



Številka: 4783-0001/2026-11 (SOU ODBK)
Datum: 20. 5. 2026

Občina Straža, Ulica talcev 9, 8351 Straža pri Novem mestu, skladno s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR, 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 stanovanja

1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe

Občina Straža, Ulica talcev 9, 8351 Straža pri Novem mestu, matična številka 2241145000, identifikacijska številka za DDV SI 63748894.

2. Opis predmeta prodaje

Predmet prodaje je stanovanje na naslovu Ulica talcev 20, 8351 Straža pri Novem mestu:

Katastrska občina	Posamezni del stavbe	Površina	Dejanska raba prostora	Izklicna cena
1447 Gorenja Straža	310-5	50,20 m ²	stanovanje	170.000,00

Občina Straža (v nadaljevanju: prodajalka) je lastnica nepremičnine do celote (1/1). Nepremičnina je zemljiškoknjižno urejena in ni oddana v najem ali uporabo. Nepremičnina ni predmet denacionalizacijskih postopkov in na njej ne obstaja niti zakonita niti pogodbeno predkupna pravica. Nepremičnina ni obremenjena z drugimi bremenmi (hipoteke, služnosti ipd.). Stanovanje se nahaja v 1. nadstropju (v 2. etaži) poslovno stanovanjske zgradbe, ki je bila zgrajena leta 2005. Po GURS je neto površina stanovanja 50,20 m², uporabna površina stanovanja pa 40,70 m² (bivalni prostor – kuhinja z dnevnim prostorom, spalnica, kopalnica in hodnik). Stanovanju pripada shramba, ki je v pritličju (v 1. etaži). Razporeditev prostorov je razvidna iz tlorisa, ki je v prilogi. Stanovanje je delno opremljeno, in sicer delno sta opremljeni kuhinja in kopalnica, ostalo pohištvo bo odstranjeno do dneva predaje stanovanja novemu lastniku. V prilogi so slike dejanskega stanja prostora.

Prodajalec ne jamči za izmere površin. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

3. Izklicna cena in najnižji znesek višanja

Izklicna cena znaša **170.000,00 EUR**. V izklicno ceno ni všteti davek na promet, ki ga plača kupec.

Najnižji znesek višanja je **1.000,00 EUR**.

4. Varščina

Dražitelji morajo vplačati varščino najpozneje tri dni pred začetkom javne dražbe, to je do vključno 12. 6. 2025 do 24. ure, v višini 10 % izklicne cene (17.000,00 EUR) na podračun EZR Občine Straža št. 0140 3010 0020 316, sklic: 4783-0001/2026 (SOU ODBK) z navedbo namena nakazila: Javna dražba 1447 310-5.

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

Prodajalka 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 15. dneh po končani javni dražbi oziroma v podaljšanem roku (za največ 8 dni),
- ne plača celotne kupnine v 30. dneh od sklenitve pogodbe,
- ne podpiše izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena ZSPDSLS-1.

5. Način in rok plačila kupnine

Kupnino, zmanjšano za znesek vplačane varščine, je kupec dolžan plačati v 30. dneh po sklenitvi prodajne pogodbe. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupnina ne bo plačana v roku, se šteje prodajna pogodba za razvezano po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

Prodajalka bo uspelemu dražitelju izdala račun za plačilo kupnine po sklenitvi prodajne pogodbe.

6. Pogoji prodaje

Nepremičnina se prodaja po načelu "videno – kupljeno", zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Dražitelj je vezan na svojo ponudbo, dokler ni podana višja ponudba. Nepremičnina bo prodana tistemu dražitelju, za katerega bo komisija, imenovana za vodenje javne dražbe, ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno (najugodnejši dražitelj). V kolikor dva ali več dražiteljev hkrati ponudi izklicno ceno ali enako ceno v katerem od nadaljnjih korakov dražbe, se šteje, da je uspel tisti, za katerega je izkazano, da je prvi vplačal varščino. Prodajalka bo, če bo potrebno, s strani Uprave Republike Slovenije za javna plačila, pridobila potrdila s podatkom o času izvršitve naloga, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščin. Če bo ugotovila, da je bilo istočasno vplačanih več varščin in več dražiteljev, ki so istočasno vplačali varščino hkrati vztraja pri izklicni ali izklicani ceni, se za določitev najugodnejšega dražitelja opravi žreb.

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.

Na javni dražbi lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podpisati izjavo, da ni povezana oseba.

Najugodnejši dražitelj je dolžan najkasneje v roku 15 dni po končani javni dražbi podpisati prodajno pogodbo. Če dražitelj ne podpiše pogodbe v navedenem roku, lahko prodajalka podaljša rok za sklenitev pogodbe za največ 8 dni.

Prodajalka bo izdala zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na kupca v roku 15 dni po prejemu kupnine.

Kupec bo dolžan poleg kupnine plačati še vse stroške v zvezi s prenosom lastništva na predmetu javne dražbe (pripadajoči davek na promet nepremičnin, stroške notarske overitve podpisa zakonitega zastopnika prodajalke na zemljiškoknjižnem dovolilu, 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).

7. Predkupna pravica

Po podatkih iz uradnih evidenc in po vedenju prodajalca na nepremičnini ne obstaja predkupna pravica.

8. Kraj in čas javne dražbe

Javna dražba bo potekala **15. 6. 2026 ob 9. uri v sejni sobi Kulturnega doma v Straži, Pod Srobotnikom 4, 8351 Straža pri Novem mestu.**

Dražitelji se morajo 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 9. točke.

9. 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 postane lastnik nepremičnin ter pravočasno vplača varščino in na javni dražbi:

- predloži dokazilo o plačilu varščine,
- predloži podpisano izjavo (Priloga 1),
- predloži kopijo 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.

10. Vodenje in ugovor na vodenje javne dražbe

Javno dražbo bo izvedla Komisija za vodenje javne dražbe (v nadaljevanju Komisija), ki jo je župan imenoval s sklepom št. 4783-0001/2026-10 z dne, 20. 5. 2026.

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

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani prodajalke v zavihku Obvestila in objave, podzavihku Javni razpisi in objave: <https://www.obcina-straza.si/objave/58>.

11. Ogled in informacije o predmetu prodaje

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom in postopkom javne dražbe se obrnite na Stanislavo Bjelajac, tel. št. 07/39 39 237 (v času uradnih ur do 13.30), ali pišite na e- naslov: stanislava.bjelajac@novomesto.si, ali na Lidiyo Plut, tel. št. 07/38 48 550 (v času uradnih ur) ali pišite na e-naslov: info@obcina-straza.si. Ogled predmeta prodaje je možen izključno na podlagi predhodnega dogovora. Interes za ogled sporočite na prej navedena elektronska naslova najkasneje do 8. 6. 2026 do 14. ure.

12. Opozorilo

Organizator lahko postopek javne dražbe ustavi do sklenitve pravnega posla v pisni obliki (sklenitev prodajne pogodbe v pisni obliki) oziroma ne sklene pogodbe z uspelim dražiteljem, oboje brez odškodninske odgovornosti in brez navedbe razloga.

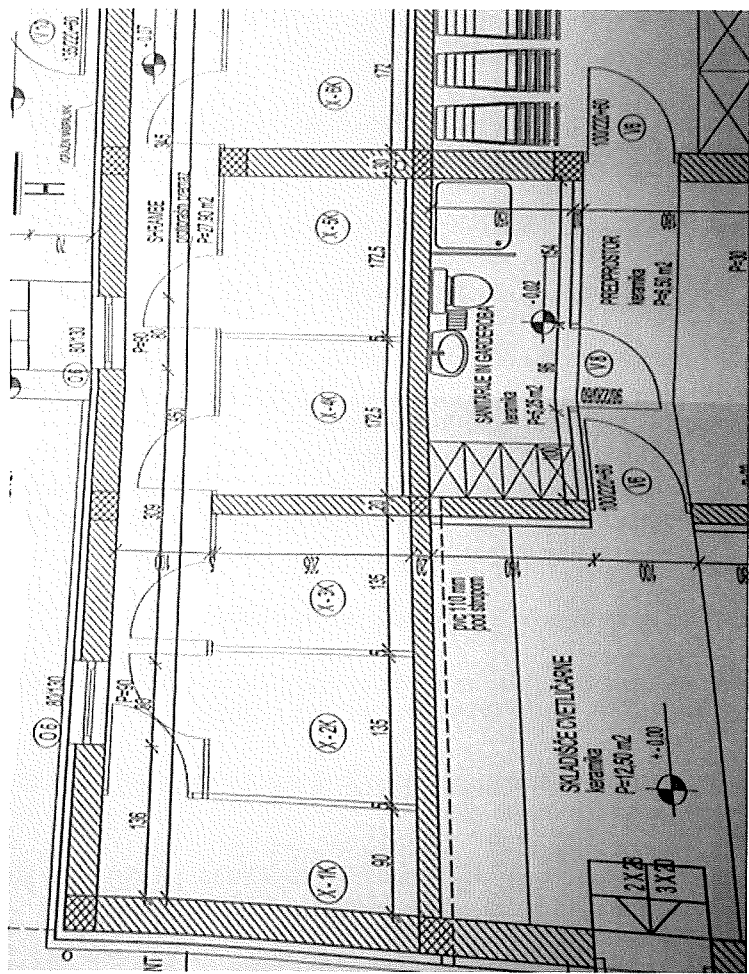
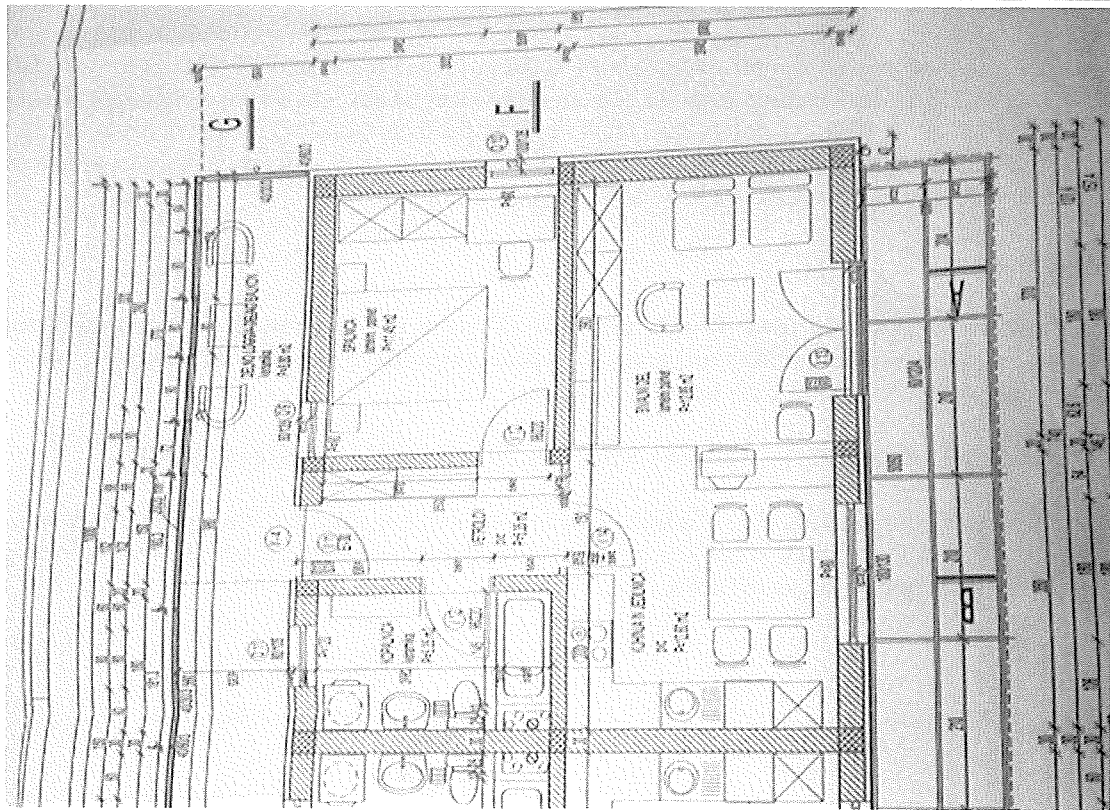
13. Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR)

Obvestilo posameznikom po 13. členu Splošne uredbe o varstvu podatkov (GDPR) glede obdelave osebnih podatkov v elektronskih zbirkah in zbirkah dokumentarnega gradiva Občine Straža je objavljeno na spletni strani: <https://www.obcina-straza.si/GDPR>.

 Dušan Krštinc,
župan



TLORIS STANOVANJA IN SHRAMBE



FOTOGRAFIJE DEJANSKEGA STANJA



