



SKUPNA OBČINSKA UPRAVA
ENOTNOST OBČIN

Številka: 4780-0031/2025-1

Datum: 18. 6. 2025

Skupna občinska uprava Enotnost občin (v nadaljevanju: SOU Enotnost občin), Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje, skladno z 51. členom 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. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnin Občine Dobropolje
(parc. št. 443/6 in 455, obe k.o. 1799 – Videm Dobropolje)

1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in upravljavca nepremičnega premoženja

Organizator javnega zbiranja ponudb: SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje.

Upravljavec nepremičnega premoženja: Občina Dobropolje, Videm 35, 1312 Videm – Dobropolje.

2. Predmet prodaje

Predmet prodaje je nepremičnina z ID znakom parcela 1799 443/6 in nepremičnina z ID znakom parcela 1799 455. Nepremičnini se nahajata v največjem naselju Občine Dobropolje in sta v izključni lasti Občine Dobropolje.

šifra k.o.	ime k.o.	Številka	izmera (do celote) po GURS	dejanska raba	št. stavbe	delež, ki je predmet prodaje
1799	VIDEM DOBREPOLJE	443/6	726 m ²	pozidano zemljišče	286	1/1
1799	VIDEM DOBREPOLJE	455	520 m ²	nepozidano zemljišče	/	1/1
SKUPAJ			1.246 m ²			

Nepremičnini s parc. št. 443/6 in 455, obe k. o. 1799 – Videm Dobropolje imata podrobnejšo namensko rabo SS – Stanovanjske površine. Podrobnejši pogoji za morebitno gradnjo oz. za izvajanje drugih del na predmetu prodaje ali objektih so razvidni iz lokacijske informacije št. 3501-0635/2025 z dne 16.6.2025, ki je sestavni del razpisne dokumentacije.

Na nepremičnini s parc. št. 443/6 k. o. 1799 – Videm Dobropolje stoji stanovanjski objekt z naslovom Videm 48a, Dobropolje (ID znak del stavbe 1799 286). Stanovanjski objekt je bil po podatkih GURS zgrajen leta 1980 in meri 296,6 m². Objekt je zgrajen kot stanovanje v enostanovanjski stavbi z dvema etažama. Stanovanjski objekt ima priključek na vodovodno in električno omrežje, potrebna je še priključitev na kanalizacijsko omrežje. Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

Z gradbenim in uporabnim dovoljenjem ne razpolagamo.

Dostop do nepremičnine s parc. št. 455, k. o. 1799 – Videm Dobropolje je urejen preko javne lokalne ceste.

Nepremičnini s parc. št. 443/6 in 455, obe k. o. 1799 – Videm Dobropolje se prodajata kot celota, nakup posamezne nepremičnine ni mogoč.

Nepremičnini sta zemljiškoknjižno urejeni ter bremen prosti.

Nepremičnini na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Dobropolje (Uradni list RS, št. 97/03 in 91/07) ležita na območju predkupne pravice Občine Dobropolje.

3. Najnižja ponudbena cena

Ponudbena cena za nepremičnini s parc. št. 443/6 in 455, obe k. o. 1799 – Videm Dobropolje mora znašati **najmanj 28.658,00 EUR (izhodiščna cena)**. Ponudba se lahko odda le za obe nepremičnini skupaj.

Najugodnejši ponudnik na ponujeno ceno plača še 2 % davek na promet nepremičnin od vrednosti nepremičnine s parc. št. 443/6 k. o. 1799 – Videm Dobropolje (torej od zneska 16.698,00 EUR) ter 22% davek na dodano vrednost od vrednosti nepremičnine s parc. št. 455 k. o. 1799 – Videm Dobropolje (torej od zneska 11.960,00 EUR).

4. Pogoji prodaje

- 4.1. Nepremičnini, ki sta predmet tega razpisa se prodajata po načelu videno – kupljeno.
- 4.2. Odgovornost prodajalca za stvarne ali pravne napake predmeta prodaje je popolnoma izključena.
- 4.3. Podatek o velikosti oz. površini predmetnih nepremičnin izhaja iz evidence GURS in lahko odstopa od dejanskih izmer oz. površin, pri čemer Občina Dobropolje kot prodajalka ne odgovarja za morebitna odstopanja.
- 4.4. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, za predmet prodaje ni sestavni del prodajne pogodbe in se kupcu izroči po plačilu celotne kupnine.
- 4.5. Ponudniki sami nosijo stroške v zvezi s pripravo ponudbe in udeležbo na tem javnem razpisu.

5. Pogoji javnega zbiranja ponudb in posredovanje ponudbe

5.1. Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin. 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.

Izbrani ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podpisati izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

5.2. Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

- **Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku**, skupaj z izpiskom iz sodnega registra oziroma AJPES-a, ki ne sme biti starejši od treh mesecev, v kolikor nakup nepremičnine opravlja pravna oseba, ter kopijo osebne dokumenta (osebna izkaznica ali potni list), v kolikor gre fizično osebo ali s.p. (Priloga št. 1);
- **Izpolnjen obrazec Ponudba za nakup nepremičnine** -ponudbena cena, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, določene v 3. točki tega razpisa (Priloga št. 2);

- **Lastnoročno podpisano izjavo**, iz katere je jasno razvidno, da se ponudnik strinja z vsemi pogoji javnega zbiranja ponudb in navedbo, da ponudba velja še 60 dni po poteku roka za vložitev (Priloga št. 3);
- **Izjava ponudnika** o poravnanih obveznostih do Občine Dobropolje, vključujoč obveznosti iz naslova do posrednih proračunskih uporabnikov, obveznosti iz naslova najemnih pogodb za zemljišča, za poslovne prostore in stanovanja v lasti Občine Dobropolje (Priloga št. 4);
- **Dokazilo oziroma potrdilo** o vplačani 10% varščini izhodiščne vrednosti/cene;
- **Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe in samostojne podjetnike** – potrdilo FURS o plačanih davkih in prispevkih ne sme biti starejše od 30 dni.

5.3. Varščina:

Za resnost ponudbe morajo ponudniki **najkasneje do 7.7.2025** plačati varščino v višini 10 % izhodiščne vrednosti (**znesek v višini 2.865,80 EUR**), na račun Občine Dobropolje št. SI SI56 0110 0010 0002 086 odprt pri UJP Novo Mesto, skupaj z navedbo Plačilo varščine za javno zbiranje ponudb za nepremičnini s parc. št. 443/6 in 455, obe k. o. 1799 – Videm Dobropolje. Uspelemu ponudniku se vplačana varščina vračuna v kupnino. Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel se varščina brez obresti vrne najkasneje v roku 10 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

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

6. Merila in postopek izbire najugodnejšega ponudnika:

- 6.1. Vse prispele ponudbe se bodo ovrednotile glede na ponujeno kupnino, ki ne sme biti nižja od izhodiščne ter glede na izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa.
- 6.2. Prepozno prispele ponudbe (nepravočasne ponudbe), ponudbe pod izhodiščno ceno (nepravilne ponudbe) in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev (nepopolne ponudbe), ne bodo upoštevane in bodo izločene iz nadaljnjih postopkov, o čemer bo organizator obvestil ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo neodprte vrnjene ponudniku.
- 6.3. Ne glede na prejšnjo točko lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, katera vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
- 6.4. Merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je izpolnjevanje pogojev določenih v 5. točki tega razpisa, ob doseganju vsaj izhodiščne vrednosti nepremičnine.
- 6.5. Ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh zahtev iz točke 5. tega razpisa, se ne štejejo kot najugodnejše, ne glede na višino ponujene kupnine.
- 6.6. Obveznost Občine Dobropolje kot podajalca, da sklene prodajno pogodbo s ponudnikom, je izključena.
- 6.7. Pravočasno prispele ponudbe bo obravnavala komisija, katero bo imenoval župan s sklepom. O izboru najugodnejšega ponudnika bo odločil župan s sklepom.
- 6.8. Prodajalec lahko brez kakršnekoli odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oz. ustavi postopek prodaje ne da bi za to navedel razloge.
- 6.9. V primeru da bo podanih več najugodnejših ponudb, se bo postopek nadaljeval z dodatnimi pisnimi pogajanjmi o ceni. Za izhodiščno ceno za pogajanja se določi cena, ki jo je v svoji ponudbi ponudil ponudnik, ki je ponudil najvišjo ceno.
- 6.10. Prodajalec si pridružuje pravico, da ne izbere nobene od prispelih ponudb, ne glede na višino ponujene vrednosti.

7. Sklenitev pogodbe

- 7.1. Z izbranim ponudnikom se sklene prodajna pogodba najpozneje **v 15 dneh** po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V kolikor uspele ponudnik v določenem roku ne sklene prodajne pogodbe, občina Dobropolje zadrži njegovo varščino.
- 7.2. Celotno kupnino mora kupec poravnati v enkratnem znesku **v roku 15 dni** od izdaje računa in sicer na TRR Občine Dobropolje, št. SI56 0110 0010 0002 086, odprtega pri UJP Novo Mesto. Rok plačila

celotne kupnine je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupec ne poravna kupnine na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje prodajna pogodba za razdrto, vplačana varščina pa se zadrži. Po plačilu celotne kupnine bo Občina Dobropolje kupcu izročila zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo podlaga za vpis lastništva v zemljiško knjigo.

- 7.3. Pogoji iz javnega razpisa bodo sestavni del pogodbe o prodaji predmeta prodaje. Vse stroške, ki nastanejo s sklenitvijo prodajne pogodbe plača kupec.
- 7.4. Za resničnost izjav je ponudnik kazensko in materialno odgovoren. Na zahtevo upravljavca je tisti, s katerim se bo sklenila prodajna pogodba, dolžan predložiti zahtevane listine, s katerimi se ugotavlja resničnost izjav oz. izpolnjevanje pogojev za udeležbo na razpisu.
- 7.5. Organizator lahko kadarkoli ustavi začetni postopek javnega zbiranja ponudb do sklenitve pravnega posla oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti, pri čemer se ponudnikom vrne vplačana varščina.

8. Rok, naslov in informacije za predložitev ponudb

- 8.1. Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami po vrstnem redu predpisanih obrazcev in prilog iz točke 5, po pošti s priporočeno pošiljko na naslov Skupna občinska uprava Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje ali oddajo v glavni pisarni SOU Enotnost občin najkasneje do dne **10. 7. 2025 do 10.00 ure**, z navedbo **»Ponudba za nakup nepremičnin s parc. št. 443/6 in 455, obe k. o. 1799 – Videm Dobropolje, na podlagi javnega zbiranja ponudb, št. 4780-0031/2025 – NE ODPIRAJ«**. Na zaprti ovojnici mora biti na hrbtni strani naveden naziv ponudnika. Za čas oddaje ponudbe se šteje čas prispetja pošiljke v glavno pisarno SOU Enotnost občin.
- 8.2. Odpiranje prispelih ponudb bo dne **10.7.2025 ob 12.00 uri**, v prostorih Skupne občinske uprave Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje. Na odpiranju ponudb so lahko prisotni samo ponudniki, ki so oddali ponudbo. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pooblastilom ponudnika. Neposredno pred začetkom odpiranja ponudb se bo opravil popis navzočih na javnem odpiranju ponudb.
- 8.3. Organizator javnega zbiranja ponudb bo morebitna pojasnila oz. dodatne informacije v zvezi z razpisno dokumentacijo ponudnikom posredoval le na podlagi pisnih vprašanj, ki jih ponudniki pošljejo na elektronski naslov simon.klavs@kocevje.si in sicer najkasneje do **5 dni** pred potekom roka za oddajo ponudb.
- 8.4. Za posredovanje dodatnih informacij o prostorskih in ureditvenih pogojih na predmetu prodaje se lahko obrnete na ga. Nevenko Grm Gregorič, na elektronski naslov: nevenka.grm-gregoric@kocevje.si.

9. Dodatne informacije:

- 9.1. Besedilo javnega zbiranja ponudb, pomožni obrazci za prijavo na javno zbiranje ponudb in ostala dokumentacija vezana na javni razpis so objavljeni na spletni strani Občine Dobropolje <https://www.dobropolje.si/objave/58/> v pisni obliki pa jih lahko ponudniki prevzamejo v glavni pisarni SOU Enotnost občin, Ljubljanska cesta 26, 1330 Kočevje (priljučje) vsak delovni dan, od dne objave javnega zbiranja ponudb dalje.

Kočevje, dne: 18.6.2025

SOU Enotnost Občin
Janko Kalinić