

Občina Podvelka, Podvelka 13, 2363 Podvelka, 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, v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Podvelka v letu 2026 in 2027, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nepremičnin

1. Ime in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Občina Podvelka, Podvelka 13, 2361 Podvelka (v nadaljevanju Občina Podvelka)

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je stavbno zemljišče parc.št. 377/8 k.o. 801 Brezno v izmeri 1.808 m², za namen izgradnje večstanovskega objekta.

Prostorski akti, ki veljajo na območju ter jih je potrebno upoštevati pri projektiranju:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podvelka (MUV; 17/15 – UPB1, 12/17, 30/17, 17/21 in 23/21).

Osnovna namenska raba: stavbno zemljišče.

Podrobna namenska raba: stanovanjske površine, druga območja centralnih dejavnosti

Oznaka urejanja prostora: BR05, BR07

Na nepremičnini je vknjižena neprava stvarna služnost v javno korist, ki obsega graditev elektronskega komunikacijskega omrežja iz 4. člena te pogodbe, postavitve in obratovanje elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, dostop do elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture za potrebe njihovega obratovanja in vzdrževanja, odstranjevanje naravnih ovir pri graditvi, postavitvi, obratovanju in vzdrževanju elektronskega komunikacijskega omrežja za čas obratovanja elektronskega komunikacijskega omrežja in pripadajoče infrastrukture, v korist TELEKOM d.d.

Na zemljišču stoji objekt - lesne garaže, stavba št. 216, ki jih je potrebno pred posegom odstraniti.

Kupec bo moral v okviru pridobitve gradbenega dovoljenja za stanovanjski objekt plačati tudi pripadajoči komunalni prispevek v skladu z veljavno zakonodajo.

3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določilom 51/7 ZSPDSLS-1:

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija v sestavi:

- Nadja Bezjak, predsednica
- Žan Beričič, član
- Zala Krstič, članica

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

Poročilo o oceni vrednosti predmetnih nepremičnin z dne 23. 3. 2026 je izdelal Silvo Plesnik, Kajuhova 11, Celje, sodni cenilec za gradbeništvo – nepremičnine.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 51/7 člen 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. Izhodiščna cena:

Izhodiščna cena je enaka ocenjeni in znaša **65.196,48 EUR**.

V izhodiščno ceno ni všteti 2% davek na promet nepremičnin, ki ga plača kupec. Kupec prav tako plača vse stroške v zvezi s prenosom lastninske pravice (notarska overitev pogodbe, vpis v zemljiško knjigo in drugo).

5. Način in rok plačila kupnine:

Kupnina se plača na podračun SI56 0110 0010 0009 361 odprt pri Banki Slovenije, v roku 30 dni od sklenitve pogodbe..

Razpolagalni pravni posel (izročitev intabulacijske klavzule z overjenim podpisom prodajalca) se izvede po plačilu celotne kupnine.

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.

6. Vrsta pravnega posla in sklenitev pogodbe:

Prodaja nepremičnega premoženja. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb. V kolikor pogodba ni sklenjena v danem roku, se varščina zadrži, organizator javnega zbiranja ponudb pa odstopi od sklenitve posla.

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.

Nepremično premoženje bo prodano po načelu videno – kupljeno, zato kasnejši geodetski zahtevki oz. postopki niso mogoči. Vsak sodelujoči na javnem razpisu potrjuje, da mu je v celoti znano pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki jo kupuje. 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.

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla brez odškodninske odgovornosti odstopi od pogajanj.

7. Varščina:

Ponudniki, ki želijo sodelovati v tem postopku javnega zbiranja ponudb, morajo plačati varščino v višini 10% izhodiščne cene nepremičnine najkasneje do **dne 28. 5. 2026 do 24.00 ure**, kar znaša 6.519,65 EUR.

Nakazilo se izvede na račun št. SI56 SI56 0110 0010 0009 361, sklic SI00 7221-47813, z navedbo namena nakazila »plačilo varščine JZP - Brezno«

Izbranemu ponudniku se vplačana varščina brezobrestno všteje v kupnino, ostalim ponudnikom pa se vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži.

8. 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 je vezan na dano ponudbo do 60 dni od odpiranja ponudb.

d) Ponudnik se s ponudbo zavezuje, da zemljišče, ki je predmet tega razpisa, kupuje zaradi izgradnje večstanovanjskega objekta. Kupec 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. (Rok se lahko podaljša največ za eno leto v kolikor je pridobivanje gradbenega dovoljenja v teku in obstajajo objektivne okoliščine, ki so povzročile podaljšanje postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja, investitor pa je oddal vlogo za gradbeno dovoljenje v roku 15 mesecev od notarske overitve kupoprodajne pogodbe pričeti z gradnjo večstanovanjskega objekta na predmetnih zemljiščih.)

e) Nepremičnine - zemljišča se prodajajo po načelu videno kupljeno.

f) Ponudniki morajo imeti bonitetno oceno AJPES največ Ponudniki morajo imeti bonitetno oceno AJPES največ SB6. Ponudbe ponudnikov z Ponudbe ponudnikov z bonitetno oceno SB7, SB8, SB9 in SB10 bodo zavrjene.

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, skladno z veljavnim Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podvelka (MUV; 17/15 – UPB1, 12/17, 30/17, 17/21 in 23/21)

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.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe v smislu 51/7 člena ZSPDSLS-1.

9. Predložitev ponudb:

Ponudniki pošljejo ponudbe oziroma ponudbe prinesejo osebno v zaprti pisemski ovojnici s pripisom »NE ODPIRAJ – JZP Brezno« na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb: Občina Podvelka, Podvelka 13, 2363 Podvelka.

Kot popolna ponudba šteje ponudba, ki vsebuje:

a) Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1).

b) Izpis iz AJPes-a o registraciji za opravljanje dejavnosti gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb ter bonitetni oceni.

c) Potrdilo o plačilu varščine.

d) Idejno zasnovo – skladno z veljavnimi prostorskimi akti občine – z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Podvelka (MUV; 17/15 – UPB1, 12/17, 30/17, 17/21 in 23/21).

e) Potrdila bank o neblokad TRR v zadnjih šestih mesecih (za vse odprte TRR).

f) Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni.

g) Referenčno potrdilo.

Šteje se, da je ponudba pravočasna, če je na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb prispela najkasneje do dne **29. 5. 2026 do 11.00 ure.**

Ponudniki, katerih varščina ne bo na računu Občine Podvelka do roka, navedenega v 7. točki, ali ponudba katerih ne bo pravočasna ali popolna, oz. ne bodo izpolnjevali drugih pogojev iz te točke, bodo izločeni iz postopka.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne **29. 5. 2026, ob 11.30 uri**, v prostorih Občine Podvelka.

Za ponudnike udeležba pri odpiranju ponudb ni obvezna. Ponudniki, ki bodo želeli biti navzoči na javnem odpiranju ponudb, se bodo morali izkazati z osebnim dokumentom, predstavniki ponudnikov pa z ustreznim pisnim pooblastilom ponudnika.

Pri odpiranju ponudb bo prodajalec preveril zgolj osnovne podatke ponudnikov in višino ponudbe.

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 8 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

10. Informacije in ogled:

Podrobnejše informacije v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb lahko vsi zainteresirani dobijo na tel. št. 02 87 66 216 (Nadja Bezjak).

Nepremičnine so prosto dostopne, zato lahko zainteresirane osebe ogled izvedejo samostojno ali se za ogled nepremičnin predhodno dogovorijo na tel. št. 02 87 69 514 (Žan Beričič).

11. Obvestilo posameznikom glede obdelave osebnih podatkov po 13.členu Splošne uredbe o varstvu podatkov

Obvestilo je objavljeno na spletni strani Občine Podvelka <https://www.podvelka.si/gdpr>

12. Opozorilo

Župan lahko brez odškodninske odgovornosti postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine.

Številka: 478-0013/2026-2 (3/6)

Datum: 8. 5. 2026

Občina Podvelka
Miran PUŠNIK, župan



