



Številka: 478-0039/2025 – 37 (535)

Datum: 3. 9. 2025

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, 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), v nadaljevanju: Zakon o stvarnem premoženju) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2025 objavlja

PONOVNO JAVNO DRAŽBO
za prodajo nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto

1. Naziv in sedež upravljavca

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka 5883288000, ID za DDV SI487681111.

2. Opis predmeta neposredne pogodbe

Predmet prodaje so nepremičnine:

- parceli:

Katastrska občina	parcela	ID	Površina
1456 Novo mesto	1266/1	6049670	334 m ²
1456 Novo mesto	1266/2	6049671	24 m ²
SKUPAJ			368 m²

in

- stavba s posameznimi deli, ki predstavljajo poslovne prostore:

katastrska občina	parcela	št. stavbe	št. posameznega dela stavbe	površina
1456 Novo mesto	1266/1	730	1	127,00 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	2	81,10 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	3	80,70 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	4	64,80 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	5	57,40 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	6	41,80 m ²
1456 Novo mesto	1266/1	730	7	116,60 m ²
SKUPAJ				569,40 m²

Nepremičnine se prodajajo skupaj.

Nepremičnine se nahajajo v centru Novega mesta, v neposredni bližini Knjižnice Mirana Jarca, Novega trga ter Okrajnega in Okrožnega sodišča v Novem mestu, natančneje na naslovu Rozmanova ulica 30.

Nepremičnine se prodajo po sistemu "videno – kupljeno".

Predmete nepremičnine nahajajo na območju stavbnih zemljišč, natančneje v območju podrobnejše namenske rabe osrednja območja centralnih dejavnosti.

Stavba ima zagotovljen priključek na elektro omrežje, vodovodno omrežje, ter kanalizacijsko omrežje. Dostop do stavbe je urejen po asfaltirani cesti in meji na zazidane in nezazidane površine.

Zemljiškoknjižno stanje je urejeno v korist prodajalca.

Nepremičnine so vključene v Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2025.

3. Izključna cena in najnižji znesek višanja

Izključna cena znaša za vse nepremičnine skupaj 228.000,00 EUR neto.

Najnižji znesek višanja je 1.000,00 EUR.

V izključno ceno ni všteti morebitni pripadajoči davek, to je davek na promet nepremičnin za zazidano stavbno zemljišče ter davek na dodano vrednost v predpisani stopnji 22 % za nezazidano stavbno zemljišče, ki ga plača kupec, razen v primerih, ko je z veljavno zakonodajo določeno drugače oziroma je podana podlaga za davčno oprostitev plačila davka na promet nepremičnin in davka na dodano vrednost. V primeru, da bi bil s strani davčnega organa odmerjen/zahtevan v plačilo drugačen davek, kot bo predmet prodajne pogodbe, se kupec zavezuje plačati takšen drugačno odmerjen/zahtevan davek na promet premoženja oziroma davek na dodano vrednost, v postavljenem roku.

4. Pogoji prodaje

Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

Nepremičnine se prodaja po načelu "videno - kupljeno", zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe 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. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti pri morebitnih spremembah namembnosti rabe nepremičnine.

V kolikor se bo naknadno izkazalo, da so nepremičnine, ki so predmet te javne dražbe, obremenjene z gospodarsko javno infrastrukturo lokalnega pomena, se kupec zaveže skleniti neodplačno pogodbo o ustanovitvi služnosti za namen rednega vzdrževanja in nadzora ter morebitne rekonstrukcije gospodarske javne infrastrukture v korist Mestne občine Novo mesto.

Po podatkih iz uradnih evidenc in po vedenju prodajalca na nepremičninah obstaja na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 97/08) in Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 30/16, 29/19) predkupna pravica.

S potrditvijo izklicne cene s strani dražiteljev se šteje, da so dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje, pristopili k javni dražbi.

Nepremičnine bodo prodane tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno (najugodnejši dražitelj). V kolikor dva dražitelja ponudita enako ceno, bodo nepremičnine prodane tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

V skladu s 6. in 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši dražitelj bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s 7. odstavkom 50. člena Zakona o stvarnem premoženju, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, 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.

Najugodnejši dražitelj je dolžan najkasneje v roku 15 (petnajstih) dni po končani javni dražbi podpisati prodajno pogodbo. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe za največ 15 dni.

Prodajalka bo izdala zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na kupca v roku 15 dni po plačilu celotne kupnine. V primeru kakršnihkoli sprememb podatkov o nepremičninah bo prodajalka z najugodnejšim dražiteljem sklenila dodatek k pogodbi, s katero bosta pogodbeni stranki uredili morebitno razliko v površini in kupnini.

Najugodnejši dražitelj je dolžan plačati tudi vse stroške, ki bodo nastali s prenosom lastninske pravice na nepremičninah (pripadajoči davek), stroške notarske overitve, stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime v zemljiško knjigo ter vse morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s sklenitvijo in izvedbo prodajne pogodbe.

5. Način in rok plačila kupnine

Najugodnejši dražitelj je dolžan plačati celotno kupnino v 30 (tridesetih) dneh po izstavitvi računa na podračun prodajalca pri EZR Mestne občine Novo mesto pri UJP št. 011000100008585. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Če kupec ne bo poravnal kupnine na določen način in v določenem roku, se šteje prodajna pogodba za razvezano po samem zakonu.

Po plačilu celotne kupnine bo prodajalec izdal zemljiškoknjižno dovolilo za prenos lastninske pravice na ime kupca. Do prenosa lastninske pravice na kupca kakršnikoli posegi na predmetnih nepremičninah niso dovoljeni.

6. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba bo potekala v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, v sejni sobi v drugem nadstropju, dne 26. 09. 2025 ob 8.00 uri.

7. Višina varščine

Dražitelji morajo vplačati varščino do vključno **22. 09. 2025**, v višini **10 % izklicne cene**, na podračun EZR Mestne občine Novo mesto št. 011000100008585, sklic: 478-39/2025 z navedbo namena nakazila: Ponovna javna dražba.

Izbranemu dražitelju se bo vplačana varščina vštela v kupnino, neizbranim dražiteljem pa bo vrnjena brez obresti v 30 dneh po opravljeni javni dražbi.

Mestna občina Novo mesto ima pravico zadržati varščino v primeru:

- če se dražitelj ne udeleži javne dražbe,
- če se dražitelj udeleži javne dražbe, vendar ne pristopi k javni dražbi (ne želi kupiti nepremičnine niti po izklicni ceni),
- če izbrani dražitelj ne podpiše prodajne pogodbe v roku 15 dni po končani javni dražbi oziroma v podaljšanem roku (za največ 15 dni),
- ne plača celotne kupnine v roku 30 dni od izdaje računa,
- ne podpiše izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju.

8. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije, ali druge članice EU, članice Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj, članice Evropskega gospodarskega prostora postane

lastnik nepremičnin v Republiki Sloveniji, kar preveri vsak dražitelj zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži izvirnik osebnega dokumenta, če se prijavi fizična oseba ali zakoniti zastopnik pravne osebe;
- v primeru, da dražitelja zastopa pooblaščenec, mora le-ta predložiti izvirnik pisnega pooblastila, ki se mora nanašati na točno določen predmet javne dražbe;
- predloži številko OR ali TRR za primer vračila varščine, davčno ali EMŠO številko oz. matično številko in ID za DDV ter telefonsko številko ali elektronski naslov.

Komisija bo potrdila vse pravilne in pravočasne prijave.

9. Pravila javne dražbe

Javno dražbo bo izvedla Komisija za vodenje javne dražbe pri razpolaganju s stvarnim premoženjem Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju Komisija).

Javna dražba za nepremičnine je končana, ko voditelj dražbe trikrat neuspešno ponovi isto najvišjo ponudbo.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku javne dražbe. O ugovoru odloči Komisija.

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

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Mestne občine Novo mesto: <http://www.novomesto.si>.

10. Dodatne informacije

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko zainteresirani dobijo na Uradu za razvoj in prostor Mestne občine Novo mesto, tel. št. 07/39 39 255 (Barbara Dreó Gričar) v času uradnih ur ali na e-naslovih barbara.dreo.gricar@novomesto.si. Ogljed nepremičnin in dokumentacije v zvezi z nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

mag. Gregor Macedoni
župan