

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah na podlagi 51. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Sv. Jurij v Slov. goricah za leto 2021, objavlja javni razpis za

**prodajo nepremičnin v lasti Občine Sv. Jurij v Slov. goricah
z javnim zbiranjem ponudb**

1. Organizator javnega zbiranja ponudb, naslov in sedež

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah, Jurovski Dol 70/b, 2223 Jurovski Dol

Tel: št. 02/729 52 50

E pošta: obcina@obcinajurij.si

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb

Predmet prodaje so nepremičnine, stavbna zemljišča s parcelo 21/25 ID 6579645 katastrska občina 529 Jurovski Dol, v izmeri 1936 m², parcela 23/25 ID 2847496 katastrska občina 529 Jurovski Dol, v izmeri 100 m² in parcela 21/11 ID 1507463 katastrska občina 529 Jurovski Dol, v izmeri 451 m².

Na nepremičnini parc. št. 23/25 katastrska občina 529 Jurovski Dol sta vknjiženi služnostni pravici, in sicer:

- pod ID 11047992, služnostna pravica dostopa za potrebe obratovanja, vzdrževanja in nadzora srednjenapetostnega kablovoda v korist Elektro Maribor d.d. in
- pod ID 19124867, služnostna pravica izgradnje zemeljskega srenjenapetostnega in nizkonapetostnega kablovoda ter optičnega kablovoda, vse za čas obratovalne dobe zgrajenih objektov, v korist Elektro Maribor d.d.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje, se prodajajo skupaj kot celota.

Izhodiščna cena vseh nepremičnin skupaj je 51.000,00 EUR brez davščin.

Na nepremičninah stoječa stavbišča niso predmet izhodiščne cene in bodo porušena s strani in na stroške lastnika. Stavbišča bodo do sklenitve prodajne pogodbe odstranjena v skladu z izdelanim rušitvenim načrtom, št. 297-02-2021, ki ga je izdelal Alpha projektiranje, Jakob Muršak s.p. Ponujena vrednost, ki mora biti enaka ali višja od izhodiščne vrednosti nepremičnin, bo zato obračunana z 22% DDV.

Vse stroške v zvezi s prenosom lastništva (davščine, overitve, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) nosi kupec. V izhodiščni ceni ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Namen prodaje je izgradnja večstanovanjskega objekta. Prostorski akt, ki velja na območju in ga je potrebno upoštevati je Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sv. Jurij v Slov. goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20).

3. 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 osebne 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 lahko odda ponudbo le za nakup vseh nepremičnin.
- d) Ponudnik je vezan na dano ponudbo do 60 dni od odpiranja ponudb.
- e) Ponudnik se s ponudbo zavezuje, da zemljišča, ki so predmet tega razpisa, kupuje zaradi izgradnje večstanovanjskega objekta, ki ga bo zgradil na predmetnih nepremičninah v roku najpozneje 24 mesecev od notarske overitve kupoprodajne pogodbe. Kupec celotnega kompleksa mora v roku dveh let od notarske overitve kupoprodajne pogodbe pričeti z gradnjo večstanovanjskega objekta, sicer se šteje pogodba za razdrto, saj je rok za pričetek gradnje večstanovanjskega objekta bistvena sestavina kupoprodajne pogodbe. V kolikor v podanem roku dveh let 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, priglasí začetek gradnje skladno z veljavno gradbeno zakonodajo in dejansko prične z gradnjo.
- f) Nepremičnine se prodajajo po načelu videno kupljeno. Na nepremičninah stoječa stavbišča bodo porušena s strani lastnika.
- g) Ponudnik mora predložiti potrdila vseh bank, kjer ima odprte transakcijske račune, da v zadnjih šestih mesecih niso imeli blokiranega TRR.
- h) Ponudnik predloži idejno zasnovo večstanovanjskega objekta z ureditvenim načrtom na celotnem kompleksu zemljišč skladno z veljavnim občinskim prostorskim načrtom Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, pri čemer za gradnjo stavb na parcelah št. 21/11, 21/25 in 21/27, vse k.o. 529 Jurovski Dol, načela etažnosti in pretežnosti z dejavnostmi ni potrebno upoštevati, vendar morajo biti dejavnosti skladne s podrobnejšo namensko rabo stanovanjskih površin. Višina slemena ne sme presegati višin slemena stavb na zahodni strani ceste.
- 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.

4. Varščina

Ponudnik mora obvezno vplačati varščino za resnost ponudbe v višini **10% od izhodiščne vrednosti** nepremičnin na transakcijski račun Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, št. **SI56 0110 0010 0021 098 z obveznim sklicem na št. SI00 3523-2021**, kar znaša 5.100,00 EUR. Izbranemu ponudniku bo varščina všteta v kupnino. Ostalim ponudnikom bo varščina brezobrestno vrnjena v roku 8 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

V primeru, da ponudnik, ki je uspel na javnem zbiranju ponudb ne sklene prodajne pogodbe, odstopi od nakupa ali ne plača kupnine, Občina Sv. Jurij v Slov. goricah obdrži plačano varščino. Ponudbi je potrebno obvezno priložiti potrdilo o vplačani varščini. V kolikor ponudbi ne bo priloženo potrdilo o vplačani varščini se ponudbo ponudnika izloči iz nadaljnje obravnave.

5. Način in rok za plačilo kupnine

Rok za plačilo preostanka kupnine je 30 dni od izdaje računa na transakcijski račun Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, št. SI56 0110 0010 0021 098, odprt pri Banki Slovenije d.d. Rok za plačilo kupnine je bistvena sestavina pravnega posla.

Zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo se izroči po prejemu celotne kupnine.

6. Predložitev ponudbe in odpiranje

Ponudniki morajo pravočasno oddati pisne ponudbe na pripravljenih obrazcih v zaprti ovojnici najkasneje do 10.05.2021 do 9:00 ure, na naslov Občine Sv. Jurij v Slov. goricah, Jurovski Dol 70/b, 2223 Jurovski Dol.

Na ovojnici mora biti naveden naziv oziroma ime ponudnika z oznako: »Ne odpiraj - ponudba za nakup nepremičnin«. Ponudba, ki bo prispela po navedenem roku se bo štela kot nepravočasna ponudba in bo izločena iz postopka ter zaprta vrnjena pošiljatelju. Ponudnik, ki bo oddal nepopolno ponudbo bo pozvan k dopolnitvi, če ponudba vsebuje bistvene elemente in je pomanjkljiva dokumentacija. Rok za dopolnitev take ponudbe je pet dni po prejemu poziva za dopolnitev. Odpiranje ponudb bo potekalo javno dne 10.05.2021 ob 9:30 uri v prostorih Občine Sv. Jurij v Slov. goricah. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom in pisnim pooblastilom ponudnika.

7. Vezanost ponudnikov na dano ponudbo

Ponudba mora biti v veljavi najmanj 60 od odpiranja ponudb.

8. Sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje

- a) Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1).
- b) Dokumente, ki izdajajo uradne institucije (dokumenti ne smejo biti starejši od dveh mesecev do dneva odpiranja ponudb; zadošča predložitev fotokopij dokumentov. V primeru, da bo prodajalec naknadno zahteval originalno dokazilo, ga mora ponudnik prinesiti na vpogled):
 - pravna oseba – gospodarska družba predloži izpis iz sodnega registra,
 - samostojni podjetnik – posameznik predloži potrdilo o vpisu v poslovni register Slovenije, izdano s strani AJPES.
- c) Izpis iz AJPES o registraciji za opravljanje dejavnosti gradnje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb.
- d) Izpolnjen in podpisan obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega razpisa (priloga št. 2).
- e) Izpolnjena izjava ponudnika, da ponudba velja še 60 dni od dneva odpiranja ponudb. (priloga št. 3).
- f) Ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene na obrazcu Ponudba (priloga 4).
- g) Potrdilo o plačilu varščine v višini 5.100,00 EUR na račun Občine Sv. Jurij v Slov. goricah.
- h) Idejno zasnovo – skladno z veljavnimi prostorskimi akti občine – Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sv. Jurij v Slov. goricah (Medobčinski uradni vestnik, št. 29/18 in 25/20).
- i) Izpolnjen obrazec seznama gradenj v zadnjih petih letih (referenčna dela – priloga 5).
- j) Potrdila bank o neblokadi TRR v zadnjih šestih mesecih (za vse odprte TRR).
- k) Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ni starejše od 30 dni.

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

9. Merilo za izbor

Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika. Edino 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 v roku 15 dni od dneva odpiranja ponudb oziroma v roku 15 dni po opravljeni javni dražbi.

10. Prepoved sodelovanja

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe.

11. Omejitve v zvezi s postopkom prodaje

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah si pridržuje pravico, da z nobenim prijavljenim ponudnikom ne sklene pogodbe oziroma lahko župan kot odgovoren za izvrševanje proračuna občine začeti postopek kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi, ne da bi za to navedel razloge, pri čemer se ponudnikom skladno z zakonodajo povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

12. Ogljed nepremičnin in ostale informacije

Za ogled nepremičnin in dodatne informacije pokličite na telefonsko številko 02/729 52 53 (kontaktna oseba na strani naročnika Jasna Senekovič).

Zadeva: 352-3/2021-
Jurovski Dol, 19.04.2021

Občina Sv. Jurij v Slov. goricah
Peter Škrlec, župan



Objaviti:

- spletna stran občine,
- oglasna deska.

Vložiti:

- v zadevo.