SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
ENOTNOST OBČIN

Skupna občinska uprava Enotnost občin (v nadaljevanju: SOU Enotnost občin), Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, kot organizator postopka, v imenu in za račun Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, kot lastnice in prodajalke nepremičnine, na podlagi 51. 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) ter 16., 17. in 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE
parc. št. 655/22, k. o. 1574 Koblarji

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb ter upravljavca

Organizator javnega zbiranja ponudb:
Skupna občinska uprava Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

Prodajalka in upravljavka nepremičnine:
Občina Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina s parc. št. 655/22, k. o. 1574 Koblarji, v lasti Občine Kočevje, v izmeri 1.241 m^2. Nepremičnina se prodaja kot celota.
Obravnavano zemljišče se glede na podrobnejšo namensko rabo prostora (PNRP) nahaja v območju stavbnih zemljišč z oznako SSs – urbana prostostoječa stanovanjska pozidava, in hkrati v enoti urejanja prostora (EUP) z oznako GL-1 – vas Gornje Ložine.
Na zemljišču je dopustna novogradnja stanovanjskega objekta ob predhodni ureditvi dovoza in ob upoštevanju določil ter omejitev, ki izhajajo iz veljavnih prostorskih aktov in lokacijske informacije za namen gradnje, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb.
Za območje EUP GL-1 – vas Gornje Ložine veljajo med drugim naslednje usmeritve:

- na nepozidanih stavbnih zemljiščih se novogradnje načrtujejo tako, da se oblikuje urejen sklop pozidave in da se relief čim bolj racionalno izkoristi;
- zaradi vizualne izpostavljenosti območja je treba posebno pozornost nameniti umeščanju in oblikovanju objektov, njihovim gabaritom ter fasadam;
- posegi na območju varstva narave morajo biti usklajeni s pristojno službo za varstvo narave.

Nepremičnina nima urejenega neposrednega dostopa z javne ceste. Dostop je mogoč preko zemljišča s parc. št. 655/4, k. o. 1574 Koblarji, oziroma preko sosednjih zemljišč v lasti fizičnih oseb, z javne poti, ki se navezuje na regionalno cesto Žlebiči–Kočevje.

Kupec je dolžan pred morebitno uporabo oziroma gradnjo samostojno urediti ustrezno pravno podlago za dostop do nepremičnine, vključno s pridobitvijo potrebnih soglasij oziroma ustanovitvijo ustreznih stvarnih pravic, če je to potrebno. Prodajalka ne zagotavlja, da bo kupec dostop lahko uredil po predvideni trasi ali na predvideni način.
Predmetno zemljišče se nahaja v varovalnem pasu prostozračnega nadzemnega visokonapetostnega elektroenergetskega voda 110 kV. Širina varovalnega pasu-prostozračnega nadzemnega voda (daljnovod) znaša 15 m, merjeno na vsako stran od osi voda. Na območju varovalnega pasu veljajo omejitve glede posegov v prostor in gradnje objektov. V skladu s prostorskimi pogoji postavitev objektov z varovanimi prostori v območju varovalnega pasu visokonapetostnega daljnovoda ni dopustna. Za posege je treba upoštevati predpise s področja elektroenergetike in pridobiti ustrezna mnenja oziroma soglasja pristojnega upravljavca omrežja. Del zemljišča se predvidoma nahaja tudi na območju poplavne nevarnosti, kar lahko vpliva na pogoje njegove bodoče rabe. V primeru načrtovanja gradnje ali drugih posegov v prostor je treba predhodno pridobiti vsa potrebna mnenja, soglasja oziroma dovoljenja pristojnih organov in služb ter upoštevati veljavne predpise s področja varstva pred poplavami.
Območje je komunalno opremljeno z vodovodnim in elektroenergetskim omrežjem ter cestno in telekomunikacijsko infrastrukturo. Dejanske možnosti priključevanja, pogoje priključitve in morebitne stroške mora kupec preveriti pri pristojnih upravljavcih infrastrukture.
Zemljišče se nahaja na vzhodnem robu naselja Gornje Ložine, približno 8,4 km od središča Kočevja. V naravi predstavlja pretežno travnik z drevesi ter zemljišče pod obstoječimi stavbami (pomožnimi objekti), ki niso last prodajalke in niso predmet prodaje.

Vsi podrobnejši podatki o namenski rabi, prostorskih izvedbenih pogojih, varstvenih režimih in drugih omejitvah so razvidni **iz lokacijske informacije za namen gradnje, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.**

3. Izhodiščna vrednost in stroški

Izhodiščna vrednost nepremičnine znaša **28.050,00 EUR.** V navedeno vrednost ni vključen 22% DDV, ki ga plača kupec. Poleg kupnine je izbrani ponudnik dolžan poravnati tudi strošek izdelanega cenitvenega poročila v višini 285,48 EUR z vključenim 22 % DDV in strošek izvedene geodetske odmere v višini 512,40 EUR z vključenim 22 % DDV.
Navedeni stroški se plačajo poleg kupnine in niso vključeni v ponujeno kupnino ter bodo obračunani v sami prodajni pogodbi.

4. Pogoji prodaje

4.1. Nepremičnina se prodaja po načelu »videno – kupljeno«.
4.2. Ponudniki morajo pred oddajo ponudbe sami preveriti dejansko in pravno stanje nepremičnine, njeno lokacijo, dostopnost, namensko rabo, prostorske pogoje, morebitne omejitve in druge okoliščine, ki lahko vplivajo na odločitev o nakupu in bodočo uporabo nepremičnine.
4.3. Občina Kočevje kot prodajalka ne jamči za primernost nepremičnine za namen, zaradi katerega jo kupec pridobiva. Odgovornost prodajalke za stvarne in pravne napake se v največjem obsegu, ki ga dopuščajo veljavni predpisi, izključuje.

4.4. Podatek o velikosti oziroma površini nepremičnine je enak podatku, ki izhaja iz zemljiškega katastra kot uradne evidence. Prodajalka ne jamči za morebitna odstopanja med podatki uradnih evidenc in dejanskim stanjem v naravi.
4.5. Kupec sprejema nepremičnino v stanju, v kakršnem je na dan sklenitve prodajne pogodbe, ter sam prevzema obveznost in stroške morebitnega urejanja oziroma odprave neusklajenosti med podatki uradnih evidenc in dejanskim stanjem, v kolikor je to potrebno in dopustno.
4.6. Kupec sam nosi vse stroške, povezane z morebitnim urejanjem dostopa, pridobivanjem soglasij, priključevanjem na gospodarsko javno infrastrukturo, pridobivanjem dovoljenj in izvedbo morebitnih gradbenih oziroma drugih posegov na nepremičnini.
4.7. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v korist kupca ni sestavni del prodajne pogodbe. Prodajalka ga bo kupcu izročila po prejemu celotne kupnine in vseh drugih pogodbeno dogovorjenih plačil.
4.8. Vse stroške v zvezi s pripravo in oddajo ponudbe ter udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb nosijo ponudniki sami.

5. Pogoji za sodelovanje

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji, fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije, ter tujci pod pogoji, ki jih določajo zakon ali mednarodne pogodbe, ki zavezujejo Republiko Slovenijo.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije, ki vodi postopek, ter z njimi povezane osebe v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Za povezane osebe se štejejo osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pravnega posla podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v smislu sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

6. Komisija za izvedbo postopka

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija, ki jo bo s sklepom imenoval župan Občine Kočevje. Komisija bo vodila postopek javnega odpiranja in obravnave prispelih ponudb ter ugotovila najugodnejšega ponudnika v skladu z določbami ZSPDSLS-1, Uredbe in pogoji tega javnega zbiranja ponudb.

7. Rok in način oddaje ponudbe

Ponudbe morajo biti oddane v zaprti ovojnici in prispeti na naslov:
SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, najkasneje do dne **18.12.2026**, **do 10.00 ure.**
Na ovojnici mora biti vidna naslednja oznaka:

»PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE – parc. št. 655/22, k. o. 1574 Koblarji – št. zadeve: 4781-0038/2023– NE ODPIRAJ!«

Ponudba se lahko odda osebno v glavni pisarni Občine Kočevje ali pošlje priporočeno po pošti. Kot pravočasne se bodo upoštevale ponudbe, ki bodo prispele na navedeni naslov do izteka roka za oddajo ponudb. Na zaprti ovojnici mora biti na hrbtni strani naveden naziv ponudnika.

Ponudba mora biti pripravljena v slovenskem jeziku in mora vsebovati:

1. izpolnjen in podpisan obrazec ponudbe z navedbo predmeta nakupa in ponujene kupnine;
2. podatke o ponudniku (ime in priimek oziroma naziv pravne osebe, naslov oziroma sedež, davčna številka, matična številka pravne osebe, kontaktna telefonska številka in elektronski naslov);
3. dokazilo o vplačani varščini;
4. navedbo številke transakcijskega računa za primer vračila varščine;
5. podpisano izjavo o sprejemanju vseh pogojev javnega zbiranja ponudb;
6. pooblastilo za zastopanje, če ponudbo oddaja pooblaščenec;
7. za pravne osebe dokazilo o registraciji oziroma izpis iz ustreznega registra, iz katerega je razvidno, da je ponudnik registriran za opravljanje dejavnosti oziroma da obstaja kot pravna oseba in ni starejše od 3 mesecev.

Ponudnik mora v ponudbi izrecno navesti ponujeno kupnino v EUR, brez DDV. Ponujena cena ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne vrednosti. Ponudnik mora ponudbo oddati za celotno nepremičnino. Ponudbe, ki se nanašajo zgolj na del nepremičnine, ne bodo upoštevane. Vsak ponudnik lahko odda samo eno ponudbo. Če isti ponudnik odda več ponudb, se upošteva njegova zadnja pravočasno prispela ponudba.
Ponudnik je vezan na oddano ponudbo najmanj 90 dni od dneva javnega odpiranja ponudb.
Po prejemu ponudb se lahko s ponudniki opravijo dodatna pogajanja z namenom doseganja ugodnejše ponudbe za prodajalko.

8. Varščina

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do **15.12.2026** vplačati varščino v višini 10% (2.805,00 EUR) objavljene izhodiščne vrednosti nepremičnine. Varščina se nakaže na transakcijski račun Občine Kočevje: **IBAN: SI56 01100-0100004802**, odprt pri UJP Novo mesto s pripisom namena plačila: Plačilo varščine za nakup nepremičnine parc. št. 655/22 k.o. 1574 Koblarji.
Varščina mora biti na računu Občine Kočevje evidentirana oz. vidna najkasneje do **15.12.2026**.
Potrdilo o plačilu varščine mora ponudnik priložiti ponudbi. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina brezobrestno všteje v kupnino.
Ponudnikom, ki v postopku ne bodo izbrani, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v roku 14 dni po končanem postopku javnega zbiranja ponudb, in sicer na transakcijski račun, naveden v ponudbi.

9. Razlogi za zadržanje varščine

Prodajalka si pridržuje pravico do zadržanja vplačane varščine v naslednjih primerih:

- če ponudnik, ki je vplačal varščino, brez upravičenega razloga ne odda ponudbe;
- če izbrani najugodnejši ponudnik brez upravičenega razloga odstopi od svoje ponudbe;
- če izbrani najugodnejši ponudnik v določenem roku ne sklene prodajne pogodbe oziroma je ne podpiše niti v morebitnem podaljšanem roku;
- če izbrani ponudnik po sklenitvi pogodbe ne poravna kupnine v pogodbeno določenem roku in je za to odgovoren.

V primeru zadržanja varščine se ta brezobrestno zadrži v korist Občine Kočevje.

10. Javno odpiranje in obravnava ponudb

Javno odpiranje prispelih ponudb bo dne **21.12.2026 ob 12.00 uri** na sedežu Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje. Odpiranje ponudb je javno. Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. V primeru prisotnosti se morajo izkazati z osebnim dokumentom in pisnim pooblastilom ponudnika. Neposredno pred začetkom odpiranja ponudb se opravi popis navzočih.

Odpiranje ponudb bo izvedla komisija, imenovana s sklepom župana.

Komisija pred obravnavo ponudb preveri njihovo pravočasnost in popolnost ter izpolnjevanje pogojev, določenih v objavi javnega zbiranja ponudb.

Nepravočasne ponudbe komisija izloči in o tem obvesti ponudnika.

Pravočasne, vendar nepopolne ponudbe komisija prav tako izloči, pri čemer lahko ponudnik pomanjkljivo dokumentacijo ponudbe, ki sicer vsebuje vse bistvene sestavine ponudbe, dopolni do začetka odpiranja ponudb, v skladu z določbami Uredbe.

O postopku odpiranja in obravnave ponudb se sestavi zapisnik v skladu z 18. členom Uredbe.

11. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika in nadaljevanje postopka

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je višina ponujene kupnine.

Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse pogoje tega javnega zbiranja ponudb in ponudil najvišjo kupnino, pri čemer mora ponujena kupnina dosegati najmanj izhodiščno vrednost nepremičnine.

Če bo med prispelimi ponudbami več enako najugodnejših ponudb, bo komisija postopek nadaljevala tako, da bo vse enako najugodnejše ponudnike pozvala k oddaji novih ponudb z višjo kupnino.

Če tudi po oddaji novih ponudb najugodnejšega ponudnika ne bo mogoče določiti, se lahko med enako najugodnejšimi ponudniki izvede javna dražba, pri čemer se kot izklicna cena določi najvišja cena, ponujena v predhodnem postopku.

Postopki iz tega odstavka morajo biti izvedeni v roku vezanosti ponudnikov na njihove ponudbe. Če to ni mogoče, se javno zbiranje ponudb šteje za neuspešno.

Če v postopku ni dosežena vsaj ocenjena vrednost nepremičnine, se javno zbiranje ponudb šteje za neuspešno.

O izboru najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki obveščeni v skladu z veljavnimi predpisi.

12. Sklenitev prodajne pogodbe in plačilo kupnine

Z izbranim najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena prodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika, ob upoštevanju morebitnih zakonskih pogojev za sklenitev pravnega posla.

Če izbrani ponudnik v navedenem roku iz razlogov na svoji strani ne sklene pogodbe, lahko prodajalka rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar za največ 15 dni, ali zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik pogodbe ne podpiše niti v podaljšanem roku, prodajalka njegovo varščino zadrži.

Kupec mora celotno kupnino poravnati v enkratnem znesku, in sicer najkasneje v 30 dneh od izdaje računa, na transakcijski račun Občine Kočevje, št. SI56 01100-0100004802, odprt pri

UJP Novo mesto. Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Varščina, ki jo je kupec vplačal ob oddaji ponudbe, se všteje v kupnino.
Kupec mora poleg kupnine poravnati tudi stroške iz 3. točke tega javnega zbiranja ponudb.
Če kupec kupnine in drugih pogodbeno dogovorjenih obveznosti ne poravna v določenem roku, lahko prodajalka odstopi od pogodbe oziroma uveljavlja druge pravice v skladu s pogodbo in veljavnimi predpisi. V takem primeru se lahko vplačana varščina zadrži v korist Občine Kočevje.
Po plačilu celotne kupnine in vseh drugih pogodbeno dogovorjenih obveznosti bo prodajalka kupcu izročila zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.
Stroške overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu, zemljiškoknjižnega vpisa in druge stroške, povezane s prenosom lastninske pravice, plača kupec.

13. Ustavitev oziroma prekinitev postopka

Prodajalka oziroma pristojni organ lahko v skladu z veljavnimi predpisi postopek javnega zbiranja ponudb ustavi do sklenitve pravnega posla, ne da bi morala za to navesti razloge.
V primeru ustavitve postopka se ponudnikom vrne vplačana varščina.
Občina Kočevje si pridržuje pravico, da ne izbere nobene od prispelih ponudb oziroma da postopka ne zaključi s sklenitvijo prodajne pogodbe.

14. Kontaktne osebe, dodatne informacije in ogled nepremičnine

Dodatne informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb, pogoji prodaje in razpisno dokumentacijo lahko zainteresirani ponudniki pridobijo pri Renati Vidmar, na e-pošta: renata.vidmar@kocevje.si. Podrobnejše informacije o namenski rabi zemljišča, prostorskih pogojih in omejitvah, ki izhajajo iz lokacijske informacije za namen gradnje, lahko zainteresirani ponudniki pridobijo pri osebi, ki je navedena na lokacijski informaciji.
Morebitna dodatna vprašanja je mogoče posredovati najkasneje do ponedeljka 14.12.2026.
Ogled nepremičnine je mogoč po predhodnem dogovoru, ki ga zainteresirani ponudniki uskladijo preko elektronskega naslova renata.vidmar@kocevje.si.

15. Objava razpisne dokumentacije

Besedilo javnega zbiranja ponudb, obrazec ponudbe, vzorec izjave o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb, izjava o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem ter ostala dokumentacija so objavljeni na spletni strani Občine Kočevje https://kocevje.si/objave/58

Kočevje, dne: 16.11.2026
Številka: 4781-0038/2023

SOU Enotnost občin
Gregor Košir
župan

OBČINA KOČEVJE
Št. dok.: 4781-0038/2023 - 15
Podpisnik: Gregor Košir
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 00B9540649000000572BC96B Veljavnost: 23.07.2029
Datum in ura: 17.11.2026 12:40 Dokument je elektronsko podpisan.