



Številka: 478-109/2025/28 (164-04)

Datum: 1. 7. 2026

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, Štefanova ulica 2, 1000 Ljubljana v skladu s 50. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 13. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

## JAVNO DRAŽBO

### 1. Naziv in sedež organizatorja javne dražbe:

Republika Slovenija, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, Štefanova ulica 2, Ljubljana.

### 2. Opis predmeta prodaje:

Predmet prodaje je stavba 1563-161 z naslovom Vinica 41a, Črnomelj, ki stoji na parceli 1563 14/35 in 1563 14/38 (v nadaljevanju: nepremičnine). Republika Slovenija je lastnica, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo pa upravljavec nepremičnin.

Stavba 1563-161 je v kataster nepremičnin vpisana s petimi deli stavbe; štiri stanovanja in en poslovni prostor. Skupna površina stavbe je po meritvah, opravljenih ob izvedbi cenitve, 234,11 m<sup>2</sup>.

Parcela 1563 14/35 meri 464 m<sup>2</sup>, parcela 1563 14/38 pa 157 m<sup>2</sup>. Iz lokacijske informacije št. 3504-0117/2026-5 z dne 11. 2. 2026 izhaja, da parceli po namenski rabi ležita v območju stavbnih zemljišč: osrednja območja centralnih dejavnosti.

Energetska izkaznica objekta je v izdelavi in bo pridobljena do datuma izvedbe javne dražbe.

Nepremičnine se nahajajo v območju predkupne pravice Občine Črnomelj (v nadaljevanju: občina). Občina se predkupni pravici ni odpovedala, zato bodo po končani dražbi nepremičnine po doseženi ceni najprej ponujene občini. Če občina ne sprejme ponudbe, bodo nepremičnine prodane najbolj ugodnemu dražitelju.

Nepremičnine se prodajajo kot celota.

### 3. Vrsta pravnega posla:

Prodaja nepremičnin po metodi javne dražbe.

### 4. Izklicna cena in najnižji znesek višanja:

Izklicna cena za nepremičnine znaša 150.000,00 EUR. V ta znesek ni všteti davki na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Najnižji znesek višanja je 200,00 EUR.

Poročilo o oceni vrednosti nepremičnin z dne 28. 2. 2026 je izdelal sodni cenilec vrednosti nepremičnin, Rostohar Vladimir, univ. dipl. inž. grad.

**5. Način in rok plačila:**

Kupec poravnava kupnino na podlagi izstavljenega računa prodajalca, in sicer najkasneje v roku 20 dni od izstavitve računa. Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje pravni posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbeni kazni.

**6. Komisija za izvedbo postopka javne dražbe:**

Prodajo bo izvedla Komisija za vodenje postopkov prodaje, oddaje v najem in oddaje v brezplačno uporabo stvarnega premoženja v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe (v nadaljevanju: komisija).

**7. Kraj in čas javne dražbe:**

Javna dražba bo dne 23. 7. 2026 ob 10.00 uri na naslovu:  
Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, Štefanova ulica 2, Ljubljana.

Predstavniki dražiteljev – pravnih oseb, ki bodo prisotni na javni dražbi – morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji izročiti pisna pooblastila za sodelovanje na javni dražbi in ji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Dražitelji – fizične osebe, ki bodo prisotni na javni dražbi, morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji izročiti na vpogled osebni dokument s fotografijo, ki ga je izdal državni organ (javno listino).

Vsi dražitelji morajo pred pričetkom javne dražbe komisiji predložiti potrdilo o plačani varščini, celotno številko TRR in naziv banke za primer vračila varščine, davčno oz. ID številko za DDV, matično številko in telefonsko številko.

**8. Višina varščine:**

Dražitelji morajo do dne 20. 7. 2026 plačati varščino v višini 10% od izklicne cene za nepremičnine.

Varščina se plača na račun Ministrstva za notranje zadeve in javno upravo št. SI56 0110 0637 0171 132 ter sklic št.: 28 17140-2990008-39905826.

Varščina bo uspelemu dražitelju vračunana v kupnino, dražiteljem, ki ne bodo uspeli, pa brez obresti vrnjena v roku 15 dni po končanem postopku javne dražbe.

**9. Vračilo varščine:**

Dražiteljem, ki bodo plačali varščino in se javne dražbe ne bodo udeležili ali k javni dražbi ne bodo pristopili, se varščina zadrži.

Če najugodnejši dražitelj ne podpiše pogodbe v predpisanem roku, mu prodajalec lahko podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.

Če najugodnejši dražitelj ne plača kupnine v predpisanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

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

#### **10. Pogoji za udeležbo na javni dražbi:**

K javni dražbi lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:

- izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe in so v celotnem znesku pravočasno plačali varščino,
- predložijo dokazilo o plačilu varščine do začetka javne dražbe,
- ob pristopu na javno dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo,
- predložijo pisno pooblastilo dražitelja, ki je plačal varščino, če se javne dražbe udeležijo v njegovem imenu in za njegov račun.

Dražitelje oziroma tretje osebe, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bo komisija izločila iz postopka oz. v postopku javne dražbe ne bodo mogli sodelovati.

#### **11. Podrobnejše informacije in ogled predmeta javne dražbe:**

Podrobnejše informacije o nepremičninah in v zvezi z izvedbo javne dražbe lahko dobite pri Gregorju Gradišarju, Ministrstvo za notranje zadeve in javno upravo, telefon številka 01 428 57 74 ali e-naslov: [gregor.gradisar@gov.si](mailto:gregor.gradisar@gov.si).

Ogled nepremičnin je mogoč dne 15. 7. 2026 ali 16. 7. 2026 od 10h do 11h **na podlagi predhodne najave ogleda** vsaj dva dni dan vnaprej pri zgoraj navedeni kontaktni osebi.

#### **12. Ustavitev postopka:**

Prodajalec lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla postopek javne dražbe brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, pri čemer se dražiteljem vrne varščino brez obresti.

#### **13. Drugi pogoji:**

- Nepremičnine so naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne reklamacije po končani javni dražbi oz. po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.
- Javna dražba se bo izvajala v uradnih prostorih Ministrstva za notranje zadeve in javno upravo. Skladno z Uredbo o upravnem poslovanju (Uradni list, RS št. 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22, 77/23 in 24/24) na javni dražbi ni dovoljeno slikovno, zvočno ali slikovno-zvočno snemanje.
- Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec, ki je opravil cenitev nepremičnin, in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:
  - fizična oseba, 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,
  - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilca v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
  - pravna oseba, 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.
- Uspeli dražitelj (kupec) mora pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 78/23 – ZORR).
- Uspeli dražitelj (kupec) mora nepremičnine prevzeti v roku 8 dni od plačila celotne kupnine.

- Ne glede na dejanski prevzem preidejo vsi stroški in riziki v zvezi z nepremičninami na uspelega dražitelja (kupca) s prvim dnevom po tem, ko bi uspeli dražitelj (kupec) moral nepremičnine prevzeti.
- Vse stroške v zvezi s pogodbo: davek na promet nepremičnin, notarska overitev, stroški vknjižbe lastninske pravice v zemljiško knjigo ter morebitne druge stroške, ki bi nastali v zvezi s prodajo, poravnava uspeli dražitelj (kupec).

Po pooblastilu:  
Urška Golubić  
višja svetovalka