

Številka: 478-26/2024-14

Datum: 21.6.2024

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 - zemljišča po seznamu**

#### **Kompleks treh zemljišč:**

- nepremičnina s parc. št. 1095/47 z ID znakom parcela 1091 1095/47, k.o. 1091 - Hudinja,
- nepremičnina s parc. št. 1095/48 z ID znakom parcela 1091 1095/48, k.o. 1091 - Hudinja,
- nepremičnina s parc. št. 1095/93 z ID znakom parcela 1091 1095/93, k.o. 1091 – Hudinja.

Nepremičnine ležijo na območju, ki se ureja skladno Odlokom o OPPN za območje počitniških hišk na Rogli (Uradni list RS, št. 16/12, 81/12-obv. razlaga in Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/15). Zemljišča ležijo na območju stavbnih zemljišč - površine za turizem in so po namenski rabi opredeljena kot površine za turizem, ki so namenjene hotelom, bungalovom in drugim objektom za turistično ponudbo in nastanitev.

Prodaja se kompleks dveh zemljišč s parc. št. 1095/47, k.o. 1091 – Hudinja, v izmeri 267 m<sup>2</sup> ter s parc. št. 1095/48, k.o. 1091 - Hudinja v izmeri 267 m<sup>2</sup> na katerih sta zgrajeni stavbi, ki nista v lasti lastnika zemljišča in zemljišče s parc. št. 1095/93, k.o. 1091 - Hudinja v izmeri 1.311 m<sup>2</sup>, ki predstavlja funkcionalno zemljišče okrog stavb.

Na zemljišču s parc. št. 1095/47, k.o. 1091 – Hudinja, je zgrajen objekt z ID znakom stavba 1091-66 in na zemljišču s parc. št. 1095/48, k.o. 1091 – Hudinja, objekt z ID znakom stavba 1091-65. Stavbi nista v lasti prodajalca - Občine Zreče in nista predmet prodaje. Dejanski lastnik je pričel z urejanjem lastništva obeh stavb. Obe stavbi sta bili zgrajeni v letu 1979, ko je takratna zakonodaja omogočala gradnjo objektov na podlagi pravice uporabe. Stvarnopravni zakonik je nadalje omogočil, da se za tovrstne objekte uredi pravno razmerje med lastnikom zemljišča in lastnikom stavbe v obliki stavbne pravice.

**Zemljišča se prodajajo kot zaokrožena celota – kompleks nepremičnin (nakup posamezne nepremičnine ni možen). Stavbi nista predmet prodaje.**

**2.1.** Predmet prodaje so zemljišče s parc. št. 1095/47 z ID znakom parcela 1091 1095/47 v izmeri 267 m<sup>2</sup>, zemljišče s parc. št. 1095/48 z ID znakom parcela 1091 1095/48 v izmeri 267 m<sup>2</sup> in zemljišče s parc. št. 1095/93, k.o. 1091 - Hudinja v izmeri 1.311 m<sup>2</sup>, vsa zemljišča skupaj v izmeri 1.845 m<sup>2</sup>.

Lastništvo zemljišč v zemljiški knjigi je urejeno. Postopek za ureditev razmerij med lastnikom zemljišča in dejanskim lastnikom stavb je v teku (dejanski lastnik stavb ni vpisan v evidenci

GURS ali zemljiški knjigi). Kupec vstopi v pravno razmerje prodajalca za ureditev medsebojnih razmerij z dejanskim lastnikom stavb.

Pri nepremičnini s parc. št. 1095/93 z ID znakom parcela 1091 1095/93, k.o. 1091 – Hudinja, je v zemljiški knjigi vpisana služnostna pravica za omrežje električnih vodov za delovanje kotlovnice na biomaso v korist družbe Spitt d.o.o. ter služnostna pravica za vodovodno omrežje v korist družbe Unitur d.o.o..

Izhodiščna vrednost za kompleks vseh treh nepremičnin v skupni izmeri 1.845 m<sup>2</sup> znaša 212.175,00 eur brez davka.

Predvideno je plačilo davka na promet nepremičnin po stopnji 2%, ki v izhodiščno vrednost ni vključen in ga kupec plača poleg kupnine (na podlagi odločbe pristojnega Finančnega urada Republike Slovenije). V kolikor bo v postopku prodaje potrebno obračunati 22% davek na dodano vrednost, se ga zaveže poravnati kupec.

**Višina varščine znaša 21.217,50 EUR.**

Varščina se plača **najkasneje do srede, 10. julija 2024 do 23:59** ure na račun odprt pri Banki Slovenije, št. 01344-0100003613, sklic na številko 00 722100, z navedbo namena nakazila: **Javno zbiranje (478-26/2024).**

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
- Katjuša Črešnar, članica
- Florjana Sušec, članica
- Aleksandra Vidmar Korošec, nadomestna članica.

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

Oceno vrednosti vseh nepremičnin, ki so predmet javnega zbiranja je izdelala družba IMO-CONSULT d.o.o., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin Miha Juvan.

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 posvojenja 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**

Nepremičnine bodo prodane na podlagi prodajne pogodbe. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

#### **5. Najnižja ponudbena cena**

Ponudba za kompleks nepremičnin ne sme biti nižja:

2.1. od 212.175,00 eur pri čemer ponudbena cena predstavlja znesek kupnine brez vključenega davka, 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 določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbeni kazni.

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

Prodajna pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno.

Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni v postopku, so zavezujoči. Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davčne dajatve (davek na promet nepremičnin/DDV) ter strošek notarskih storitev - sodno takso in predlog za vpis lastninske pravice, medtem ko strošek overitve podpisa prodajalca poravnava prodajalec. Zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na ime kupca vloži prodajalec po prejemu celotne kupnine.

Nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake predmeta prodaje. 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.

Izbrani ponudnik mora 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. 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 **petka, 12. julija 2024 do 8.00 ure** na naslov: Občina Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče, z oznako: »**NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE 478-26/2024**«. Na hrbtni strani kuverte mora biti označen naziv in naslov ponudnika.

Ponudba mora zajemati:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec priloga 1,
2. potrdilo o plačani varščini ter
3. kopijo veljavnega uradnega identifikacijskega dokumenta. V kolikor ponudnik ne predloži kopije osebne izkaznice ali potne listine, je potrebno kopiji uradnega identifikacijskega dokumenta priložiti tudi potrdilo o državljanstvu ali izpisek iz matičnega registra – velja za fizične osebe in s.p.-je

**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 za posamezno nepremičnino 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 petek, 12. julija 2024 s pričetkom ob 11.00 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, gsm: 051-610-371. Ogled je možen po predhodni najavi in sicer najkasneje do ponedeljka, **10. julija 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  
mag. Boris Podvršnik,  
Župan



## LOKACIJA NEPREMIČNIN

Nepremičnini s parc. št. 1095/47 in 1095/48, k.o. 1091 – Hudinja, vsaka v izmeri 267 m<sup>2</sup>  
- PRODAJA SE SAMO ZEMLJIŠČE BREZ STAVBE



Nepremičnina s parc. št. 1095/93, k.o. 1091 – Hudinja, v izmeri 1.311 m<sup>2</sup>

