

Številka: 3523-6/2025-3

Datum: 20. 11. 2025

Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš, na podlagi 49. in 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) in 16., 17. in 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba) razpisuje

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš.

II. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb in izhodiščna cena:

Predmet prodaje so:

- parcele št. 261/12 (površine 396 m²), 261/14 (površine 64 m²) in 261/17 (površine 513 m²), vse k.o. 1938 Mengeš ter
- stanovanjski objekt, št. stavbe 1180, k.o. 1938 Mengeš, na naslovu Glasbilarška ulica 1, 1234 Mengeš (**Zajčeva vila**). Objekt meri 239,80 m² neto tlorisne površine, 219,80 m² uporabne površine in je etažnosti klet, pritličje in nadstropje. V objektu so štiri stanovanja. Trenutno je zasedeno eno stanovanje.

Izhodiščna cena: 437.000,00 EUR.

Nepremičnine ležijo v območju CU/11 – osrednje območje centralnih dejavnosti, enota urejanja prostora ME 39.

III. Dodatne informacije o nepremičninah in ogled nepremičnin:

Dodatna pojasnila in informacije lahko zainteresirani ponudniki dobijo pri kontaktni osebi Občine Mengeš, Katji Jamšek preko e-naslova: katja.jamsek@menges.si.

Ogled nepremičnin je možen po predhodnem dogovoru v času od 24. 11. 2025 do 11. 12. 2025.

Nakup nepremičnin po postopku javnega zbiranja ponudb se izvaja na način videno – kupljeno, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane. Kupec s prijavo potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnin in pogoji javnega zbiranja ponudb. Prodajalec ne prevzema nobenih obveznosti oziroma odgovornosti iz morebiti drugače kasneje ugotovljenih površin nepremičnin. Prodajalec ne prevzema nobene odgovornosti v primeru, da si kupec nepremičnin pred nakupom ne ogleda.

IV. Pogoji za sodelovanje na javnem zbiranju ponudb:

Na javnem zbiranju ponudb sodelujejo ponudniki:

1. fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije (RS),
2. pravne osebe ali fizične osebe (samostojni podjetnik ali fizična oseba, ki opravlja dejavnost), ki imajo sedež na območju Republike Slovenije (RS).

Tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah pod pogoji, ki jih določa zakon ali mednarodna pogodba, ki jo je ratificiral Državni zbor, kar preveri vsak ponudnik sam (povezava: <https://www.gov.si/zbirke/storitve/pridobivanje-lastninske-pravice-tujcev-na-nepremicninah/>).

Na javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilka in člani komisije za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

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

Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Občine Mengeš je s sklepom imenoval župan. Komisijo sestavljajo: Katja Jamšek, Urban Kolar in Milan Železnik.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičninah je opravila pooblaščenca ocenjevalka vrednosti nepremičnin, Maja Lenarčič, v oktobru 2025.

S prijavo na javno zbiranje ponudb, ponudnik izrecno in nepreklicno izjavlja, da sprejema vse pogoje iz besedila javnega zbiranja ponudb.

V. Varščina

Varščino v **višini 10% izhodiščne cene** je potrebno plačati na transakcijski račun Občine Mengeš najkasneje do roka za oddajo ponudb z naslednjimi podatki:

- **IBAN: SI56 0110 0010 0001 698**, odprt pri Banki Slovenije,
- koda namena: **ADVA** (vplačilo vnaprej/predplačilo),
- namen plačila: »**Varščina JZP – Zajčeva vila**«.

Plačana varščina se bo najugodnejšemu ponudniku (kupcu) vračunala v kupnino. Ponudnikom, ki na javnem zbiranju ne bodo uspeli, bo varščina vrnjena brez obresti najkasneje v 10 (desetih) delovnih dneh po zaključenem postopku zbiranja ponudb. V primeru, da ponudnik ne bo mogel pridobiti lastninske pravice na nepremičnini zaradi zakonskih omejitev na njegovi strani, ali v primeru, da ne bo pristopil k podpisu pogodbe na poziv prodajalca, bo Občina Mengeš varščino zadržala.

VI. Rok za oddajo ponudbe, odpiranje ponudb in veljavnost ponudbe:

Javno zbiranje ponudb se bo izvedlo v skladu z ZSPDSLS-1 in Uredbo.

Ponudnik mora oddati ponudbo osebno ali poslati s priporočeno pošiljko v pisemski ovojnici na priloženih obrazcih najkasneje **do 12. 12. 2025 do 12:00 ure** na naslov »Občina Mengeš, Slovenska cesta 30, 1234 Mengeš«. Na pisemski ovojnici mora biti navedeno ime in naslov pošiljatelja z navedbo **»Ponudba za nakup nepremičnin – Zajčeva vila – ne odpiraj!«**.

Ponudnik mora oddati ponudbo na obrazcih, ki so priloga tega javnega zbiranja ponudb. Ponudba mora veljati najmanj 60 dni od roka za oddajo ponudbe.

Odpiranje ponudb bo javno in bo izvedeno dne 16. 12. 2025 ob 10:00 uri v sejni sobi Občine Mengeš, I. nadstropje.

Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je ponujena najvišja ponudba – najvišja cena, ki mora biti najmanj enaka izhodiščni ceni.

Če bo med prejetimi ponodbami dve ali več najugodnejših ponudb, bo komisija s temi ponudniki izvedla dodatna pogajanja in jih pozvala k oddaji nove ponudbe z namenom doseganja čim višje kupnine za nepremičnine.

VII. Sklenitev pogodbe in rok za plačilo kupnine

Občina Mengeš bo najugodnejšega ponudnika pozvala na podpis prodajne pogodbe. Z najugodnejšim ponudnikom bo sklenjena pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma po pridobitvi zakonsko zahtevanega soglasja. Pogoji za veljavnost prodajne pogodbe je predložitev »Izjave o nepovezani osebi«, ki jo najugodnejši ponudnik podpiše skupaj s prodajno pogodbo.

Če najugodnejši ponudnik ne podpiše prodajne pogodbe in »Izjave o nepovezani osebi« v zgoraj navedenem roku, se mu rok za sklenitev pogodbe in podpis Izjave lahko podaljša, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe – nakupa nepremičnin, Občina Mengeš pa zadrži vplačano varščino.

Pri pripravi in sklenitvi prodajne pogodbe bo Občina Mengeš glede pogodbenih strank in solastništva upoštevala podatke o solastnikih in deležih, razvidnih iz Obrazca »Izjava s podatki o solastnikih«.

Najugodnejši ponudnik mora plačati kupnino v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe na transakcijski račun Občine Mengeš.

Občina Mengeš bo kupcu izročila nepremičnine v last in posest po prejemu plačila celotne kupnine, po plačilu davčne dajatve, po plačilu vseh notarskih in drugih stroškov ter sodne takse za prenos lastninske pravice na nepremičninah.

Plačilo celotne kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina prodajne pogodbe. Vračunana varščina v kupnini se od dneva vplačila do dneva vštetja v kupnino ne obrestuje. V primeru, da izbrani

najugodnejši ponudnik v postavljenem roku ne podpiše prodajne pogodbe ali ne plača kupnine v celoti, prodajalec zadrži vplačano varščino kot skesnino.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči kupcu po prejemu celotne kupnine.

Davčno dajatev za nepremičnine, stroške overitve podpisa prodajalca pri notarju in vse stroške z zvezi s prenosom lastninske pravice v zemljiški knjigi, plača kupec – najugodnejši ponudnik.

VIII. Predkupna pravica:

Predkupna pravica obstaja (Občina Mengeš).

IX. Ustavitev postopka:

Občina Mengeš lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se ponudniku povrne vplačana varščina, brez obresti.

Prilogi:

- obrazec ponudbe
- obrazec »Izjava s podatki o solastnikih«

župan Občine Mengeš
Bogo Ropotar, l.r.