

Številka: 478-11/2024-24

Datum: 4.7.2024

Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Zreče in krajevnih skupnosti za leto 2024, objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE ZREČE**

### **1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb**

Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče, tel.: 03/757 17 00, fax: 03/576 24 98, e-pošta: [info@zrece.eu](mailto:info@zrece.eu).

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb in ponudbena cena**

Predmet prodaje je stanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Na vasi 8, 3205 Vitanje (stavba ID znak 1095 438), ki je zgrajena na zemljišču s parc. št. 238 z ID znakom parcela 1095 238, k.o. 1095 – Vitanje.

Dostop do hiše poteka preko parc. št. 412/10, k.o. 1095 – Vitanje, ki je občinska kategorizirana javna pot Pošta-LIP ter preko parc. št. 412/2, k.o. 1095 – Vitanje, ki ima v zemljiški knjigi vpisano zaznamo javno dobro.

Iz zemljiške knjige izhaja, da je pri nepremičnini vpisana služnostna pravica za izgradnjo NN kablovoda iz TP Vitanje 2, v korist družbe Elektro Maribor d.d..

#### **2.1. Predmet prodaje**

Po podatkih GURS je pripadajoče zemljišče s parc. št. 238, k.o. 1095 – Vitanje, veliko 425 m<sup>2</sup>. Stanovanjska hiša nima urejenega katastrskega vpisa. Po približnih izmerah ob izdelavi cenitvenega poročila znaša neto tlorisna površina 157,95 m<sup>2</sup> brez neizdelanega podstrešja.

Stanovanjska hiša je bila po podatkih GURS zgrajena leta 1838. Skladno z določilom 150. člena Gradbenega zakona (GZ-1; Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) se domneva, da ima objekt, ki je bil zgrajen pred 1.1.1968, gradbeno in uporabno dovoljenje. Zahteva za izdajo odločbe, s katero bi UE potrdila zgoraj citirano pravno domnevo, še ni bila vložena.

Lastništvo nepremičnine v zemljiški knjigi je urejeno in je bremen prosto. Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica z veljavnostjo do 25.5.2033, ki izkazuje, da je stanovanjska stavba uvrščena v energijski razred G.

Hiša ima priključek na vodovodno in električno omrežje. Fekalna kanalizacija je speljana v greznico. Ogrevanje je izvedeno preko peči na drva. Stavba je prostostoječa z izdelanim pritličjem, nadstropjem in neizdelanim podstrešjem. Znotraj stavbe sta izdelani dve stanovanjski enoti v nadstropju. Stavba je potrebna obnove.

Nepremičnina na podlagi 199. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3, Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in Odloka o

območju predkupne pravice Občine Vitanje (Uradni list RS, št. 79/04) leži na območju predkupne pravice Občine Vitanje.

Izhodiščna vrednost za nepremičnino znaša 45.900,00 eur brez davka. Davek na promet nepremičnin po stopnji 2%, v izhodiščno vrednost ni vključen in ga kupec plača poleg kupnine (na podlagi odločbe pristojnega Finančnega urada Republike Slovenije).

**Višina varščine znaša 4.590,00 EUR.**

Varščina se plača **najkasneje do ponedeljka, 19. avgusta 2024 do 24:00 ure** na račun odprt pri Banki Slovenije, št. 01344-0100003613, sklic na številko 00 720001, z navedbo namena nakazila: Javno zbiranje ponudb (478-11/2024).

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim ponudnikom bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

V kolikor ponudnik vplača varščino in v roku ne odda ponudbe, šteje da je ponudil kupnino v višini izhodiščne vrednosti. Če bo plačnik varščine edini ponudnik bo pozvan k sklenitvi ponudbe. V primeru neskenitve prodajne pogodbe se varščina zadrži.

### **3. Komisija, cenilec in izjava skladno s 7. odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1**

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

- Mateja Čremošnik – predsednica
- Milena Slatinek, članica
- Aleksandra Vidmar Korošec, članica
- Florjana Sušec, nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Oceno vrednosti nepremičnine, ki je predmet javnega zbiranja, je izdelala sodna cenilka stvarnega premoženja - nepremičnin, Marjeta Lužar iz Celja.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
- fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

V kolikor se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter o najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

#### **4. Vrsta pravnega posla**

Nepremičnina bo prodana na podlagi prodajne pogodbe. V kolikor predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice bo k podpisu pogodbe pozvan najugodnejši ponudnik.

Nepremičnina bo prodana po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.

#### **5. Najnižja ponudbena cena**

Ponudba za nepremičnino ne sme biti nižja:

2.1. od 45.900,00 eur pri čemer ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenega 2% davka promet nepremičnin, ki ga plača kupec.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz priloge 1 (2.1.) te objave.

#### **6. Način in rok plačila kupnine**

Kupec mora celotno kupnino plačati v 30-ih dneh od sklenitve pogodbe oz. izstavitve računa. Plačilo celotne kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina se zadrži kot pogodbena kazen.

#### **7. Sklenitev pogodbe**

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno, pod pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavljal predkupne pravice.

Za nepremičnino mora izbrani ponudnik najkasneje v 15. dneh od prejema odločitve o izbiri in poziva za sklenitev prodajne pogodbe, skleniti prodajno pogodbo. Če uspehi ponudnik (kupec) v določenem roku ne sklene pogodbe, varščina zapade v korist prodajalca in velja, da je kupec odstopil od pogodbe.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni v postopku pogajanj, so zavezujoči. Uspehi ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davčne dajatve (davek na promet nepremičnin na podlagi odločbe FURS) ter strošek notarskih storitev (overitev podpisa prodajalca, sodno takso in predlog za vpis lastninske pravice).

Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na ime kupca vloži prodajalec po prejemu celotne kupnine. Nepremičnina se prodaja po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

#### **8. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb**

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 7. odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Pisne ponudbe z dokazili in prilogami morajo prispeti v zaprti kuverti najkasneje do **20. avgusta 2024 15.00 ure** na naslov: Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče, z oznako: **»NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE PONUDB 478-11/2024«**. Na hrbtni strani kuverte mora biti označen naziv in naslov ponudnika.

Ponudba mora zajemati:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga te objave (priloga1)

2. kopijo veljavnega osebnega dokumenta (fizične osebe) ali  
izpisek iz registra v katerem je ponudnik vpisan (pravne osebe) ali  
izpisek iz uradne evidence v katero je ponudnik vpisan (samostojni podjetnik posameznik).

Ponudbe prispele po razpisnem roku, ali pravočasno prispele ponudbe, ki bodo nepopolne bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika.

V kolikor bo v roku prispelo več enakih ponudb, bo organizirano dodatno pogajanje na način oddaje nove ponudbe.

Odpiranje ponudb **BO javno** in bo potekalo v sejni sobi Občine Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče **dne, 21. avgusta 2024 s pričetkom ob 9.30 uri.** Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oz. pisnim pooblastilom ponudnika.

#### **9. Informacije in ogled**

Za dodatne informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb se obrnite na Matejo Čremošnik, telefon 03/757-17-05. Ogled je možen po predhodni najavi in sicer najkasneje do **12. avgusta 2024.**

#### **10. Opozorilo**

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve posameznega pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, prekine oz. ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razlog, pri čemer se ponudnikom vrne plačana varščina v nominalnem znesku.



Občina Zreče  
Drago Šešerko,  
podžupan

## LOKACIJA STANOVANJSKE HIŠE, KI JE PREDMET PRODAJE





