

Skupna občinska uprava občin Kočevje, Kostel, Osilnica, Dobrova – Polhov Gradec, Dobrepolje Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (v nadaljevanju SOU EO) na podlagi določb 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB**

### **za prodajo nepremičnine v naselju Mlaka pri Kočevju**

#### **1. Naziv in poslovni naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb**

SOU EO, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, matična št.: 2516365000 , ID št. za DDV: SI 71778802

#### **2. Predmet prodaje**

Predmet javnega zbiranja ponudb je nepremičnina parc. št. 1027/10 k.o. 1575 Stara Cerkev, v izmeri <sup>1</sup>593 m<sup>2</sup>, na kateri se nahaja stavba št. 1188 (bivši vaški dom), ki je predmet prodaje skupaj z zemljiščem in parc. št. 1033/2 k.o. 1575 Stara Cerkev, v izmeri 87 m<sup>2</sup> (v nadaljevanju: predmet prodaje). Posest leži na dveh parcelah od katerih ima parc. št. 1033/2 k.o. 1575 1575 Stara Cerkev dokončne meje, ne pa tudi parcela št. 1027/10 k.o. 1575 Stara Cerkev. Stavba, leži na parc. št. 1027/10 k.o. 1575 Stara Cerkev, pri čemer je stavba tik ob parceli 1035/16 k.o. 1575 Stara Cerkev, ki je pretežno v lasti Občine Kočevje, delno pa v privat lasti. Omenjena parcela je območje vodotoka, ki nima imena. Pod pol stavbe se nahaja vodohran, ki ni pretočen in je verjetnost da tudi pušča. Stavba je v slabem stanju in ni primerna za bivanje ter je potrebna celovite gradbene in inštalaterske prenove. Stavba je priklopljena na elektriko, ne pa tudi na vodovod. Na večji parceli (1027/10 k.o. 1575 Stara Cerkev) je vkopan vodovod, ki je zgrajen do stavbe in na njej se nahajajo tudi jaški za vodo (v razdalji 5m), od tega je eden zaplombiran.

Za stavbo ni potrebna izdelava energetske izkaznice, saj gre za samostojno stavbo, ki je dotrajana in katere tlorisna površina je manjša od 50 m<sup>2</sup>.

Pozidavo na predmetnem območju ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje (Ur. L. RS, št. 71/16, 64/18, 81/22) pri čemer se predmet prodaje nahaja v območju stavbnih zemljišč, v enoti urejanja prostora (EUP): MK-1, s podrobnejšo namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja.

Podrobnejši pogoji za morebitno gradnjo/rekonstrukcijo/obnovo oz. izvajanje drugih del na predmetu prodaje ali objektih so razvidni iz lokacijske informacije za namen gradnje oz. drug poseg v prostor, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

---

<sup>1</sup> Podatek o velikosti oz. površini predmetnih nepremičnin izhaja iz zemljiškega katastra (stavbna zemljišča), kot relevantne (izvirne) uradne evidence in lahko odstopa od dejanskih izmer oz. površin, pri čemer Občina Kočevje kot prodajalka predmeta prodaje ne odgovarja za morebitna odstopanja

### 3. Izhodiščna vrednost

Izhodiščna vrednost predmeta prodaje je **19.500,00 EUR**. V ceno ni všteti 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Poleg kupnine kupec plača tudi strošek izdelave cenitvenega poročila v višini **351,48 EUR** z vključenim 22% DDV.

V izhodiščni vrednosti ni zajet komunalni prispevek, ki se bo obračunal glede na predložen projekt investitorja v upravnem postopku z odmero odločbo. Izbrani ponudnik je dolžan sam poskrbeti za ureditev terena, skladno z veljavnim prostorskim aktom.

### 4. Pogoji prodaje

- 4.1. Nepremičnina, ki je predmet tega razpisa se prodaja po načelu videno – kupljeno.
- 4.2. Odgovornost prodajalca za stvarne ali pravne napake predmeta prodaje je popolnoma izključena.
- 4.3. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, za predmet prodaje ni sestavni del prodajne pogodbe in se kupcu izroči po plačilu celotne kupnine.
- 4.4. Ponudniki sami nosijo stroške v zvezi s pripravo ponudbe in udeležbo na tem javnem razpisu.
- 4.5. Prodajna pogodba bo vključevala tudi »top-up« klavzulo (plačilo razlike med plačano kupnino in višjo kupnino iz naslova nadaljnje prodaje) in »Re-sale« klavzulo (zavezuje kupca, da v obdobju 5 let ne more oz. ne sme brez pisnega soglasja Občine Kočevje prodati nepremičnine in v primeru kršitve le-te, je kupec dolžan plačati prodajalcu pogodbeno kazen v višini 70% kupnine).

### 5. Pogoji za udeležbo v postopku zbiranja ponudb in posredovanje ponudbe

- 5.1. Ponudbo za nakup predmeta prodaje lahko podajo fizične kot tudi pravne osebe. Le te morajo izpolnjevati pogoje za pridobitev nepremičnin na območju Republike Slovenije in morajo v roku oddati popolno ponudbo.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki v skladu z 51. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) ne morejo sodelovati cenilec, člani komisije oz. oseba, ki vodi javno zbiranje ponudb in z njimi povezane osebe (sorodstvena razmerja ali druga razmerja, ki lahko vzbudijo dvom v nepristranskost cenilca ali osebe, ki vodi javno zbiranje ponudb). Izbrani ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

- 5.2. Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- **Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku**, skupaj z izpiskom iz sodnega registra oziroma AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v kolikor odkup nepremičnine opravlja pravna oseba, ter kopijo osebnega dokumenta (osebna izkaznica ali potni list), v kolikor gre fizično osebo ali s.p. (Priloga št. 1);
- **Izpolnjen obrazec Ponudba za nakup nepremičnin** -ponudbena cena, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, določene v 3. točki tega razpisa (Priloga št. 2);
- **Lastnoročno podpisano izjavo**, iz katere je jasno razvidno, da se ponudnik strinja z vsemi pogoji javnega zbiranja ponudb in navedbo, da ponudba velja še 60 dni po poteku roka za vložitev (Priloga št. 3)

- **Izjava ponudnika** o poravnanih obveznostih do Občine Kočevje, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za zemljišča, za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Kočevje (Priloga št. 4);
- **Podpisano izjavo**, da se predmet prodaje ne kupuje iz špekulativnih razlogov in da kupec predmeta prodaje ne bo odsvojil v nadaljnjih 5 letih (Priloga št. 5)
- **Dokazilo oziroma potrdilo** o vplačani 10% varščini izhodiščne vrednosti;
- **Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe in samostojne podjetnike**- potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih ne sme biti starejše od 30 dni.

### 5.3. Varščina:

Za resnost ponudbe morajo ponudniki najkasneje do **6.5.2024** plačati varščino v višini 10 % izhodiščne vrednosti (**znesek v višini 1.950,00 EUR**), na podračun proračuna Občine Kočevje, št. 01248-0100005213, odprtega pri UJP Novo Mesto, skupaj z navedbo Plačilo varščine za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnine na Mlaki. Uspelemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v kupnino. Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel se varščina brez obresti vrne najkasneje v roku 10 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

## 6. Merila in postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

- 6.1. Vse prispele ponudbe se bodo ovrednotile glede na ponujeno kupnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne ter glede na izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa.
- 6.2. Prepozno prispele ponudbe (nepravočasne ponudbe), ponudbe pod izhodiščno ceno (nepravilne ponudbe) in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev (nepopolne ponudbe), ne bodo upoštevane in bodo izločene iz nadaljnjih postopkov, o čemer bo prodajalec obvestil ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo neodprte vrnjene ponudniku.
- 6.3. Ne glede na prejšnjo točko lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, katera vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb
- 6.4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa, ob doseganju vsaj izhodiščne vrednosti nepremičnine.
- 6.5. Ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh zahtev iz točke 5. tega razpisa, se ne štejejo kot najugodnejše, ne glede na višino ponujene kupnine.
- 6.6. Obveznost Občine Kočevje kot podajalca, da sklene prodajno pogodbo s ponudnikom, je izključena.
- 6.7. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, katero bo imenoval župan s sklepom. O izboru najugodnejšega ponudnika bo odločil župan s sklepom.
- 6.8. Prodajalec lahko brez kakršne koli odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oz. ustavi postopek prodaje ne da bi za to navedel razloge.
- 6.9. V primeru da bo podanih več najugodnejših ponudb, se bo postopek nadaljeval po kombinaciji vseh metod iz Uredbe.
- 6.10. Prodajalec si pridružuje pravico, da ne izbere nobene od prispelih ponudb, ne glede na višino ponujene vrednosti.

## **7. Sklenitev pogodbe**

- 7.1. Z izbranim ponudnikom se sklene prodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor uspehi ponudnik v določenem roku ne sklene prodajne pogodbe, občina zadrži njegovo varščino.
- 7.2. Celotno kupnino mora kupec poravnati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na TRR Občine Kočevje, št. SI56 01100-0100004802, odprtega pri UJP Novo Mesto. Rok plačila celotne kupnine je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupec ne poravna kupnine na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje prodajna pogodba za razdrto, vplačana varščina se zadrži. Po plačilu celotne kupnine bo občina kupcu izročila zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo podlaga za vpis lastništva v zemljiško knjigo.
- 7.4. Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji predmeta prodaje. Vse stroške, ki nastanejo s sklenitvijo prodajne pogodbe nosi kupec.
- 7.5. Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo upravljavca je tisti, s katerim se bo sklenila prodajna pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.
- 7.6. Župan lahko kadarkoli ustavi začetni postopek razpolaganja do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom vrne vplačana varščina.

## **8. Rok, naslov in informacije za predložitev ponudb**

- 8.1. Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami po vrstnem redu predpisanih obrazcev in prilog iz točke 5.2, po pošti s priporočeno pošiljko na naslov Skupna občinska uprava občin Kočevje, Kostel, Osilnica, Dobrova – Polhov Gradec, Dobrepolje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (v nadaljevanju: SOU EO) ali oddajo v glavni pisarni SOU EO najkasneje do dne **9.5.2024 do 10.00 ure**, z navedbo »**Ponudba za nakup nepremičnine v naselju Mlaka pri Kočevju, na podlagi javnega zbiranja ponudb, št. 4780-0007/2023 – NE ODPIRAJ**«. Na zaprti ovojnici mora biti na hrbtni strani naveden naziv ponudnika. Za čas oddaje ponudbe se šteje čas prispetja pošiljke v glavno pisarno SOU EO.
- 8.2. Odpiranje prispelih ponudb bo dne **9.5.2024 ob 12.00 uri**, v prostorih Občine Kočevje, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (pisarna v pritličju). Na odpiranju ponudb so lahko prisotni samo ponudniki, ki so oddali ponudbo. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pooblastilom ponudnika. Neposredno pred začetkom odpiranja ponudb se bo opravil popis navzočih na javnem odpiranju ponudb.
- 8.3. Prodajalec bo morebitna pojasnila oz. dodatne informacije v zvezi z razpisno dokumentacijo ponudnikom posredoval le na podlagi pisnih vprašanj, ki jih ponudniki pošljejo na elektronski naslov [renata.vidmar@kocevje.si](mailto:renata.vidmar@kocevje.si) in sicer najkasneje do **5 dni** pred potekom roka za oddajo ponudb.
- 8.4. Ogled predmetnih nepremičnin je možen po predhodni najavi pri vaškem predstavniku Klemnu Šerbcu na tel. št. 031 635 050.

## **9. Dodatne informacije:**

- 9.1. Besedilo javnega zbiranja ponudb, pomožni obrazci za prijavo na javno zbiranje ponudb in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljeni na spletni strani Občine Kočevje

<https://www.kocevje.si/objave/> v pisni obliki pa jih lahko ponudniki prevzamejo v glavni pisarni SOU EO, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (pritličje – desno) vsak delovni dan, od dne objave javnega zbiranja ponudb dalje.

Kočevje, dne: 12.4.2024

Številka: 4780-0007/2023/17

SOU Enotnost Občin  
dr. Vladimir Prebilič  
Župan