



Številka: 478-34/2019-12  
Datum: 3.10.2019

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana, skladno z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti - ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) ter določbami Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

## **JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN v katastrski občini 2455-Sežana**

### **1. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb**

Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana

### **2. Predmet javnega zbiranja ponudb in izhodiščna vrednost:**

Zemljišči **parc. št. 2368/12** v izmeri 243 m<sup>2</sup> in **parc.št. 6095/105** v izmeri 111 m<sup>2</sup> obe katastrska občina 2455–Sežana. Zemljišči predstavljata del parcele predvidene za gradnjo in se prodajata v kompletu. Izhodiščna (najnižja) vrednost za prodajo je **32.600,00 €**. V izhodiščni ceni ni zajet 22% davek na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

### **Lokacija in namembnost prodajanih zemljišč:**

Zemljišči se nahajata v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Sežana (Uradni list RS, št. 20/2016, 52/2018; v nadaljevanju: odlok o OPN); v območju **namenjenem stanovanjskim površinam**, ki so namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi; podrobneje v enoti **SŽ-108 SSe**, ki je namenjena **prostostoječi gradnji pretežno eno ali dvo stanovanjskih stavb**.

Na območju enote so dopustne sledeče dejavnosti:

Osnovna dejavnost:

- bivanje

Spremljajoča dejavnost:

- družbene dejavnosti
- poslovne dejavnosti (iz področja dejavnosti N- druge raznovrstne poslovne dejavnosti dopustne samo 82 pisarniške dejavnosti in spremljajoče poslovno storitvene),
- druge dejavnosti (ki služijo tem območjem)

Spremljajoče dejavnosti lahko dosežajo do 50% BTP posameznega objekta.

Izključujoča dejavnost:

- proizvodne dejavnosti
- promet in skladiščenje
- gostinstvo in turizem
- vzdrževanje in popravila motornih vozil

Vrste dopustnih posegov in gradenj:

gradnja novega objekta, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija objekta, sprememba namembnosti (dopustna za tiste dejavnosti, ki so skladne z namensko rabo prostora), vzdrževanje objekta, odstranitev objekta.

Osnovni pogoji glede velikosti objektov:

Faktor zazidanosti FZ: 0.4

Etažnost: P+1 - osnovni kubus stavbe ne sme biti pritličen (atrijske hiše niso dovoljene)

Osnovni pogoji glede lege objektov:

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta. Najbolj izpostavljen del novega objekta (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, pri nezahtevnih in enostavnih objektih pa najmanj 1,5 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalih nezahtevnih in enostavnih objektih pa 0,5 metra. Parkirišča in manipulacijske površine ob objektih morajo biti odmaknjeni najmanj 0,5 metra od sosednjega zemljišča. Navedeni odmiki veljajo, če ni z regulacijskimi črtami, ki so prikazane v grafičnem delu izvedbenega dela OPN določeno drugače.

Pogoji glede velikosti parcele:

velikost parcele objekta za prostostoječo stanovanjsko gradnjo SSe od 500 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>,

Posebni pogoji v enoti:

Zaradi varstva pred hrupom je potrebno zagotoviti, da se med stanovanjskimi objekti in cesto zagotovi primerna oddaljenost. Na objektih je treba zagotavljati pasivne ukrepe, s katerimi se zmanjšajo obremenitve s hrupom. Odmiki manj zahtevnega objekta od sosednje parcele objektov so lahko tudi manjši vendar ne manj kot 3 m.

\*Navedeni so osnovni lokacijski pogoji. Ostali pogoji so določeni v odloku o OPN, dostopnem na sledeči povezavi <http://www.sezana.si/dokument.aspx?id=6655>

### **3. Komisija, cenilec in izjava skladno z določili sedmega odstavka 51. čl. ZSPDSLS-1**

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Sežana v sestavi:

- Dajana Frankovič – predsednica,
- Nataša Bandelj Mahnič - članica,
- Nataša Stančič – članica,
- Milan Potparič - član.

Zaradi nepredvidenih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje, je oceno vrednosti opravil Boris Rep, univ. dipl. inž. grad., pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati pisno izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 51. člena 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 o najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

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

Prodaja nepremičnin. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po pozivu organizatorja javnega zbiranja ponudb.

#### **5. Najnižja ponudbena cena:**

Ponudbena cena za nepremičnine (predmet prodaje) ne sme biti nižja od izhodiščne vrednosti, kot je določena s tem javnim zbiranjem ponudb. Najugodnejši ponudnik plača na ponujeno ceno še 22 % ddv.

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

Kupnino je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 8 dni od 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, varščino pa zadrži Občina.

#### **7. Varščina:**

1. Ponudniki, ki želijo sodelovati na razpisu, morajo plačati varščino za resnost ponudbe v višini 10 % izhodiščne vrednosti posamezne nepremičnine. Ponudbi za nakup posameznega zemljišča je treba priložiti potrdilo o plačilu varščine.

2. Varščina se nakaže na transakcijski račun Občine Sežana št. 01311-0100005909 s pripisom št. 478-34/2019, in sicer do dneva izteka roka za zbiranje ponudb. Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje pri nakupu posamezne predmetne nepremičnine.

3. V primeru, da ponudniki vplačajo varščino in ne posredujejo ponudbe, Občina varščino obdrži. Prav tako Občina obdrži varščino v primeru, da ponudnik po plačilu varščine ponudbo za nakup posamezne nepremičnine umakne.

4. Ponudniku, ki na tem razpisu ne bo uspel, se mu vplačana varščina brez obresti vrne v roku 15 dni od prejema obvestila o izboru. Uspelemu ponudniku (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.

#### **8. Prodajni pogoji in merila:**

1. Nepremičnine se bodo prodajale za najmanj izhodiščno ceno.

2. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

3. Merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena, ki je za 1.000,00 € višja od druge najvišje ponudbe. Ponujena cena mora biti v ponudbi fiksno določena.

Prodajalec bo torej upošteval samo tiste ponudbe, v katerih bo znesek naveden v točno določeni višini.

V primeru da dva ali več ponudnikov za nakup posameznega zemljišča, ponudijo isto ceno (razpon 1.000,00 €), lahko komisija pozove najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe ali se z njimi opravi dodatna pogajanja ali opravi med najugodnejšimi ponudniki javno dražbo, pri čemer se za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje in ponudil najvišjo ceno.

### **9. Pogoji sodelovanja:**

1. Kot ponudniki lahko sodelujejo domače ali tuje fizične ali pravne osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji, in ki v roku podajo pravilne ponudbe.
2. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.
3. Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje:
  - izpolnjena in lastnoročno podpisana obrazec in izjava – priloga 1 in 2 tega javnega zbiranja ponudb;
  - kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe in s.p.-je;
  - dokazilo o vplačilu varščine;
  - pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje;
  - izjavo, da ponudnik ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

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

Ponudba naj vsebuje tudi številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine.

### **10. Drugi pogoji:**

- Ponudnik lahko ponudbo za nakup posamezne nepremičnine umakne ali dopolni do roka za sprejem ponudbe, ki je določen v razpisu. V primeru umika ponudbe se varščina ne vrne.
- Izbrani ponudnik plača davek na dodano vrednost, upravne takse, stroške overitve podpisa pri notarju, vknjižbe pogodbe v zemljiško knjigo in morebitne druge stroške v zvezi s kupoprodajno pogodbo.
- Izbrani ponudnik je dolžan poravnati komunalni prispevek, ki bo zaračunan ob izdaji gradbenega dovoljenja.
- Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 90 dni od oddaje ponudbe.
- Prodajalec si na predmetnih nepremičninah izgovarja neodplačno služnostno pravico za potrebe gradnje in vzdrževanja objektov in omrežij javne komunalne infrastrukture, v kolikor le ta obstaja. Omejitve se na zahtevo Občine vpišejo v zemljiško knjigo.

### **11. Obvestilo o izbiri ponudnika:**

- Ponudniki bodo o izbiri obveščeni najkasneje v 15 dneh po sprejemu odločitve o izbiri najugodnejšega ponudnika.
- Občina lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla prekine oziroma ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom vrne plačana varščina. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, je izključena.
- O neuspelem javnem zbiranju ponudb bo Občina obvestila ponudnike v 8-ih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

### **12. Sklenitev pogodbe:**

- Izbrani ponudnik mora s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v roku 15 dneh od prejema obvestila o izboru. V primeru, da izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku iz razlogov na strani ponudnika, bo Občina zadržala plačano varščino in sklenila pogodbo z naslednjim najugodnejšim ponudnikom. Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin.
- Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davčne dajatve (22% DDV) in stroške notarskih overitev. Za zemljiškoknjižni prenos lastninske pravice je dolžan na svoje stroške poskrbeti kupec. Občina Sežana izroči kupcu zemljiškoknjižno dovolilo šele po prejemu celotne kupnine (opomba: v tem primeru hipotekarni kredit ni mogoč). Šteje se, da je kupljena nepremičnina izročena v posest kupca z dnem prejema celotne kupnine.

### **13. Rok, naslov in obrazci za predložitev ponudbe:**

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnin v k.o. Sežana« naj ponudniki oddajo v sprejemni pisarni Občine Sežana (pritličje stare stavbe, soba št. 1) ali pošljejo na naslov: Občina Sežana, Partizanska cesta 4, 6210 Sežana. Na hrbtni strani mora biti označen naslov pošiljatelja. V primeru, da ponudba ni označena tako, kot je tu navedeno, organizator ne odgovarja za to, da bo takšna ponudba šteta kot pravočasna.

2. Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki jo lahko brezplačno dvignejo v sprejemni pisarni občine (pritličje stare stavbe, soba št. 1) ali na spletni strani [www.sezana.si](http://www.sezana.si).

3. Ponudba se šteje za **pravočasno**, če jo **organizator javnega zbiranja ponudb prejme do vključno 4.11.2019 do 10.00 ure.**

4. Prepozno prispele ponudbe, ponudbe pod izklicno ceno in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev, ne bodo upoštevane. Ponudnikom, ki bodo oddali takšne ponudbe, se varščina vrne v višini vplačanega (neobrestovanega) zneska. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb bodo zapečatenе vrnjene ponudniku.

### **14. Javno odpiranje ponudb**

1. Javno odpiranje ponudb bo opravila s sklepom imenovana komisija dne 6.11.2019 ob 9.00 uri v mali sejni sobi Občine Sežana.

2. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, pooblaščenca pa tudi z pisnim pooblastilom ponudnika.

**15. Dodatna pojasnila**

Podrobnejše informacije v zvezi z javnim zbiranjem ponudb lahko ponudniki dobijo na tel. št. 05 73 10 107 (Nataša Stančič) in na spletni strani Občine Sežana [www.sezana.si](http://www.sezana.si).



  
ŽUPAN  
David ŠKABAR