



# OBČINA CERKVENJAK

Občinska uprava

Cerkvenjak 25, 2236 CERKVENJAK

Tel. (02) 729 57 00, fax 729 57 04; e-mail: [obcina@cerkvenjak.si](mailto:obcina@cerkvenjak.si)

Občina Cerkevnik na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Cerkevnik za leto 2024, objavlja

## JAVNI RAZPIS za prodajo nepremičnin v lasti Občine Cerkevnik z javnim zbiranjem ponudb

### 1. Organizator javnega zbiranja ponudb, naslov in sedež:

Občina Cerkevnik, Cerkevnik 25, 2236 Cerkevnik

Tel: št. 02/729 57 00

E pošta: [obcina@cerkvenjak.si](mailto:obcina@cerkvenjak.si)

### 2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb:

Predmet prodaje so nepremičnine - stavbna zemljišča:

- parc. št. 57/1 (ID 3226865), katastrska občina 541 Cerkevnik, v izmeri 923 m<sup>2</sup>,
  - parc. št. 58/1 (ID 875527), katastrska občina 541 Cerkevnik, v izmeri 595 m<sup>2</sup>,
  - parc. št. 60/2 (ID 2723475), katastrska občina 541 Cerkevnik, v izmeri 101 m<sup>2</sup>,
- SKUPAJ VSA ZEMLJIŠČA : 1.619 m<sup>2</sup>.**

Na nepremičninah - zemljiščih parc. št. 58/1 (ID 875527) in parc. št. 60/2 (ID 2723475), katastrska občina 541 Cerkevnik je pod ID zaznambe 11076014, vknjižena nepravna stvarna služnost (415) in sicer na podlagi pogodbe o služnostni pravici št. 122936-079-07 z dne 7.5.20208, je vknjižena služnostna pravica vožnje in hoje ob graditvi in vzdrževalnih delih na nizkonapetostnem omrežju oz. nizkonapetostnem priključku, v korist Elektro Maribor d.d.

Nepremičnine-stavbna zemljišča, ki so predmet prodaje, se prodajajo skupaj kot celota.

**Izhodiščna cena vseh nepremičnin-stavbnih zemljišč skupaj je 45.240,00 EUR brez davščin.**

Na nepremičninah – zemljiščih ni stoječih stavbišč oz. objektov.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (davščine, overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) nosi kupec. V izhodiščni ceni ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Namen prodaje je izgradnja večstanovanjskega objekta. Prostorski akt, ki velja na območju in ga je potrebno upoštevati je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkevnik (UGSO, št. 55/15, 68/15, 12/17, 28/18 in 27/23).

### 3. Pogoji prodaje:

- a) Na razpisu lahko sodelujejo domače ali tuje fizične ali pravne osebe pod pogojem, da so državljani Republike Slovenije ali druge države članice Evropske unije oziroma imajo sedež v državi članici Evropske unije. Državljanstvo se dokazuje s potrdilom o državljanstvu oziroma kopijo osebnega dokumenta, iz katerega je razviden podatek o državljanstvu (potni list, osebna izkaznica). Sedež pravne osebe se dokazuje z originalnim izpiskom iz sodnega registra, samostojni podjetniki pa predložijo potrdilo o vpisu v Poslovni register Slovenije, izdano od AJPES-a.
- b) Na razpisu lahko sodelujejo samo pravne ali fizične osebe, ki so registrirane za opravljanje dejavnosti gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb.
- c) Ponudnik lahko odda ponudbo le za nakup vseh nepremičnin.
- d) Ponudnik je vezan na dano ponudbo do 60 dni od odpiranja ponudb.
- e) Ponudnik se s ponudbo zavezuje, da zemljišča, ki so predmet tega razpisa, kupuje zaradi izgradnje večstanovanjskega objekta na predmetnih nepremičninah-zemljiščih. Kupec celotnega kompleksa mora v roku 24 mesecev od notarske overitve kupoprodajne pogodbe pričeti z gradnjo večstanovanjskega objekta na predmetnih zemljiščih, sicer se šteje pogodba za razdrto, saj je rok za pričetek gradnje večstanovanjskega objekta bistvena sestavina kupoprodajne pogodbe. V kolikor v podanem roku 24 mesecev kupec ne prične z gradnjo na kupljenih nepremičninah, vrne kupec v last in posest občini nepremičnino v celoti, občina pa kupcu znesek (neobrestovanih) 70 % neto prejete kupnine, medtem, ko 30 % neto prejete kupnine zadrži kot pogodbeno kazen, kupec pa nima pravice zahtevati povrnitve vlaganj za opremljanje zemljišča s pripadajočo komunalno infrastrukturo, vključno z vsemi prispevki. Pričetek gradnje pomeni, da kupec pridobi pravnomočno gradbeno dovoljenje, priglasi začetek gradnje skladno z veljavno gradbeno zakonodajo in dejansko prične z gradnjo.
- f) Nepremičnine - zemljišča se prodajajo po načelu videno kupljeno.
- g) Ponudnik mora predložiti potrdila vseh bank, kjer ima odprte transakcijske račune, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR.
- h) Ponudnik predloži idejno zasnovo večstanovanjskega objekta z ureditvenim načrtom na celotnem kompleksu zemljišč, skladno z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkevjak (UGSO, št. 55/15, 68/15, 12/17, 28/18 in 27/23).
- i) Ponudbo lahko odda le ponudnik, ki ima zadostne izkušnje. Izkušnje ponudnik izkaže s predložitvijo referenčnih del iz prejšnjih gradenj kot glavni izvajalec. Za izkazovanje lastne usposobljenosti mora ponudnik predložiti seznam večstanovanjskih gradenj opravljenih v zadnjih petih letih. Ponudnik mora dejansko izkazati, da je izvajal ta dela kot investitor, z izpolnitvijo obrazca seznama gradenj (zadostna je navedba vsaj enega referenčnega dela - večstanovanjski objekt, v katerem je najmanj 8 posameznih delov - stanovanj) uspešno zaključenih z izdanim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem.
- j) Ponudniki morajo predložiti potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni.

### 4. Varščina:

Ponudnik mora obvezno vplačati varščino za resnost ponudbe v višini **10 % od izhodiščne vrednosti nepremičnin** na transakcijski račun Občine Cerkevjak, št. **SI56 0110 0010 0015 375 z obveznim sklicem na št. SI00 3510-2024**, kar znaša 4.524,00 EUR. Izbrnemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom bo varščina brezobrestno vrnjena v roku 8 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

V primeru, da ponudnik, ki je uspel na javnem zbiranju ponudb ne sklene prodajne pogodbe, odstopi od nakupa ali ne plača kupnine, Občina Cerkevjak obdrži plačano varščino. Ponudbi je potrebno obvezno priložiti potrdilo o vplačani varščini. V kolikor ponudbi ne bo priloženo potrdilo o vplačani varščini se ponudbo ponudnika izloči iz nadaljnje obravnave.

## 5. Način in rok za plačilo kupnine

Rok za plačilo preostanka kupnine je 30 dni od izdaje računa na transakcijski račun Občine Cerkevjak, št. SI56 0110 0015 375, odprt pri Banki Slovenije d.d. Rok za plačilo kupnine je bistvena sestavina pravnega posla.

Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo se izroči po prejemu celotne kupnine.

## 6. Predložitev ponudbe in odpiranje

Ponudniki morajo pravočasno oddati pisne ponudbe na pripravljenih obrazcih v zaprti ovojnici, najkasneje do 20. 11. 2024 do 10.00 ure, na naslov Občine Cerkevjak, Cerkevjak 25, 2236 Cerkevjak.

Na ovojnici mora biti naveden naziv oziroma ime in naslov ponudnika s pripisom: »Ne odpiraj - ponudba za nakup nepremičnin«. Ponudba, ki bo prispela po navedenem roku se bo štela kot nepravočasna ponudba in bo izločena iz postopka ter zaprta vrnjena pošiljatelju. Ponudnik, ki bo oddal nepopolno ponudbo bo pozvan k dopolnitvi, če ponudba vsebuje bistvene elemente in je pomanjkljiva dokumentacija. Rok za dopolnitev take ponudbe je pet dni po prejemu poziva za dopolnitev. Odpiranje ponudb bo potekalo javno dne 20. 11. 2024 ob 10.15 uri, v prostorih Občine Cerkevjak. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pisnim pooblastilom ponudnika.

## 7. Vežanost ponudnikov na dano ponudbo

Ponudba mora biti v veljavi najmanj 60 dni od odpiranja ponudb.

## 8. Sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje

- a) Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1).
- b) Dokumente, ki jih izdajajo uradne institucije (dokumenti ne smejo biti starejši od dveh mesecev do dneva odpiranja ponudb; zadošča predložitev fotokopij dokumentov. V primeru, da bo prodajalec naknadno zahteval originalno dokazilo, ga mora ponudnik prinesiti na vpogled):
  - pravna oseba – gospodarska družba predloži izpis iz sodnega registra,
  - samostojni podjetnik – posameznik predloži potrdilo o vpisu v Poslovni register Slovenije, izdano s strani AJPES-a.
- c) Izpis iz AJPES-a o registraciji za opravljanje dejavnosti gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb.
- d) Izpolnjen in podpisan obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega razpisa (priloga št. 2).
- e) Izpolnjena izjava ponudnika, da ponudba velja še 60 dni od dneva odpiranja ponudb. (priloga št. 3).
- f) Ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene na obrazcu Ponudba (priloga 4).
- g) Potrdilo o plačilu varščine v višini 4.524,00 EUR na račun Občine Cerkevjak.
- h) Idejno zasnovo – skladno z veljavnimi prostorskimi akti občine – z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerkevjak (UGSO, št. 55/15, 68/15, 12/17, 28/18 in 27/23).
- i) Izpolnjen obrazec seznama gradenj v zadnjih petih letih (referenčna dela – priloga 5).
- j) Potrdila bank o neblokadni TRR v zadnjih šestih mesecih (za vse odprte TRR).
- k) Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine.

## 9. Merilo za izbor

Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika. Merilo za izbor najugodnejše ponudbe je višina ponujene kupnine. Najugodnejši ponudnik je tisti, ki v ponudbi ponudi najvišjo ceno. V primeru, da je podanih več ponudb z enako najugodnejšo ponudbeno ceno, bo komisija najkasneje v roku

5 delovnih dni, izvedla javno dražbo, na katero bo povabila vse ponudnike, ki so ponudili enako najugodnejšo ponudbo. Najmanjši dvig ponudbene cene je 500,00 EUR. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika obveščeni najkasneje v roku 15 dni od dneva odpiranja ponudb oziroma v roku 15 dni po opravljeni javni dražbi.

#### 10. Prepoved sodelovanja

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati: cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe.

#### 11. Omejitve v zvezi s postopkom prodaje

Občina Cerkljenjak si pridržuje pravico, da z nobenim prijavljenim ponudnikom ne sklene pogodbe oziroma lahko župan kot odgovoren za izvrševanje proračuna občine začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi, ne da bi za to navedel razloge, pri čemer se ponudnikom skladno z zakonodajo povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

#### 12. Ogljed nepremičnin in ostale informacije

Za ogled nepremičnin in dodatne informacije pokličite na telefonsko številko 02/729 57 00 (kontaktna oseba na strani naročnika mag. Vito Kraner).

Zadeva: 3510-0002/2024

Cerkvenjak, 4. 11. 2024



Občina Cerkljenjak  
Marjan ŽMAVC, župan

Objaviti:

- spletna stran občine – [www.cerkvenjak.si](http://www.cerkvenjak.si),
- oglasna deska.

Vložiti:

- v zadevo.