Mestna občina
Novo mesto

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

T: 07 39 39 202
mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 478-0179/2026 - 6
Datum: 25. 9. 2026

Mestna občina Novo mesto na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)) ter Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Mestne občine Novo mesto za leto 2026 objavlja

JAVNO DRAŽBO
za oddajo v najem nepremičnin v lasti Mestne občine Novo mesto

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, matična številka: 5883288000, identifikacijska številka za DDV: SI48768111.

2. Opis predmeta javne dražbe

Predmet oddaje v najem so posamezni deli stavbe št. 740, k. o. 1456 Novo mesto, ki stoji na parceli št. 1301/4, k. o. 1456 Novo mesto, na naslovu Ljubljanska cesta 1, Novo mesto, s pravico souporabe splošnih skupnih delov stavbe, vključno z notranjim stopniščem, ki je evidentirano kot posamezni del št. 18.

Javna dražba se izvede v dveh zaporednih delih

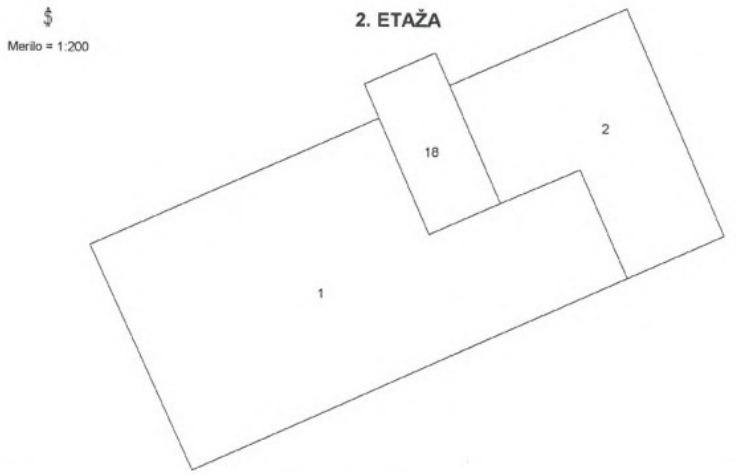
I. del (Celota):
V prvem delu se kot enoten predmet najema dražijo vsi posamezni deli stavbe, in sicer deli št. 1, 2, 3, 4, 6 in 7, v skupni površini 463,60 m². V prvem delu lahko sodelujejo dražitelji, ki izpolnjujejo pogoje za sodelovanje na javni dražbi in so pravočasno vplačali varščino za celoto. Prvi del javne dražbe je uspešen, če najmanj en dražitelj, ki izpolnjuje pogoje za sodelovanje pri dražbi celote, sprejme izklicno mesečno najemnino za celoto oziroma ponudi višjo mesečno najemnino. Če je prvi del javne dražbe uspešen, se drugi del javne dražbe ne izvede. Dražiteljem, ki so vplačali varščino za sodelovanje v drugem delu javne dražbe, se vplačane varščine za posamezne dele vrnejo brez obresti v 30 dneh po opravljeni javni dražbi.

II. del (Posamezni deli):
Če v prvem delu noben dražitelj ne sprejme izklicne mesečne najemnine za celoto, komisija ugotovi, da je prvi del javne dražbe neuspešen. V tem primeru se v nadaljevanju istega

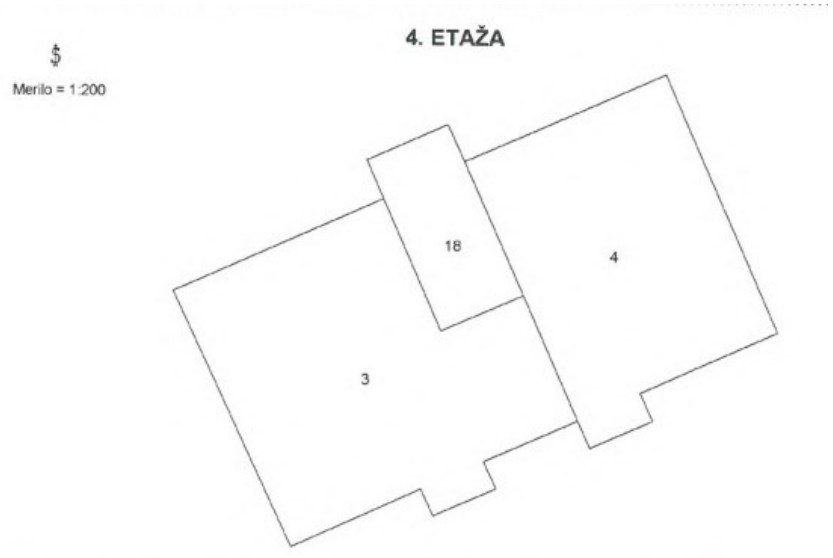
razpisanega termina izvede drugi del javne dražbe, v katerem se posamezni deli stavbe dražijo ločeno po vrstnem redu, navedenem v spodnji tabeli.
V drugem delu javne dražbe lahko dražitelj sodeluje samo pri dražbi tistega posameznega dela, za katerega je pravočasno vplačal ustrezno varščino. Dražitelj lahko sodeluje pri dražbi enega ali več posameznih delov, če je za vsak posamezni del posebej vplačal predpisano varščino.

Predmet	Etaža	Površina v m^2	Izklicna najemnina v EUR	Varščina v EUR
CELOTA: deli 1,2,3,4,6 in 7	2.,4.,5. in 6.	463,6	2.021,30	202,13
Del 1	2	141,1	615,20	61,52
Del 2	2	50,8	221,49	22,15
Del 3	4	88,5	385,85	38,58
Del 4	4	71,9	313,48	31.35
Del 6	5	72,8	317,41	31,74
Del 7	6	38,5	167,86	16,79

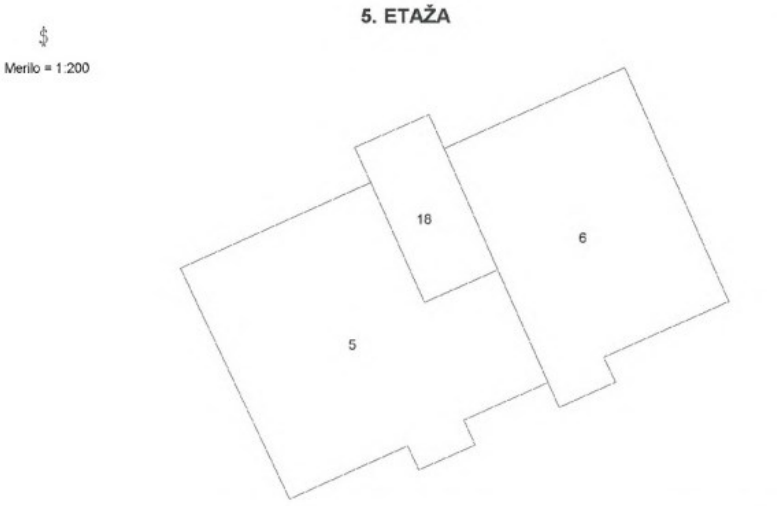
2. etaža:



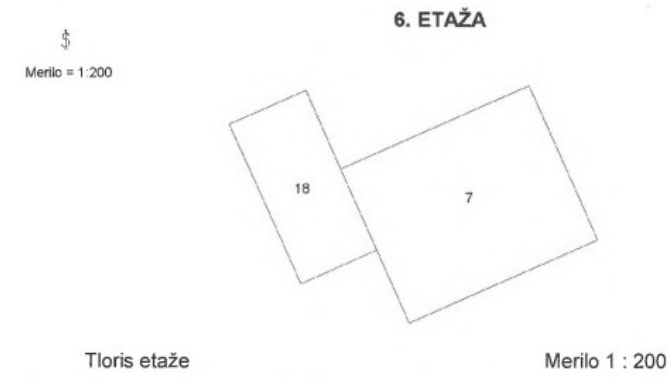
4. etaža:



5. etaža:



6. etaža:



Tloris etaže Merilo 1 : 200

3. Izklicna vrednost najemnine in najnižji znesek njenega višanja

Izklicna vrednosti mesečne najemnine so navedene v tabeli pod točko 2. Najemnina ne vključuje DDV ter obratovalnih in drugih stroškov, vezanih na uporabo prostorov. Najemnina se vsako leto revalorizira z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Najnižji znesek višanja najemnine za predmet javne dražbe je 50,00 EUR.

4. Pogoji najema

Nepremičnine se oddajo v najem po sistemu »videno – najeto«, zato morebitne reklamacije po sklenitvi najemne pogodbe ne bodo upoštevane.

Najemna pogodba se sklepa za določen čas dveh let z odpovednim rokom 60 dni. Najemodajalec lahko pred potekom dveh let pisno odpove pogodbo z odpovednim rokom 30 dni, če nepremičnine potrebuje za opravljanje svojih nalog ali zaradi začetka pripravljalnih, obnovitvenih ali investicijskih del.

Najemodajalec lahko pred potekom obdobja najema pisno odpove pogodbo z odpovednim rokom 10 dni, če:

- najemnik tudi po opominu uporablja nepremičnine v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da nastaja občutnejša škoda.

Najemodajalec lahko odpove pogodbo brez odpovednega roka, če najemnik v roku dveh mesecev po prejemu opomina ne poravna najemnine, obratovalnih stroškov ter drugih stroškov, vezanih na najem nepremičnin.

Najemnik izvede vsa vlaganja na svoje stroške. Vlaganja se ne poračunajo z najemnino, prav tako pa najemnik z vlaganji ne pridobi lastninske ali druge stvarne pravice na predmetnih nepremičninah.

Nepremičnine bodo oddane v najem tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno najemnine (najugodnejši dražitelj). Če dva dražitelja ponudita enako ceno, bodo nepremičnine oddane v najem tistemu, ki je prvi vplačal varščino. Šteje se, da dražitelj pristaja na pogoje dražbe s tem, ko vplača varščino. Najugodnejši dražitelj je dolžan podpisati najemno pogodbo najkasneje v roku 15 dni po končani javni dražbi. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko organizator javne dražbe podaljša rok za sklenitev pogodbe za največ 15 dni.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podpisati izjavo, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1.

Izbrani dražitelj oziroma najemnik je dolžan plačevati najemnino mesečno v 15 (petnajstih) dneh oziroma v zakonsko določenem roku po izstavitvi računa na podračun najemodajalca pri

EZR Mestne občine Novo mesto SI56 0110 0010 0008 585 (pri UJP). Vplačana varščina se všteje v najemnino.

5. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba se bo izvedla v prostorih Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, v veliki sejni sobi v II. nadstropju, dne **4. 11. 2026 ob 9.00 uri.**

6. Višina varščine

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe, to je **do vključno 1. 11. 2026.** Varščina znaša 10% izklicne mesečne najemnine za predmet, za katerega se dražitelj prijavlja (zneski so navedeni v tabeli pod točko 2).

Varščina se vplača na podračun EZR Mestne občine Novo mesto SI56 0110 0010 0008 585 (pri UJP), sklic: SI00 478-0179-2026, z navedbo namena nakazila: Javna dražba.

Izbranemu dražitelju se bo vplačana varščina štela kot plačilo najemnine, 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 najeti nepremičnin niti po izklicni ceni),
- če izbrani dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v roku 15 dni po končani javni dražbi oziroma v podaljšanem roku (za največ 15 dni),
- če izbrani dražitelj ne podpiše izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1.

7. Pogoji za udeležbo na javni dražbi

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko najame nepremičnine ter pravočasno vplača varščino in na javni dražbi:

- predloži dokazilo o plačilu varščine,
- 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 osebnega ali transakcijskega računa za primer vračila varščine, davčno številko in EMŠO številko oziroma matično številko in ID za DDV ter telefonsko številko ali elektronski naslov.

8. Pravila javne dražbe

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

Javna dražba za oddajo nepremičnin v najem 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.
Najemodajalec lahko začeti postopek oddaje v najem 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.

9. Dodatne informacije

Vsa pojasnila v zvezi z razpisom javne dražbe lahko interesenti dobijo na Uradu za razvoj in prostor Mestne občine Novo mesto, tel. št. 07/39 39 272 (Klavdija Kolarič) ali 07 39 39 345 (Pia Svilan) v času uradnih ur ali na e-naslovu klavdija.kolaric@novomesto.si in pia.svilan@novomesto.si. Ogled dokumentacije in prostora v zvezi z oddajo nepremičnin v najem je možen po predhodnem dogovoru.

mag. Gregor Macedoni
župan

MESTNA OBČINA NOVO MESTO
Št. dok.: 478-0179/2026 - 7
Podpisnik: Gregor Macedoni
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00DBA8DDFB00000000572C6104 Veljavnost: 06.01.2030
Datum in ura: 01.10.2026 16:00 Dokument je elektronsko podpisan.