



## OBČINA POLJČANE

### Županja

Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

**telefon:** 02 8029 220

**e-mail:** [obcina@poljcane.si](mailto:obcina@poljcane.si)

Številka: 478-0042/2024-8

Datum: 21. 3. 2025

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; ZSPDSLS-1) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18) Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane, objavlja

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB

### ZA PRODAJO NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE POLJČANE

#### 1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2310 Poljčane, matična številka: 2242745000, ID za DDV: SI30543673.

#### 2. Predmet prodaje:

Predmet prodaje po postopku javnega zbiranja ponudb sta nepremičnini:

- katastrska občina 782 Poljčane, parcela 45/11, v izmeri 363 m<sup>2</sup> na kateri stoji stanovanjska stavba št. 97 (skupna površina stavbe 234,80 m<sup>2</sup>; vir GURS);
- katastrska občina 782 Poljčane, parcela 76/3, ki predstavlja pripadajoče zemljišče, v izmeri 48 m<sup>2</sup>

Nepremičnini se prodajata skupaj.

Nepremičnini sta v lasti Občine Poljčane.

Na podlagi določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Poljčane (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 22/20) se nepremičnini nahajata v območju stavbnih zemljišč in sta opredeljeni kot stanovanjske površine.

Pri nepremičnini katastrska občina 782 Poljčane, parcela 45/11 je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba urejanja prostora (status nepremičnega spomenika), na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Poljčane (Ur. l. RS, št. 12/09, 96/09). Stavba je spomenik lokalnega pomena – etnološki spomenik – Zgornje Poljčane, hiša Rogaška 17, EŠD 28172. Stavba je znana pod imenom »Senegačnikova domačija«.

Energetska izkaznica je v izdelavi.

#### 3. Najnižja ponudbena (izhodiščna) cena:

Izhodiščna cena nepremičnin znaša skupaj: **34.000,00 EUR**

Navedena cena ne vsebuje davka na promet nepremičnin (2%).

Izhodiščna cena je določena na podlagi Poročila o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah za stanovanjsko stavbo s pripadajočim zemljiščem, ki ga je izdelala Breda Zorko, mag. prava in managementa nepremičnin, sodna cenilka gradbene stroke in nepremičnin splošno ter v skladu s 53. členom ZSPDSLS-1.

#### **4. Vrsta pravnega posla:**

Prodaja nepremičnine - kupoprodajna pogodba na podlagi izvedenega javnega zbiranja ponudb.

#### **5. Pogoji prodaje:**

Nepremičnini se prodajata skupaj.

Nepremičnini se prodajata po načelu »videno-kupljeno« in po stanju nepremičnin v času javnega zbiranja ponudb. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane.

Ponudba je zavezujoča in dokončna.

Ponudnik je lahko vsaka pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje za pridobivanje nepremičnin na območju RS, po veljavnih predpisih in ima do prodajalca poravnane vse obveznosti.

Kot ponudnik ne more sodelovati cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe, katere so opredeljene v 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

Z najugodnejšim ponudnikom se bo sklenila kupoprodajna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne več kot za 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik niti v podaljšanem roku ne podpiše pogodbe, se šteje da je od nakupa odstopil, prodajalec pa zadrži njegovo varščino.

Kupec je poleg ponujene kupnine dolžan plačati stroške davka na promet nepremičnin (2% od ponujene cene), stroške notarske overitve pogodbe in stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi pristojnega sodišča ter morebitne upravne takse. V kolikor bi pristojna finančna uprava odredila plačilo drugega davka (DDV), se plača davek po odredbi FURS.

Prodajalec izda kupcu zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini po plačilu celotne kupnine in drugih dajatev.

#### **6. Način in rok plačila kupnine:**

Kupec je dolžan plačati celotno kupnino v roku 30 dni od sklenitve kupoprodajne pogodbe na TRR prodajalca, na podlagi izstavljenega računa. Plačilo kupnine v roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da kupnina ni plačana v predvidenem roku, se pogodba šteje za razdrto in se plačana varščina obdrži.

#### **7. Varščina:**

Ponudnik mora pred iztekom roka za zbiranje ponudb plačati varščino, s katero jamči za resnost ponudbe in izpolnjevanje pogodbenih obveznosti in predložiti potrdilo o vplačani varščini v višini 3.400,00 EUR (10% neto izhodiščne cene nepremičnine), s priloženo celotno številko svojega računa (št. računa in naziv banke) za primer vračila varščine.

Podatki za nakazilo varščine:

IBAN: SI 56 0110 0010 0020 031

BIC: BSLJSI2X

Sklic: SI00 2025

Koda namena: OTHR

Namen: Varščina – Senegačnikova domačija

Ponudniku, ki ne bo izbran za najugodnejšega ponudnika, bo varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni od datuma izbire najugodnejšega ponudnika. Izbranemu ponudniku (kupcu) bo varščina všteta v kupnino.

V primeru, da ponudnik vplača varščino in ne posreduje ponudbe, prodajalec varščino obdrži. Prav tako prodajalec obdrži varščino v primeru, da ponudnik po plačilu varščine ponudbo za nakup nepremičnine umakne.

## **8. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb:**

Popolna pisna ponudba mora vsebovati:

- izpolnjen in podpisan Obrazec 1 – PONUDBA (z navedbo podatkov o ponudniku in ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnin), kateremu morajo biti priloženi:

- kopija osebnega dokumenta (za fizične osebe) ali izpisek iz sodnega registra oziroma drugega ustreznega registra (samostojni podjetniki posamezniki, pravne osebe), ki ne sme biti starejši od 30 dni,

- potrdilo o plačani varščini,

- izpolnjen in podpisan Obrazec 2 – Izjava o sprejemanju pogojev javnega zbiranja ponudb,

- izpolnjen in podpisan Obrazec 3 - Izjava o nepovezanosti s cenilcem ali člani komisije.

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

Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo najkasneje **do 6. 5. 2025 do 12. ure**. Ponudbe lahko ponudniki oddajo v tajništvu Občine Poljčane ali pošljejo na naslov Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane. Ponudniki morajo oddati pisne ponudbe z dokazili in prilogami v zaprti kuverti, s pripisom » NE ODPIRAJ – JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA NAKUP NEPREMIČNIN – 478-0042/2024«. Na ovojnici mora biti označen polni naslov ponudnika. Kot pravočasne se bodo štele ponudbe, ki bodo do navedenega datuma in ure prispele v tajništvo Občine Poljčane, 1. nadstropje, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane.

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe), nepravilno označene ponudbe ter pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, ponudbe pod izhodiščno ceno (nepravilne ponudbe) bodo iz postopka izločene.

Za pravilno opremljeno ovojnico je v pomoč obrazec ovojnice, ki ga lahko ponudnik nalepi na kuverto. Uporaba obrazca ovojnice ni obvezna sestavina ponudbe.

Ponudnike dana ponudba veže do dneva sklenitve kupoprodajne pogodbe z izbranim ponudnikom.

Ponudbo za nakup nepremičnine lahko ponudnik umakne ali dopolni, vendar le do roka, določenega za sprejem ponudbe. Po izteku roka za oddajo ponudbe, ponudniki več ne morejo spreminjati ali umikati ponudb.

## **9. Kriterij in izbor:**

Postopek javnega zbiranja ponudb in izbiro ponudnika vodi komisija, ki jo imenuje župan s sklepom.

Edini kriterij za izbor najugodnejšega ponudnika je višina ponujene cene (kupnine) s strani ponudnika. V primeru prejema več ponudb z navedbo iste cene, bodo najugodnejši ponudniki pozvani k oddaji nove ponudbe. Izbran bo ponudnik, ki bo oddal popolno ponudbo in ponudil najvišjo ceno.

## **10. Odpiranje ponudb in izbor ponudnika**

Odpiranje ponudb bo javno. Ponudbe se bodo odpirale **6. 5. 2025 ob 13. uri**, na sedežu Občine Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane, v sejni sobi.

Pripombe na javnem odpiranju lahko podajo le ponudniki in s pisnim pooblastilom tudi njihovi pooblaščenici. Prepozni in nepravilno označenih ponudb komisija ne bo obravnavala. Prepozno prispele ponudbe bodo zapečatene vrnjene ponudnikom.

Če do roka do predložitve ponudbe, na naslov organizatorja javnega zbiranja ponudb ne bo prispela nobena ponudba ali nobena popolna ponudba ali če nihče od ponudnikov ne bo ponudil vsaj izhodiščne cene nepremičnine, bo javno zbiranje ponudb neuspešno.

## **11. Kontaktna oseba**

Morebitne dodatne informacije v zvezi z izvedbo javnega zbiranja ponudb ter ogleda nepremičnine dobite na Občini Poljčane pri Renati Golob (tel. št. 02/8029 227 ali 064 146 210, v času uradnih ur; e-naslov: [renata.golob@poljcane.si](mailto:renata.golob@poljcane.si)).

Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru.

**12.** Organizator javnega zbiranja ponudb si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pogodbe brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, postopek ustavi oziroma ne sklene kupoprodajne pogodbe z uspelim ponudnikom. Ponudnikom se v tem primeru vrne plačana varščina.

**13.** V tem besedilu javnega zbiranja ponudb in na obrazcih uporabljeni izrazi za posameznike, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

Pripravila:

Renata Golob, univ. dipl. prav.  
Podsekretar za pravne zadeve

dr. Petra Vrhovnik  
Županja

Priloga:

- PISO skica
- Fotografija
- Obrazec 1
- Obrazec 2
- Obrazec 3
- ovojnica

Objaviti: na spletni strani Občine Poljčane – <https://poljcane.si>

## PISO skica



## Fotografija:

