



## 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-sksgrm.nm@guest.arnes.si](mailto:s-sksgrm.nm@guest.arnes.si)

Številka: JD003-SP/2023  
Datum: 30.09.2023

Grm Novo mesto – Center biotehnike in turizma, Sevno 13, 8000 Novo mesto, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18 – v nadaljevanju: ZSPDLSL-1) in 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

### JAVNO DRAŽBO ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

#### 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 nepremičnin:

- Nepremičnina pod zaporedno št. 1 – stanovanje: k.o. 1483 – Kandija, parcelna št. 374/1 - št. stavbe 642, del stavbe 15 na naslovu, Kandijska cesta 47, Novo mesto, ID (5798976) površina 30,6 m<sup>2</sup>
- Nepremičnina pod zaporedno št. 2 – stanovanje: k.o. 1483 – Kandija, parcelna št. 374/1 - št. stavbe 642, del stavbe 14 na naslovu, Kandijska cesta 47, Novo mesto, ID (5798975) površina 39,2 m<sup>2</sup>
- Nepremičnina pod zaporedno št. 3 - parcelna šte.: 1728 k.o. 1456 – Novo mesto na naslovu, Cvelbarjeva ulica 12, Novo mesto, ID (5111765) površina 147 m<sup>2</sup>

#### **NEPREMIČNINA POD ZAPOREDNO ŠT. 1**

Stanovanje: k.o. 1483 – Kandija, parcelna št. 374/1 - št. stavbe 642, del stavbe 15 na naslovu, Kandijska cesta 47, Novo mesto, ID (5798976) površina 30,6 m<sup>2</sup>

Nepremičnina v naravi predstavlja garsonjero v 3. nadstropju večstanovanjskega objekta ( brez dvigala) na naslovu Kandijska cesta 47, Novo mesto.

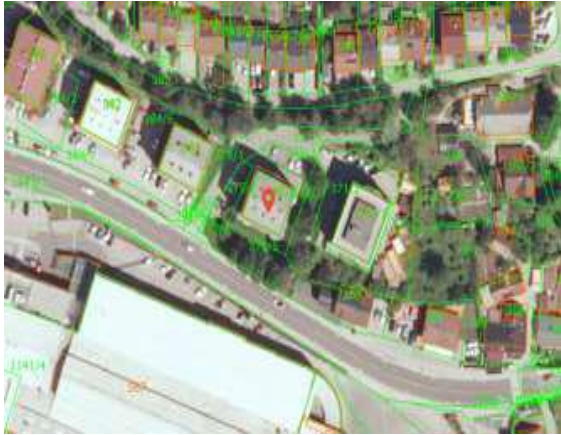
- leto gradnje stavbe : 1963

- število etaž : 7

- dvigalo : Ne

- obnove : 2012 streha, kasneje fasada, stanovanje obnovljeno pred cca 15 leti

- katastrski vpis : da po ZENDMPE
- NTP = UP : 30,6 m<sup>2</sup> , stanovanju pripada klet v izmeri 2 m<sup>2</sup>
- prostori : soba ( parket ), hodnik ( keramika ), kuhinja ( laminat ), kopalnica ( keramika )
- ogrevanje : klima + lastni oljni radiator
- GJI : vodovod, elektrika , kanalizacija, plin ( do stanovanja ) stanovanje nima zvonca in domofona,
- energetski razred: B1, energetska izkaznica št. 2023-605-316-107858



**Izključna cena: 85.000,00€** (z besedo: petinosemdeset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 17.000,00€** (z besedo: sedemnajst tisoč 00/100).

## **NEPREMIČNINA POD ZAPOREDNO ŠT. 2**

Stanovanje: k.o. 1483 – Kandija, parcelna št. 374/1 - št. stavbe 642, del stavbe 14 na naslovu, Kandijska cesta 47, Novo mesto, ID (5798975) površina 39,2 m<sup>2</sup>

Nepremičnina v naravi predstavlja garsonjero v 3. nadstropju večstanovanjskega objekta ( brez dvigala) na naslovu Kandijska cesta 47, Novo mesto.

- leto gradnje stavbe : 1963
- število etaž : 7
- dvigalo : Ne
- obnove : 2012 streha, kasneje fasada, stanovanje obnovljeno pred cca 15 leti
- katastrski vpis : da po ZENDMPE
- NTP = UP : 39,2 m<sup>2</sup> , stanovanju pripada klet 1,2 m<sup>2</sup> in balkon 2,5 m<sup>2</sup>
- prostori : soba ( parket ), hodnik ( keramika ), kuhinja ( laminat ), kopalnica ( ker.)
- ogrevanje : klima 2x
- GJI: vodovod, elektrika , kanalizacija, plin ( do stanovanja )
- energetski razred: B2, energetska izkaznica št. 2023-605-316-107857



**Izključna cena: 120.000,00€** (z besedo: sto dvajset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 24.000,00€** (z besedo: štiriindvajset tisoč 00/100).

### NEPREMIČNINA POD ZAPOREDNO ŠT. 3

Parcelna št.: 1728 k.o. 1456 – Novo mesto na naslovu, Cvelbarjeva ulica 12, Novo mesto, površina 147 m<sup>2</sup>, boniteta -1, ID 5111765



velikost zemljišča : **147 m<sup>2</sup>**

- OPN namenska raba : osrednje območje centralnih dejavnosti

- enota urejanja prostora : NMJ\_02

- kulturna dediščina :

- Območje spomenika naselbinske dediščine, ime : Novo mesto – Mestna četrt Breg, predpis : Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto;

Območje spomenika naselbinske dediščine, ime : Novo mesto – Mestno jedro, predpis : Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto

- Objekt profane stavbne dediščine, ime : Novo mesto – Hiša Cvelbarjeva 12
- Območje arheološkega najdišča, ime : Novo mesto – Arheološko najdišče Mestno jedro – Kandija

- Vplivno območje spomenika naselbinske dediščine, ime : Novo mesto – Mestno jedro, predpis Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Mestne občine Novo mesto

#### **STAVBA ident. šte.: 1063**

- leto gradnje : 1400
- etažnost : K+P
- pretežni material : les
- NTP : **76,50 m<sup>2</sup>**
- UP : 69,9 m<sup>2</sup>
- energetski razred: G, energetska izkaznica št. 2023-605-316-107856
- komunalna oprema : objekt je priključen na javno elektro in vodovodno napeljavo
- dejanska uporaba stavba na dan ogleda ni v uporabi, ni vzdrževana in pred ponovno uporabo potrebna večjih vlaganj
- streha na stavbi je bila zamenjana leta 2007
- dejanska raba : šola (objekt je bil namenjen šolski dejavnosti naročnika)

Zemljiška parcela se nahaja v območju predkupne pravice občine (lokacijska informacija št. 3510-1031/2023-2 (619))



**Izklicna cena: 30.000,00€** (z besedo: trideset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

**Varščina: 6.000,00€** (z besedo: šest tisoč 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 ZSPDLS-1**

Postopek javne dražbe bo izvedla komisija Ministrstva za vzgojo in izobraževanje in Grm-a Novo mesto v sestavi:

1. G. Mitja Maruško, predstavnik MVI, predsednik,
2. G. Aleš Rajlič, predstavnik MVI, član,
3. Ga. Jana Goršič Fabjan, zaposlena na Grmu Novo mesto, član,

4. G. Luka Novak, zaposlen na Grmu Novo mesto, član.
5. G. Verica Klepec, zaposlena 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, 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
- drugo osebo, 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.

#### **6. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodb**

Prodaja nepremičnine po metodi javne dražbe.

Javna dražba bo ustna.

Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javne dražbe. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javne dražbe pa odstopi od sklenitve posla.

#### **7. Izklicna vrednost in najnižji znesek višanja**

Izklicna vrednost je določena s strani cenilnega poročila št. 029-43-2023, z dne 24.04.2023, BMA Ana Benčina s.p., Defranceschijeva ulica 2, 8000 Novo mesto, cenilka stvarnega premoženja-nepremičnin licenca SICGRAS števil. G085, ga. Irena Gostiša Benčina.

Najnižji znesek višanja izklicne cene je 1.000,00 EUR.

#### **8. Način in rok plačila kupnine**

Kupnina se plača v 8-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 pogodbena kazen.

Vpis v zemljiško knjigo se opravi na podlagi zemljiškoknjžnega 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 27. 10. 2023, s pričetkom ob 10:00 uri.**

Javna dražba za posamezne nepremičnine bo potekala po navedenem vrstnem redu nepremičnine.

## **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 JD003-SP/2023 + vpišete zaporedno številko nepremičnine katero boste dražili.

Varščina mora biti v korist podračuna EZR pri Banki Slovenije, na račun proračuna RS nakazana najkasneje do dne 24.10.2023 do 10:00 ure.

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 ZSPDSL-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 24.10.2023 do 10:00 ure.

Dražitelji, katerih varščina ne bo na računu proračuna RS do roka navedenega v 11. 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 naloga, 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 tonsko snema in vsi 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 Luko Novaka, telefonska št.: 030 464 858; elektronski naslov: Luka Novak: [luka.novak2@grm-nm.si](mailto:luka.novak2@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 18. 10. 2023 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

v. d. direktorice