

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto 2024, sprejetega na 10. redni seji Občinskega sveta dne 20. 12. 2023,

**Javni razpis  
za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb  
za mlade in mlade družine**

**I. PRODAJALEC: OBČINA TREBNJE, GOLIEV TRG 5, 8210 TREBNJE.**

**II. PREDMET PRODAJE SO NASLEDNJE NEPREMIČNINE:**

| <b>Zap. št.</b> | <b>NEPREMIČNINA</b>                                                   | <b>Površina</b>     | <b>Izklicna cena brez DDV v EUR</b> |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| <b>1</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/5</b> (ID 7323751)  | 869 m <sup>2</sup>  | <b>27.808,00</b>                    |
| <b>2</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/4</b> (ID 7323748)  | 723 m <sup>2</sup>  | <b>23.136,00</b>                    |
| <b>3</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/3</b> (ID 7323749)  | 700 m <sup>2</sup>  | <b>22.400,00</b>                    |
| <b>4</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/9</b> (ID 7323743)  | 886 m <sup>2</sup>  | <b>28.352,00</b>                    |
| <b>5</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/20</b> (ID 7370729) | 1099 m <sup>2</sup> | <b>35.168,00</b>                    |
| <b>6</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/21</b> (ID 7370728) | 795 m <sup>2</sup>  | <b>25.440,00</b>                    |
| <b>7</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/17</b> (ID 7323739) | 767 m <sup>2</sup>  | <b>24.544,00</b>                    |
| <b>8</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/19</b> (ID 7323737) | 763 m <sup>2</sup>  | <b>24.416,00</b>                    |
| <b>9</b>        | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/14</b> (ID 7323734) | 817 m <sup>2</sup>  | <b>26.144,00</b>                    |
| <b>10</b>       | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/13</b> (ID 7323735) | 800 m <sup>2</sup>  | <b>25.600,00</b>                    |
| <b>11</b>       | katastrska občina 1431 DOBRNIČ<br><b>parcelsa 107/12</b> (ID 7323736) | 736 m <sup>2</sup>  | <b>23.552,00</b>                    |

**III. PRODAJNI POGOJI:**

1. Posamezna nepremičnina, ki je predmet tega postopka, je lahko predmet ponudbe za najmanj izhodiščno ceno.
2. Izklicna cena nepremičnine ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača najboljši ponudnik.

3. Prodaja posamezne nepremičnine bo potekala po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

Ponudbo za nakup nepremičnin po tem javnem razpisu lahko oddajo le fizične osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v lasti Republike Slovenije skladno z veljavno zakonodajo, izpolnjujejo pogoje za mladega ponudnika ali mlado družino in je mladi ponudnik (v primeru, da gre za dve mladi osebi, vsaj eden od njiju) občan Občine Trebnje, v primeru mlade družine pa mora biti občan Občine Trebnje vsaj en član mlade družine.

Za mladega ponudnika, predvidenega s tem javnim razpisom, se šteje:

- mlada oseba ali dve mladi osebi, ki živita v eni od oblik življenjske skupnosti, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnil/nista dopolnili 40 let;

Za mlado družino, predvideno s tem javnim razpisom, se šteje:

- skupnost staršev (ali druge odrasle osebe, ki skrbi za otroka) z vsaj enim otrokom, v kateri oba starša, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave javnega razpisa nista dopolnila/ni dopolnil 40 let;

Za občana Občine Trebnje se šteje ponudnik, ki ima prijavljeno stalno bivališče v Občini Trebnje vsaj eno leto pred objavo tega razpisa. Pogoj stalnega bivališča v Občini Trebnje mora izpolnjevati mladi ponudnik (v primeru, da gre za dve mladi osebi, vsaj eden od njiju) oziroma vsaj en član mlade družine.

Ponudnik lahko odda ponudbo samo za eno nepremičnino. V primeru, da isti ponudnik odda ponudbo za več različnih nepremičnin, se njegova ponudba upošteva pri nepremičnini z nižjo zaporedno številko. Ponudba za drugo nepremičnino pa se izloči in se ne upošteva.

4. V pogodbo bosta vključeni naslednji dodatni določili, in sicer:

»V kolikor bi kupec lastninsko pravico na nepremičnini prenesel na drugega v roku desetih let od njenega nakupa in bi to storil brez utemeljenih razlogov (*pri čemer so utemeljeni razlogi primeroma naštetih v vzorcu pogodbe, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije*), je dolžan občini plačati razliko med ponujeno ceno in ceno, ki je bila najvišje ponujena, najmanj pa 20 % ponudbene cene.«

»V kolikor kupec v roku pet let od vknjižbe lastninske pravice ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske stavbe, je dolžan občini plačati pogodbeno kazen v višini 20 % ponudbene cene.«

5. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo sta cena in kategorija ponudnika. Skupno število možnih točk je 100.

- a. Ponudbena cena predstavlja 80 točk od skupnih 100 točk.

V kolikor za isto nepremičnino občina prejme več ponudb bo najvišja ponudbena cena za posamezno nepremičnino ocenjena z 80 točkami, preostale pa bodo prejele točke po naslednjem izračunu:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{\max}}{C_{\max}}$$

C1 = ponujena cena ponudnika

T<sub>max</sub> = maksimalno število točk v kategoriji ponujena cena tj. 80

C<sub>max</sub> = najvišja ponujena cena izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

- b. Kategorija ponudnika\*:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| T2=                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |
| Ponudnik ali člani mlade družine nimajo v lasti stanovanja, stanovanjske hiše, nimajo pridobljene stavbne pravice za gradnjo stanovanja ali stanovanjske hiše oz. nimajo v lasti stavbnega zemljišča, na katerem bi bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe na dan objave tega razpisa | 20 točk |
| Ponudnik ali člani mlade družine bivajo v lastnem stanovanju, nimajo pa v lasti stanovanjske stavbe ali stavbnega zemljišča, na katerem bi bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe na dan objave tega razpisa                                                                          | 10 točk |

\*Izpolnjevanje pogojev glede na kategorijo ponudnika izkazuje ponudnik z izpisom lastniških nepremičnin iz zemljiške knjige in katastra nepremičnin za sebe in vse člane mlade družine, ki ne sme biti starejši od 30 dni glede na dan objave tega razpisa.

Izbor najugodnejše ponudbe se izračuna po na naslednji način:

Najugodnejša ponudba = T1+T2

Najugodnejša ponudba je ponudba, ki po opravljenem vrednotenju prejme največ točk. Točke se zaokrožijo na dve decimalki. Če je med prejetimi ponodbami več ponodb najugodnejših (so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki opravi javna dražba.

6. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.
7. Ponudniki jamčijo za resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10 % izklicne cene na račun Občine Trebnje št. SI56 0110 0010 0013 047, sklic: 00-7221. Obvezno je pod namen potrebno označiti ID nepremičnine, za katero se vplačuje varščina.

Izbranemu ponudniku bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetno nepremičnino, neuspehim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

8. Izbrani ponudnik poleg davkov iz 2. točke teh pogojev plača še stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo.
9. Kupnino je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni od dneva sklenitve pogodbe. Plačilo celotne kupnine v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži. Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči ponudniku po/ali sočasno ob prejemu celotnega plačila nadomestila. Kupec je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo lastninske pravice v zemljiški knjigi.

#### IV. VSEBINA PONUDBE:

Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku, družinskih članih in stalnem bivališču,
- matično številko ponudnika in družinskih članov,
- fotokopijo potrdila o državljanstvu oz. osebnega dokumenta za ponudnika in družinske člane,
- navedbo ponujene cene,
- dokazilo o vplačilu varščine,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,

- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- parafirana kupoprodajna pogodba (podpisana vsaka stran),
- dokazila glede lastniških nepremičnin.

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki je objavljena na spletni strani občine.

Podrobni podatki glede nepremičnine, ki so predmet tega razpisa, so na voljo na naslovu občine - na tel. št. 07 348 1101, kontaktna oseba: Alenka Mihelič ali mail: [alenka.mihelic@trebnje.si](mailto:alenka.mihelic@trebnje.si).

## V. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnin soseska Dobrava – zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« – naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.
2. Rok za prejem ponudb je **do vključno četrta, dne 4. 4. 2024, do 12.00 ure**. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo istega dne ob 13.00 uri, v prostorih prodajalca.
3. Prepozno prispele ponudbe, ponudbe pod izhodiščno vrednostjo in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev, komisija izloči iz postopka in o tem obvesti ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb iz 2. točke tega poglavja in bodo pravilno označene, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb in ne bodo pravilno označene, bodo odprte vrnjene ponudniku.
4. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za prejem ponudb.
5. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije 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,

- 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.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS).

6. Ponudnikom bo zapisnik o javnem zbiranju ponudb posredovan pisno na elektronski naslov, naveden na ponudbi, v roku 5 dni od dneva odpiranja ponudb. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. vročitvi sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe (varščina) ne vrne. Varščina se prav tako ne vrne, v kolikor izbrani ponudnik po oddaji ponudbe umakne ponudbo iz razlogov na njegovi strani. V primeru, da ponudnik izkaže, da iz opravičljivega razloga pogodbe v postavljenem roku ne more skleniti, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša za 7 dni in začasno zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
7. V primeru, da je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb (torej so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki naknadno opravi javna dražba. V primeru izvedbe javne dražbe se za izklicno vrednost določi najvišjo ponudbeno vrednost, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javne dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.
8. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko županja oziroma pooblaščen oseb s predhodnim soglasjem županje ustavi začeti postopek, in sicer najkasneje do sklenitve kupoprodajne pogodbe. Prodajalec - lastnik lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti prekine oziroma ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine brez obresti vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.



Mateja Povhe  
ŽUPANJA

