

Številka: 478-13/2024-14

Datum: 24.5.2024

Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče in **Krajevna skupnost 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 in 79/18), 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 v občini Zreče za leto 2024, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

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.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb in ponudbena cena

Kompleks treh zemljišč:

- nepremičnina s parc. št. 693/9, k.o. 1098 – Loška gora, v lasti Občine Zreče;
- nepremičnina s parc. št. 693/12, k.o. 1098 – Loška gora, v lasti Krajevnih skupnosti Zreče;
- nepremičnina s parc. št. 693/14, k.o. 1098 – Loška gora, v lasti Krajevnih skupnosti Zreče.

Nepremičnine ležijo na območju, ki se ureja skladno z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče – UPB1; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – uradno prečiščeno besedilo in 70/23 – tehn. pos.) - izvedbeni del: EUP: UN1 za mesto Zreče. Zemljišča ležijo na območju stavbnih zemljišč in so po namenski rabi opredeljena kot stavbna zemljišča za stanovanjske površine, (podrobnejša namenska raba: SS – stanovanjske površine in PC – površine cest).

Prodaja se kompleks treh pozidanih zemljišč s parc. št. 693/9, k.o. 1098 – Loška gora v izmeri 142 m², parc. št. 693/14 k.o. 1098 – Loška gora v izmeri 30 m² in parc. št. 693/12 k.o. 1098 – Loška gora v izmeri 284 m², v skupni izmeri 456 m². Na zemljiščih s parc. št. 693/9 in s parc. št. 693/14, obeh k.o. 1098 – Loška gora stoji stavba z ID znakom stavba 1098-261.

Zemljišča se prodajajo kot zaokrožena celota (nakup posamezne nepremičnine ni možen).

Lastništvo v zemljiški knjigi je urejeno. Pri nepremičnini s parc. št. 693/9, k.o. 1098- Loška gora, je v zemljiški knjigi vpisana služnostna pravica v korist družbe Elektro Maribor, za postavitev in vzdrževanje NN nizkonapetostnega kablovoda, za transformatorsko postajo TP Loška Gora 1. Za stavbo je bila izdelana energetska izkaznica z veljavnostjo do 12.4.2029, ki izkazuje, da je stanovanjska stavba uvrščena v energijski razred G.

Objekt je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1800. 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.

Objekt stoji ob stičišču lokalne ceste, kategorizirane na podlagi Odloka o kategorizaciji občinskih javnih cest v Občini Zreče (Odlok, Uradni list RS, št. 55/09), za katere se upošteva

štiri metrski varovalni pas in Regionalne ceste R3-1430-Pesek-Rogla-Zeče, katere varovalni pas določi upravljavec.

Objekt ni primeren za bivanje in je potreben temeljite obnove.

Objekt z ID znakom 1098-261, je bil do decembra 2022, vpisan v registru kulturne dediščine pri Ministrstvu za kulturo (pod evidenčno številko EID 1-16885) kot enota nepremične kulturne dediščine (profana stavbna dediščina).

Dne, 20.12.2022, je bil objekt na pobudo Občine Zreče **izbrisan iz registra nepremičnine kulturne dediščine**, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo. Iz vpogleda v register kulturne dediščine izhaja, da je pri objektu z EID 1-16885 kategorija varstvenega režima spremenjena oziroma označena kot »dokumentarno - arhivsko gradivo«, kar ima glede varovanja enake posledice kot izbris iz registra.

Varstveni režim je sicer še evidentiran v občinskem OPN. Občina Zreče bo spremembo izbriša zavarovanja omenjenega objekta iz kulturno varstvenega režima v občinskem prostorskem načrtu (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (OPN Občine Zreče – UPB1); Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/21 – uradno prečiščeno besedilo in 70/23 - teh. pos.) uredila ob prvih naslednjih spremembah citiranega akta.

V primeru odstranitve objekta, je potrebno pred odstranitvijo zgolj, obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine, da bodo objekt pred odstranitvijo fotografirali.

Izhodiščna vrednost za kompleks vseh nepremičnin v skupni izmeri 456m² znaša **66.000,00** eur brez davka.

Davek na promet nepremičnin po stopnji 2% ni vključen v kupnino in ga kupec plača poleg kupnine (na podlagi odločbe pristojnega Finančnega urada Republike Slovenije).

Višina varščine znaša **6.600,00 EUR**.

Varščina mora biti na računu **najkasneje do ponedeljka, 17.6.2024 do 24:00** ure na račun odprt pri Banki Slovenije, št. 01344-0100003613, sklic na številko 00 722100, z navedbo namena nakazila: »Javno zbiranje ponudb LOŠKA GORA 5 (478-13/2024)«.

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.

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
- Emil Mumel, član
- Florjana Sušec, član
- Milena Slatinek, nadomestna članica.

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni. Oceno vrednosti nepremičnin 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 najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

4. Vrsta pravnega posla

Kompleks nepremičnin bo prodan na podlagi prodajne pogodbe. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, prodajalca pa odstopita od sklenitve posla.

Nepremičnine bodo prodane 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 kompleks nepremičnin ne sme biti nižja od 66.000,00 eur pri čemer ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez davka.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz priloge 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 določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu.

7. Sklenitev pogodbe

Pogodba bo za kompleks nepremičnin sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni v postopku pogajanj, so zavezujoči. Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davek na promet nepremičnin ter strošek notarskih storitev (ZK predlog za vpis lastninske pravice in sodno takso). Zemljiškoknjižni predlog vloži Občina Zreče po prejemu celotne kupnine na strošek kupca.

Kompleks nepremičnin bo prodan po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Za kompleks nepremičnin mora izbrani ponudnik najkasneje v 15 dneh od prejema odločitve o izbiri in poziva za sklenitev prodajne pogodbe, skleniti prodajno pogodbo. Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin.

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 torka, 18. junija 2024 do 15.00 ure** na naslov: Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče, z oznako: »**NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE PONUDB - LOŠKA GORA 5 (478-13/2024)**«. 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. potrdilo o plačani varščini ter
3. kopijo veljavnega osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe, s.p.

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, **v četrtek, 20. junija 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, elektronska pošta: mateja.cremosnik@zrece.eu. Ogled je možen po predhodni najavi in sicer najkasneje do 17.6.2024.

10. Opozorilo

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, prekine ali ustavi postopek prodaje oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, ne da bi za to navedel razlog. V takšnih primerih se ponudnikom vrne plačana varščina v nominalnem znesku.



OBČINA ZREČE
mag. Boris Podvršnik,
župan

KRAJEVNA SKUPNOST ZREČE
Emil Mumel,
predsednik sveta KS



**LOKACIJA NEPREMIČNIN s parc. št. 693/9, s parc. št. 693/12 in parc. št. 693/14, k.o.
1098 – Loška gora**



