



GRM NOVO MESTO - CENTER BIOTEHNIKE IN TURIZMA

Sevno 13, 8000 Novo mesto, Tel: (07) 39 34 700, Fax: (07) 39 34 710
<http://www.ksgrm.net>, s-ksgrm.nm@guest.arnes.si

Številka: JD002-SP/2026
Datum: 10. 08. 2026

REPUBLIKA SLOVENIJA, Vlada Republike Slovenije, Gregorčičeva 20, Ljubljana, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti objavlja

JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNINE – PONOVI TEV

1. Naziv in sedež organizatorja prodaje

Grm Novo mesto – center biotehnike in turizma, Sevno 13, 8000 Novo mesto. Objava na portalu <https://jr.grm-nm.si/>

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je prodaja nepremičnine:

Stanovanje: k.o. 1483 – Kandija, parcelna št. 231 - št. stavbe 793, del stavbe 31 na naslovu, Ragovska ulica 12, 8000 Novo mesto, ID (1483-793-31) NTP: 49,9 m² oz. UP: 44,6 m².

Nepremičnina v naravi predstavlja dvosobno stanovanje 4. nadstropju (6. etaža) večstanovanjskega objekta (brez dvigala) na naslovu Ragovska ulica 12, 8000 Novo mesto.

- leto gradnje stavbe : 1974
- število etaž : 7 (K + P + 4 + M)
- dvigalo : Ne
- obnove; streha: 1997, fasada: 2014, stanovanje delno obnovljeno in vzdrževano
- katastrski vpis : da po ZENDMPE
- NTP = 49,9 m² UP= 44,6 m², stanovanju pripada klet.
- prostori : hodnik, kopalnica, kuhinja z jedilnico, dnevni prostor/soba, spalnica, pripadajoča klet.
- GJI : vodovod, elektrika , kanalizacija, telekomunikacij.
- energetska razred: C, energetska izkaznica št. 2023-605-316-107860, velja do 26. 09.2033



Izključna cena: 129.000,00 € (z besedo: sto devetindvajset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2 % davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Varščina: 25.800,00€ (z besedo: petindvajset tisoč osemsto evrov 00/100).

3. Podatki o lastništvu in upravljalcu

Lastnik zgoraj navedenih nepremičnin je RS, upravljalec javni zavod Grm Novo mesto, katerega ustanovitelj je RS.

4. Nepremične stvari so proste stvari in oseb

Nepremične stvari, ki so predmet javne dražbe so proste bremen, stvari in oseb.

5. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 50/7 členom ZSPDSLS-1

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Ministrstva za vzgojo in izobraževanje in Grma Novo mesto – centra biotehnike in turizma v sestavi:

1. G. Aleš Rajlič predstavnik Ministrstva za izobraževanje, znanost in mladino, predsednik,
2. Ga. Jožica Ložar, predstavnica Ministrstva za izobraževanje, znanost in mladino, namestnica predsednika
3. Ga. Jana Goršin Fabjan, zaposlena na Grmu Novo mesto, članica,
4. G. Franc Jarc, zaposlen na Grmu Novo mesto, član.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu kot ga določa 50/7 člen ZSPDSLS-1.

Za povezane osebe se štejejo:

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena oziroma v stranski vrsti do tretjega kolena ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonski zvezi, zunajzakonski skupnosti, partnerski zvezi (sklenjeni ali nesklenjeni) ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska oziroma partnerska zveza prenehala ali ne;
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v razmerju skrbništva, posvojitve oziroma posvojitelja ali posvojenca;
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež, večji od 50 odstotkov;
- druga oseba, s katero je član komisije ali cenilec povezan na podlagi znanih okoliščin ali na kakršni koli pravni podlagi, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

6. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe

Prodaja nepremičnine po metodi javne dražbe za prodajo nepremičnin.

Javna dražba bo ustna.

Z najugodnejšim dražiteljem se sklene pogodba v 15 dneh po končani dražbi oziroma po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice ali po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja.

(10) Če dražitelj ne podpiše pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, mu upravljavec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo na javni dražbi ponudi najvišjo odkupno ceno, pod pogojem, da občina ne bi uveljavljala predkupne pravice.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na javni dražbi, so zavezujoči. Vse stroške v zvezi z prenosom lastništva (overitve, takse, vpis v ZK in drugo) plača kupec.

7. Izklicna vrednost in najnižji znesek višanja

Izklicna vrednost nepremičnine za ponovljeno javno dražbo znaša 129.000,00 EUR. Pri določitvi izklicne vrednosti se upošteva Cenitveno poročilo št. 029-43-2023 z dne 24. 4. 2023 ter obnova cenitvenega poročila z dne 25. 03. 2026, ki ga je izdelala BMA Ana Benčina s.p., Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto, pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin z licenco SICGRAS št. G085, ga. Irena Gostiša Benčina. Upošteva se cenitveno poročilo iz aprila 2023.

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 1.000,00 EUR.

8. Način in rok plačila kupnine

Kupnina se plača v 30-dneh po sklenitvi 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 kot pogodbeni kazen.

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila po plačilu celotne kupnine.

9. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba bo potekala v mladinski sobi Grma Novo mesto, Sevno 13, 8000 Novo mesto in sicer:

dne 25. 09. 2026, s pričetkom ob 10:00 uri.

10. Varščina

Udeleženci, ki želijo sodelovati na javni dražbi morajo vplačati varščino v višini 20 % od izklicne cene nepremičnine.

Nakazilo se izvede na: **IBAN SI56 0110 0630 0109 972, UJP**

Naziv: **REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, Ljubljana**

Referenca: **18 33308-7221002-860110**

Namen: **varščina za nakup JD002-SP/2026**

Varščina mora biti v korist podračuna EZR pri Banki Slovenije, na račun proračuna RS nakazana najkasneje do dne 22. 09. 2026.

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

Kdor vplača varščino, vendar se javne dražbe ne udeleži ali k javni dražbi ne pristopi, se mu varščina zadrži.

V primeru, da vplača varščino le en dražitelj in ta noče kupiti premoženja po izklicni ceni, se varščina zadrži.

Če dražitelj ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

11. Podrobnejši pogoji javne dražbe

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom RS lahko postanejo lastniki nepremičnih stvari, ki so predmet prodaje. Pri javni dražbi kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 50/7 člena ZSPDLS-1.

Dokumentacija dražiteljev mora vsebovati naslednja dokazila:

- Izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga 1 te objave,
- Pooblastilo za sodelovanje na dražbi, če dražitelj ni zastopnik,
- Potrdilo o plačani varščini ter
- Kopijo veljavnega uradnega identifikacijskega dokumenta. V kolikor zainteresirani dražitelj ne predloži kopije osebne izkaznice ali potnega lista je potrebno kopiji uradnega identifikacijskega dokumenta priložiti tudi potrdilo o državljanstvu ali izpisek iz matičnega registra – velja za fizične osebe in s.p.-je.
- V kolikor je dražitelj pravna oseba ali samostojni podjetnik tudi izpisek iz sodnega registra oz. AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, ter potrdilo FURS-a o plačanih davkih.

Šteje se, da je dokumentacija pravočasna, če na naslov organizatorja javne dražbe prispe najkasneje do 24. 09. 2026 do 12:00 ure.

Dražitelji, katerih varščina ne bo na računu proračuna RS do roka navedenega v 10. točki ali katerih dokumentacija ne bo pravočasna ali popolna, oziroma ne bodo izpolnjeni VSI navedeni pogoji in zahteve bodo izločeni iz postopka.

Če več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno oziroma enako ceno v katerem od naslednjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino. Grm Novo mesto bo, če bo potrebno, s strani Uprave Republike Slovenije za javna plačila, pridobil potrdila s podatkom o času izvršitve naloge, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščine.

V kolikor je bilo več varščin vplačanih istočasno in več dražiteljev, ki so istočasno vplačali varščino hkrati vztraja pri izklicni ali izklicani ceni, se za določitev najugodnejšega dražitelja opravi žreb.

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

Javna dražba se opravi, če se je udeleži vsaj en ponudnik. Šteje se, da je javna dražba uspela, če vsaj en ponudnik ponudi ceno, ki je enaka izklicni ceni.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (overitve, takse, prepisi in drugo) plača KUPEC.

Nepremičnina se bo prodala po načelu videno-kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za kakršne koli pomanjkljivosti, namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznosti odprave morebitnih napak ali pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

Dražbo vodi član ali predsednik komisije in je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi najvišjo ponudbo za nepremičnino. Takrat komisija ugotovi in v zapisnik zapiše komu in po kakšni ceni je bil predmet javne dražbe prodan.

Javna dražba se lahko tonsko snema in v tem primeru dražitelji izjavljajo s podpisom izjave, da jim je snemanje znano in da se z njim strinjajo.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni zaključen zapisnik o poteku dražbe. Morebitne spore reši komisija.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje delno ali v celoti ustavi, kadar koli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

12. Ogled

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom prodaje se obrnite na:

- Franca Jarca, telefonska št.: 041 631 129; elektronski naslov: franc.jarc@grm-nm.si ali
- Roberta Grandovca, telefonska št. 041 616 518, elektronski naslov: robert.grandovec@grm-nm.si

Ogled predmeta prodaje je možen izključno na podlagi predhodnega dogovora. Interes za ogled sporočite na zgoraj naveden mail ali telefonsko številko najkasneje do 22. 09. 2026 do 10:00 ure.

13. Opozorilo

Organizator javne dražbe lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javne dražbe ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, brez odškodninske odgovornosti.

mag. Mojca Špec Potočar, direktorica