletno povezavo, ki omogoča delovanje spletnih dražb). Ponudbe, ki ne bodo oddane skladno s temi pravili, Mestna občina Maribor ne bo upoštevala.
2. Dražitelji, ki bodo pravočasno posredovali Mestni občini Maribor podatke – dokumente na način, kot je navedeno zgoraj, bodo najkasneje en dan pred začetkom spletne javne dražbe potrjeni v sistemu – potrditev s strani urednika spletne javne dražbe dodeli uporabniku enolični znak (žeton). Žeton 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 žetonom).
3. **V primeru, da se bo ob uspehu dražitelja na elektronski javni dražbi na nepremičnini, ki je predmet elektronske javne dražbe, vpisala solastnina, dražitelj izpolni obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih' (ki je priloga te objave spletne javne dražbe) in ga skeniranega priloži že ob elektronski prijavi dražbo, na katero se prijavlja. Spreminjanje ali dodatno navajanje drugih subjektov po izvedeni elektronski javni dražbi ni več mogoče.**



4. Dražitelj bo za dražbo prejel svoj identifikacijski podatek (žeton), ki bo do izteka spletne dražbe viden samo njemu znotraj sistema, prikaže se po njegovi potrditvi s strani urednika spletne javne dražbe.
5. 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 uporabi sistema, videonavodila za prijavo in potek draženja si lahko dražitelji ogledajo na spletni strani <https://momb.edrazbe.si/help>.
6. Za elektronsko javno dražbo veljajo pravila ELEKTRONSKE JAVNE DRAŽBE, št. 1-2026 za prodajo nepremičnin ter pravila delovanja spletnega portala (navodila za uporabo sistema: <https://momb.edrazbe.si/help>).
7. **V primeru, da bo varščino plačal le en dražitelj se šteje, da z vplačilom varščine draži z izklicno ceno.** V primeru, da ne bo noben ponudnik vplačal varščine, se bo javna elektronska dražba štela za neuspešno.
8. V primeru več dražiteljev, se bo javna elektronska dražba štela za uspešno, če bo vsaj en dražitelj podal v sistem vsaj eno ponudbo, pri čemer je prvo draženje mogoče za izklicno ceno ali višjo ceno. V primeru, da noben dražitelj na portalu ne odda niti izklicne cene se šteje, da je uspešen tisti med njimi, ki se je prvi vplačal varščino. Kot dokazilo o času izvedbe plačila varščine se šteje zaporedna številka in čas knjiženja nakazila na transakcijski račun lastnika nepremičnine iz portala 'Elektronsko bančništvo UJP NET'.
9. **Elektronska dražba se izvaja ob datumu in terminu navedenem v točki VII. in bo potekala 20 minut z možnostjo podaljšanja, brez omejitve skrajnega roka trajanja.** Sistem 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 ponudnikom v realnem času znotraj sistema). 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.
10. Najmanjši možni korak višanja cene v dražbenem postopku za nepremičnine znaša **500,00 EUR**. Dražiteljem bo sistem ves čas, od začetka elektronske javne dražbe, ko bodo identificirani v sistem, kazal preostanek časa do zaključka elektronske dražbe, morebitna podaljšana elektronske 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. Sistem bo nudil možnost draženja (podaje nove cene), ki bo najmanj za **500,00 EUR** višja od vsakokratne trenutno aktualne cene ali višja. V primeru, da ponudnik želi zvišati ceno za več kot trikratnik trenutne cene, ga informacijski sistem pred samo oddajo take ponudbe na to opozori, oddaja ponudbe pa je še vedno mogoča s pritiskom na gumb »Draži«.
11. Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba, na dražbi pa uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.
12. Ponudba veže do zaključka dražbe in dražitelj do tedaj ne more odstopiti, ali jo na kakršen drugi način razveljaviti.
13. Neposredno po zaključku elektronske javne dražbe sistem 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 najuspešnejši dražitelj z uspešno ponudbo. Zaradi zagotovitve transparentnosti postopka dražitelj s prijavo na e-dražbo podaja izrecno soglasje, da se strinja z objavo njegovega imena in priimka (ime in priimek osebe, ki draži (v svojem imenu ali kot zastopnik, pooblaščenec)), ki bo dostopen vsem dražiteljem s trenutkom zaključka e-dražbe v poročilu o poteku spletne javne dražbe.
14. Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati pisno, priporočeno s povratnico, na naslov: Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, s pripisom št. zadeve: 3520-10/2025, najkasneje dva delovna dneva po zaključku elektronske javne dražbe za posamezni predmet. O rešitvi ugovora bosta obveščena pritožnik in najugodnejši dražitelj ter lastnik nepremičnine.



Mestna občina Maribor bo organizirala podpis pogodbe med lastnikom in kupcem. Kupec bo o terminu podpisa pogodbe obveščen po e-pošti in jo mora podpisati v roku 15 dneh:

- po končani elektronski javni dražbi ali
- uveljavljanju predkupne pravice ali
- po poteku roka za uveljavljanja predkupne pravice.

Če najuspešnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v tem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe lahko podaljša, vendar ne za več kot 15 dni. V primeru, da pogodba v tem roku ni podpisana lahko prodajalec odstopi od sklenitve posla.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Mestna občina Maribor glede pogodbenih strank in solastništva upoštevala podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz Obrazca 'Izjava s podatki o solastnikih'.

Kupnina se mora plačati v roku 30 dni od obojestranske sklenitve prodajne pogodbe na transakcijski račun, ki bo navedeni v kupoprodajni pogodbi. Nepremičnina se bo kupcu izročila v last po prejemu celotne kupnine.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje. V primeru, da izbrani dražitelj – kupec, v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, prodajalec zadrži vplačano varščino kot skesnino.

Davčne dajatve - davek na promet z nepremičninami plača kupec.

Overitev pogodbe z zemljiškoknjižnim dovolilom in vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo plača lastnik nepremičnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine in dokazila o plačilu davka na promet z nepremičninami.

IX. Ustavitev postopka:

Lastnik nepremičnine in organizator javne dražbe lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavita, pri čemer se dražiteljem povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

Priloga:

- Obrazec 'Izjava s podatki o solastnikih'
- Obrazec 'Izjava o zastopanju'
- Obrazec 'Pooblastilo'

