

Številka: 478-0001/2026-14

Datum: 15. 7. 2026

Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, na podlagi 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 13. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) sklepa Občinskega sveta Občine Šentrupert št. 478-0001/2026-8 z dne 25. 3. 2026, sprejetega na 26. redni seji dne 25. 3. 2026 in Letnega načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentrupert za leto 2026, objavlja

JAVNO DRAŽBO

za prodajo nepremičnine v Slovenski vasi

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA OZ. ORGANIZATORJA JAVNE DRAŽBE

Občina Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, tel. št. 07 343 46 00, e-pošta: obcina@sentrupert.si.

2. OPIS PREDMETA PRODAJE IN IZKLICNA VREDNOST NEPREMIČNINE

A) STAVBNO ZEMLJIŠČE

Parc. št. 2681/1, k.o. 1398 Bistrica (ID 7224290), v izmeri 4.286 m².

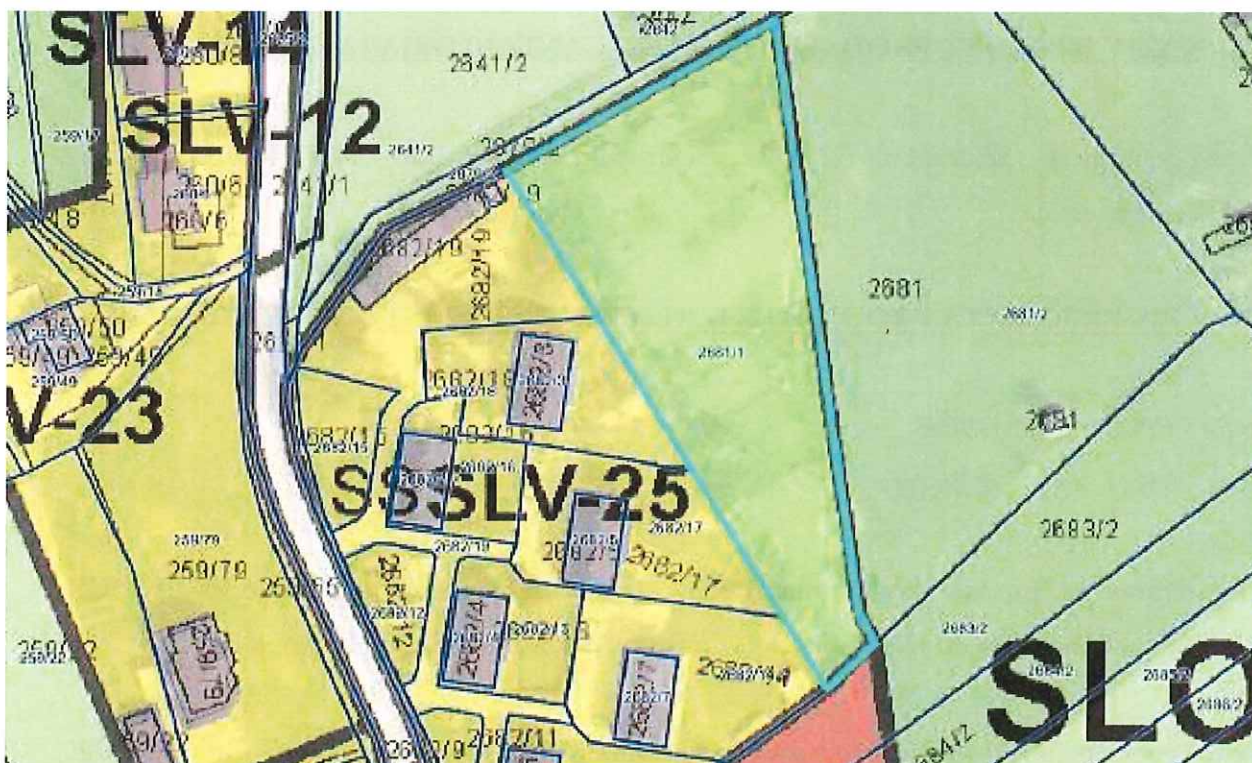
Nepremičnina se prodaja kot celota (delež 1/1), izklicna cena znaša 214.300,00 EUR. Navedena izklicna cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Izklicno ceno zemljišča je določil prodajalec upoštevajoč Končno cenitveno poročilo št. C283-2025, ki ga je izdelal mag. Anton Kožar, pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin, ter določilo 19. točke 3. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da je izklicna vrednost pri javni dražbi vrednost, ki jo upravljavec določi ob izbiri metode ravnanja s stvarnim premoženjem in je enaka ocenjeni ali je od te vrednosti višja.

Zemljišče se nahaja v Slovenski vasi, naselju v občini Šentrupert, ki se nahaja južno od središča Šentrupert, ob regionalni cesti Trebnje – Mokronog. Naselje je del Mirnske doline, ki jo tvori gričevnat svet z vinogradi in obilo možnosti za rekreacijo v naravi. Šentrupert je od naselja oddaljen približno 2 km.

Nepremičnina parc. št. 2681/1, k.o. Bistrica predstavlja stavbno zemljišče v izmeri 4.286 m². Nepremičnina se nahaja na skoraj ravnem terenu in je trapezoidne oblike. Na jugozahodnem delu meji na manjše stanovanjsko naselje (večstanovanjski bloki), na preostalih delih na zemljišča, ki so po namenski rabi opredeljena kot najboljša kmetijska zemljišča. Zemljišče je oddaljeno približno 60 m od državne ceste med Slovensko vasjo in Šentrupertom. Dostop do zemljišča je v naravi urejen po poljski poti, parcela 2679/2, k.o. Bistrica, ki je v lasti Občine Šentrupert ter parceli 2679/1, k.o. Bistrica, ki je v lasti Republike Slovenije. Dostop do nepremičnine ni pravno urejen, zemljišča preko katerih poteka dostop po namenski rabi niso opredeljena kot površine cest.

Lega parcele:



Dejanska raba zemljišča je opredeljena kot kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov. Na parceli so trenutno urejeni manjši vrtovi s spremljajočimi začasnimi objekti in opremo, kot so nadstreški, prostor za pridelke in orodje, klopi, posode za namakanje... Na parceli ni komunalne infrastrukture (kanalizacije, elektrike, telekomunikacijskih vodov).

Namensko rabo opredeljuje Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 81/13, 94/13 - tehn. popr., Uradno glasilo e-občina, št. 7/18- tehn. popr., št. 12/18 - spr. In dop., št. 6/21- spr. in dop., št. 36/23 - sklep o teh. posod., 15/26 – spr. in dop.; v nadaljevanju OPN). Prostorski akti v pripravi (spremembe in dopolnitve OPN) ne vplivajo na namensko rabo parcele, ki je predmet prodaje. Zemljišče, ki je predmet prodaje se nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) = SLV-25 SS [b] z osnovno namensko rabo stavbna zemljišča in podrobnejšo namensko rabo stanovanjske površine (SS). Skladno z OPN sodi zemljišče v ureditveno enoto bloki (b), kjer za oblikovanje blokov velja (94. člen OPN): faktor zazidanosti (FZ) 0,3, faktor izrabe(FI) 1,0, odmiki: 6 m od meje gradbene parcele oz. regulacijske linije, manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8 m nad urejenim terenom, manjši odmiki niso dopustni, višina: največ K+P+2+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 100 cm nad terenom, dozidave stanovanjskih blokov oz. stolpičev morajo biti oblikovane in izvedene enotno za cel objekt, dozidave vhodov so dopustne za skupne potrebe stanovalcev (vetrolov, vhodni prostor z nabiralniki, prostor za smeti ali kolesarnica ipd.); dopustne so tudi razširitve bivalnih prostorov za zimske vrtove, v sklopu rekonstrukcije strehe je dopustno mansardne prostore urediti v bivalne površine, rekonstrukcija mora biti izvedena tako, da je streha oblikovana in izvedena enotno za celoten objekt, zasteklitve balkonov morajo biti izvedene enotno za cel objekt.

Območje je skladno z določili Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 - odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 - ZNOrg, 78/23 - ZUNPEOVE, 131/23 - ZORZFS) opredeljeno kot arheološko najdišče (varovano območje Slovenska vas - Grad Rakovnik, EŠD: 30234).

3. POGOJI PRODAJE

Občina s prodajo nepremičnin zagotavlja pogoje za izgradnjo objektov dopustnih na podlagi veljavnih prostorski aktov. Občina Šentrupert ne določa posebnih pogojev prodaje. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo bo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

4. NAJNIŽJI ZNESEK VIŠANJA

Najnižji znesek višanja kupnine je 1.000,00 EUR.

5. VARŠČINA

Dražitelji in morebitni predkupni upravičenci morajo najpozneje do **4. 9. 2026** plačati varščino, ki znaša 10 % izklicne cene oziroma 21.430,00 EUR cene, na transakcijski računa Občine Šentrupert, IBAN SI56 0110 0010 0021 195 odprt pri UJP, z navedbo »plačilo varščine za nakup nepremičnine v Slovenski vasi – javna dražba«. Varščina mora do navedenega roka prispeti na račun Občine Šentrupert.

Plačana varščina se najugodnejšemu dražitelju vračuna v kupnino, ostalim dražiteljem, ki niso uspeli na javni dražbi pa se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni po zaključku javne dražbe.

Če dražitelj ne sklene pogodbe v roku iz desetega odstavka 50. člena ZSPDSLS-1 ali ne plača kupnine prodajalec obdrži varščino. Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo, k dražbi ne pristopijo ali ne podpišejo izjave, da ni povezana oseba, kot jo opredeljuje sedmi odstavek 50. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, se zadržijo.

6. NAČIN IN ROK PLAČILA KUPNINE

Plačilo celotne kupnine se izvede v roku 30 dni po podpisu pogodbe in izdaji računa za zemljišče. Kupnino bo kupec poravnal na transakcijski račun Občine Šentrupert, IBAN SI56 0110 0010 0021 195, odprt pri UJP, v 30 dneh od sklenitve kupoprodajne pogodbe, v enkratnem znesku. V primeru, da kupec ne poravna kupnine na določen način ali v določenem roku, se prodajna pogodba šteje za razdrto in prodajalec obdrži varščino. Plačilo celotne kupnine v roku določenem s to točko je bistvena sestavina pravnega posla.

7. KRAJ IN ČAS JAVNE DRAŽBE

Javna dražba se bo vršila: **dne 10. 9. 2026 ob 14.00 uri na sedežu Občine Šentrupert, Šentrupert 5, 8232 Šentrupert, v sejni sobi.**

Dražitelji se bodo morali 15 minut pred začetkom javne dražbe izkazati z dokazili iz 8. točke te objave. Če udeleženec javne dražbe ne predloži zahtevanih podatkov oz. ne izpolnjuje navedenih pogojev, ne more sodelovati na javni dražbi.

8. POGOJI ZA UDELEŽBO NA JAVNI DRAŽBI

Na javni dražbi lahko sodeluje domača ali tuja, pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak dražitelj zase, ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javne dražbe, pri čemer mora biti podpis pooblastitelja overjen pri upravnem organu ali notarju, v primeru, če se v imenu ponudnika javne dražbe udeleži pooblaščenec;
- predloži izpisek iz sodnega registra (velja samo za pravne osebe) oz. priglasitveni list (za samostojne podjetnike), ki ne sme biti starejši od treh mesecev,
- priloži izvirnik osebnega dokumenta (potni list ali osebna izkaznica), če se prijavi fizična oseba, samostojni podjetnik ter zastopniki in pooblaščenci pravnih oseb,
- predloži številko TRR za primer vračila varščine, davčno številko ali ID za DDV, EMŠO ali matično številko, telefonsko številko in e-naslov,
- Izjava dražitelja o sprejemanju pogojev dražbe in
- Izjava o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem.

Vse listine (razen dokazila o plačilu varščine) je potrebno predložiti v izvirniku ali pa overjeno kopijo listine.

Organizator javne dražbe bo potrdil vse pravilne in pravočasne prijave.

Javna dražba se bo opravila v slovenskem jeziku.

Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezane osebe se šteje:

- 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 cenilcem 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.

9. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne informacije o pogojih dražbe, podatke o nepremičninah in informacije o ogledu nepremičnin, dobijo zainteresirani na Občini Šentrupert, na tel. št:07 34 34 600, e - naslovu: obcina@sentrupert.si, kontaktna oseba je Alja Rabzelj, podsekretarka. Ogled nepremičnine in dokumentacije v zvezi s predmetno nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

10. DRUGI POGOJI IN PRAVILA JAVNE DRAŽBE

Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno–kupljeno« in po stanju nepremičnine v času javne dražbe. Poznejše ustne in pisne reklamacije ne bodo upoštevane.

Vse osebe, sodelujoče na javni dražbi, morajo imeti do poteka roka za plačilo varščine poravnane vse obveznosti do Občine Šentrupert, sicer na javni dražbi ne morejo sodelovati.

Na javni dražbi uspe dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno.

Javna dražba za nepremičnino je končana, ko voditelj dražbe trikrat ponovi isto vrednost najvišje kupnine, ki jo nihče ne viša več.

V kolikor dražitelj, ki je izlicitiral nepremičnino na dražbi, ne sklene oz. odstopi od sklenitve pogodbe, si organizator javne dražbe pridržuje pravico pogodbo skleniti z naslednjim najugodnejšim dražiteljem, to je tisti dražitelj, ki je ponudil drugo najugodnejšo ceno.

Če izklicna cena ni dosežena, je javna dražba neuspešna.

Ugovore proti dražbenemu postopku je mogoče podati, dokler ni končan zapisnik o poteku dražbe.

Javno dražbo bo izvedla komisija, v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR). Nepremičnina bo prodana tistemu dražitelju, za katerega bo imenovana komisija za vodenje javne dražbe ugotovila, da je izpolnil vse pogoje iz javne dražbe in ponudil najvišjo ceno. V kolikor dva dražitelja hkrati ponudita enako ceno, bo nepremičnina prodana tistemu, ki je prvi vplačal varščino.

Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti ustavi, dolžan pa je vrniti vplačano varščino brez obresti.

Pogoji iz javne dražbe so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin.

Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davek na dodano vrednost oziroma morebitne druge davčne dajatve in stroške notarskih storitev ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist.

Besedilo javne dražbe je objavljeno na spletni strani Občine Šentrupert: <https://www.sentrupert.si/>



OBČINA ŠENTRUPERT

Tomaž Ramovš, župan

