



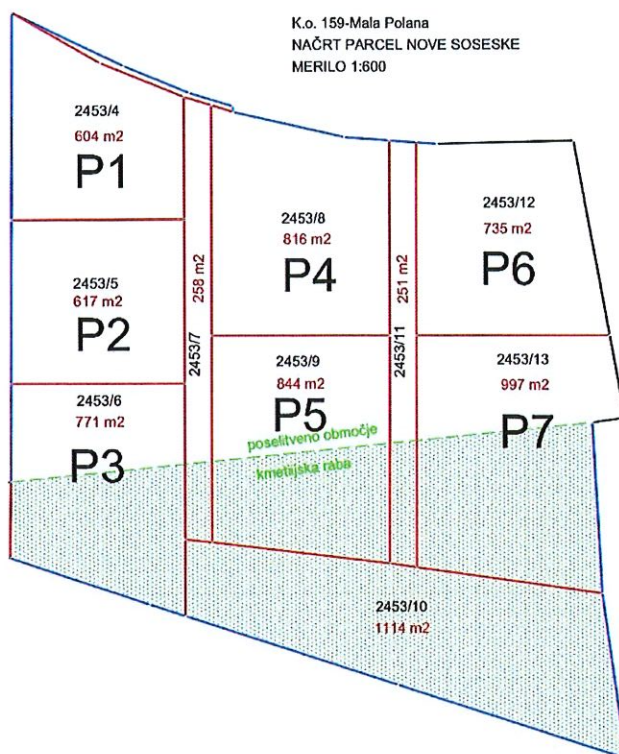
Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Velika Polana za leto 2025, sprejetega na 10. redni seji Občinskega sveta dne, 29.01.2025,

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

**I. PRODAJALEC: OBČINA VELIKA POLANA, VELIKA POLANA 111, 9225  
VELIKA POLANA**

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

Stanovanjska soseska Mačkovci <b>Zap. št.</b>	<b>NEPREMIČNINA</b>	<b>Površina</b>	<b>Izključna cena brez DDV v EUR</b>
<b>1</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/4</b>	604 m <sup>2</sup>	<b>16.919,38</b>
<b>2</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/5</b>	617 m <sup>2</sup>	<b>17.075,38</b>
<b>3</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/6</b>	771 m <sup>2</sup>	<b>18.923,38</b>
<b>4</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/8</b>	816 m <sup>2</sup>	<b>19.463,38</b>
<b>5</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/9</b>	844 m <sup>2</sup>	<b>19.799,38</b>
<b>6</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/12</b>	735 m <sup>2</sup>	<b>18.491,38</b>
<b>7</b>	katastrska občina 159 MALA POLANA <b>parcelsa 2453/13</b>	997 m <sup>2</sup>	<b>21.635,38</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.

#### Izhodiščna-izklicna cena vključuje:

- vključuje jašek fekalne kanalizacije 1 m na parcel
- vključuje vodovodni jašek 1 m na parcelo,
- vključuje priključni jašek meteorne kanalizacije 1 m na parcelo,
- vključuje dela priključevanja fekalnega voda investitorja na jašek fekalne kanalizacije
- vključuje izgradnjo kanalizacije za optiko, elektriko, v dogovoru z upravljalcem
- vključuje izgradnjo kanalizacije in vodov ulične razsvetljave, vključno z 6 svetilkami na ulici.

S plačilom skupnega zneska kupnine dobi investitor potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, ki se mu naknadno ne zaračuna.





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 in izpolnjujejo pogoje za mladega ponudnika ali mlado družino.**

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

- mlada oseba, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnila 40 let;
- dve mladi osebi, ki živita v eni od oblik življenjske skupnosti, od katerih vsaj ena od njiju na dan objave javnega razpisa še ni dopolnila 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 vsaj eden od staršev, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave javnega razpisa ni dopolnil 40 let.

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

Ponudnik lahko odda ponudbo samo za eno nepremičnino.

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 naštet 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 dveh 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:

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

$C_{\max}$

C1 = ponujena cena ponudnika

Tmax = maksimalno število točk v kategoriji ponujena cena tj. 80

Cmax = 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 najetem 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

Ponudnik lahko izbere le eno kategorijo glede na svoj status.

\*Izpolnjevanje pogojev glede na kategorijo ponudnika izkazuje ponudnik z izpisom lastniških nepremičnin iz zemljiške knjige 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 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 ponudb najugodnejših (so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki opravi žreb.

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 velika Polana št. SI56 0138 7010 0013 437, sklic: 00-7221. Obvezno je pod namen potrebno označiti številko parcele, 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. 02 577 67 54, kontaktna oseba: Melita Žalik ali mail: [uprava@velika-polana.si](mailto:uprava@velika-polana.si);

Informativni dan za zainteresirane ponudnike bo v sredo, 7.5.2025 ob 17.00 uri v dvorani Doma krajanov Velika Polana.



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

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnin soseska Mačkovci – zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« – naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.
2. Rok za sprejem ponudb je do vključno petka, 23.5.2025, do 10.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb bo istega dne 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 zapečatene 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 neskljeni 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 delovni 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 podaljšanjem 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 žreb.

8. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko župan oziroma pooblaščen oseba s predhodnim soglasjem župana 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.

Velika Polana, 16.4.2025