



OBČINA CIRKULANE
Cirkulane 58
2282 Cirkulane
telefon: 02/ 795 34 20
e-naslov: obcina.cirkulane@cirkulane.si

Opr. št.: 478-4/2025-1

Datum: 28.05.2025

Občina Cirkulane, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 78/23-ZORR – v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Cirkulane v letu 2025 objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnin parc.št. 295/11, 295/10, 295/9 in 97/1, k.o. 474-Cirkulane

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA

Občina Cirkulane, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane, MŠ: 2242770000, ID št. za DDV: SI52739813

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA

2.1.

- Stavbno zemljišče, v izmeri 893m², par. št. 295/9, k.o. 474 Cirkulane, z ID (7455995), do celote 1/1
- Stavbno zemljišče, v izmeri 893m², par. št. 295/10, k.o. 474 Cirkulane, z ID (7455998), do celote 1/1
- Stavbno zemljišče, v izmeri 893m², par. št. 295/11, k.o. 474 Cirkulane, z ID (7455999), do celote 1/1

Pri vseh nepremičninah je vknjižena neprava stvarna služnost v korist Elektro Maribor d.d. za položitev zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in neoviranega dostopa za gradnjo, vzdrževanje, nadzor in odpravljanje okvar na zgrajenem nizkonapetostnem kablovodu iz TP Cirkulane2, Kožarija.

Pri vseh nepremičninah je vknjižena služnostna pravica uporabe odkupljenega dela služne nepremičnine, v površini obremenitve 53m² za potrebe Ureditve avtobusnih postaj in križišč na R3-692/6223 Borl – Cirkulane – Meje ter enostranske kolesarske poti po desni strani regionalne ceste, skladno s projektno dokumentacijo št. 169-2019, ki jo je izdelalo podjetje Andrejč d.o.o., Topolšica, oktober 2020 v korist Republike Slovenije.

Za parc.št. 295/9 in 295/10, k.o. 474 Cirkulane bo občina vložila vlogo za izbris služnostne pravice, ki je vknjižena v korist Republike Slovenije. Na parc.št. 295/11, k.o. 474-Cirkulane pa je v projektu predviden minimalen poseg zaradi ureditve odvodnjavanja.

2.2.

- stavbno zemljišče v izmeri 771m², parc.št. 97/1, k.o. 474 Cirkulane (ID 2327043), do celote 1/1

Pri nepremičnini je vknjižena stvarna služnost položitve zemeljskega nizkonapetostnega kablovoda in zemeljskega kablovoda za hišni priključek ter dostopa za gradnjo, vzdrževanje, nadzor in rekonstrukcijo ter odpravljanje napak na omrežju v korist Elektro Maribor d.d.

Izhodiščna cena:

- za parc.št. 295/9, k.o. Cirkulane znaša 11.609,00 EUR brez DDV in 14.162,98 EUR z DDV
- za parc.št. 295/10, k.o. Cirkulane znaša 11.609,00 EUR brez DDV in 14.162,98 EUR z DDV
- za parc.št. 295/11, k.o. Cirkulane znaša 11.609,00 EUR brez DDV in 14.162,98 EUR z DDV
- za parc.št. 97/1, k.o. Cirkulane znaša 10.023,00 EUR brez DDV in 12.228,06 EUR z DDV

Strošek DDV mora plačati kupec.

Za nepremičnine, ki so predmet prodaje je Poročilo o oceni vrednosti pripravil Samo Izlakar, cenilec za nepremičnine in gradbeništvo ter izvedenec za nizke gradnje iz Ptuja.

Po namenski rabi se nepremičnine nahajajo v območju razpršene gradnje – stavbno zemljišče.

3. POSTOPEK PRODAJE

3.1 Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«, šteje se, da je kupcu znana lokacija nepremičnine, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe, ne bodo upoštevane.

3.2 Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo imenovana Komisija ugotovila, da je podal najugodnejšo ponudbo in bo s sklepom župana izbran za najugodnejšega ponudnika.

3.3 Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku **15 dni od prejema obvestila o izbiri**. Če izbrani ponudnik pogodbe ne sklene v navedenem roku, lahko občina podaljša rok za sklenitev pogodbe največ za 15 dni ali pa zadrži njegovo varščino. Če izbrani ponudnik pogodbe ne sklene niti v podaljšanem roku, občina odstopi od sklenitve pravnega posla in zadrži njegovo varščino.

3.4 Plačilo celotne kupnine v roku **8 dni po izstavitvi računa** je bistvena sestavina pogodbe. Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v določenem roku, se varščina zadrži, občina pa odstopi od sklenitve pogodbe.

3.5 Po plačilu celotne kupnine in po poravnanih vseh stroških se bo kupcu nepremičnina izročila v last s pravico vpisa lastninske pravice na kupljeni nepremičnini v zemljiški knjigi (zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice bo izročeno po prejemu celotne kupnine).

3.6 Izhodiščna oz. ponudbena cena predstavljata znesek brez 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

3.7 Kupec bo poleg ponujene kupnine in davka dolžan plačati še stroške overitve podpisa, ter vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

3.8 Ponudnik mora najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu 7. odstavka 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, 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,

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- 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.

V kolikor se sestava komisija zaradi spremembe okoliščin, na dan odpiranja ponudb spremeni, poda nova komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter o najugodnejšem ponudniku, po prejemu njegove nove izjave o nepovezanosti.

4. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

4.1 Ponudnik je dolžan plačati **varščino v višini 10 % izhodiščne cene** nepremičnine, ki jo je potrebno plačati na transakcijski račun Občine Cirkulane št. SI56 0110 0010 0019 643, s sklicem na SI00 72200. Plačana varščina se izbranemu ponudniku vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom pa bo vrnjena brez obresti v roku **15 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika**.

4.2 Zavezujoča ponudba mora vsebovati:

a) izpolnjen in podpisan **obrazec »PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNIN«**, ki mora vsebovati:

- podatke o ponudniku (ime, priimek oziroma firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo varščine, telefonsko številko) in navedbo nepremičnine, na katero se ponudba nanaša,
- izjavo o seznanjenosti in sprejemanju pogojev javne ponudbe,
- izjavo o **veljavnosti dane ponudbe 60 dni od poteka roka za oddajo ponudbe**
- ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnine,
- izjavo, da ponudnik ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

b) potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem prebivališču (fizične osebe),

c) potrdilo o plačani varščini,

d) pooblastilo, če se ponudba oddaja po pooblaščenih osebah.

4.3 Ponudniki morajo **oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami v roku 20 dni od objave**. V primeru, da ponudba ne bo oddana v skladu z določili tega razpisa, je pristojna komisija ne bo upoštevala.

Kot ponudniki v tem javnem zbiranju skladno z 51. členom ZSPDSLS-1 ne smejo sodelovati cenilec, člani komisije ter z njimi povezane osebe.

4.4 Ponudniki morajo oddati ponudbo priporočeno po pošti v zaprti ovojnici z oznako: **»Ne odpiraj – Ponudba za nakup nepremičnine parc.št. (navesti št. parcele, za katero se daje ponudba), k.o. Cirkulane«** na naslov: **Občina Cirkulane, Cirkulane 58, 2282 Cirkulane**. Osebno prinesene ponudbe je potrebno do navedenega datuma oddati v tajništvu občinske uprave na sedežu občine.

Na enem obrazcu lahko ponudnik odda ponudbo za eno parc. št. oz. za eno nepremičnino. V sklopu prodaje nepremičnin, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb, lahko posamezni kupec kupi le eno zemljišče. V kolikor ponudnik sodeluje za nakup več zemljišč, mora za vsako zemljišče podati svojo vlogo. Na vlogi mora določiti vrstni red po željeni prioriteti zemljišč za primer, če bi ponudnik pri več zemljiščih uspel kot najugodnejši ponudnik.

5. DODATNE INFORMACIJE

Dodatne podrobnejše informacije o pogojih javnega zbiranja ponudb, natančnejše podatke o predmetni nepremičnini in informacije za ogled predmetne nepremičnine, dobijo zainteresirani na Občini Cirkulane, tel. št. 02 795 34 20 (Marjetka Šibila). Ogled nepremičnin in dokumentacije v zvezi z nepremičnino je možen po predhodnem dogovoru.

6. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

6.1. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo sta kategorija ponudnika in ponudbena cena.

6.1.1. Kategorija ponudnika:

	kategorija ponudnika	število točk
1.	Ponudniki, ki se štejejo kot mlada družina* in ki imajo na dan objave javnega zbiranja ponudb stalno prebivališče izven območja občine Cirkulane	30 točk
2.	Ponudniki, ki se štejejo kot mlada družina* in ki imajo na dan objave javnega zbiranja ponudb stalno prebivališče na območju občine Cirkulane	10 točk
3.	Ponudniki, ki so v zakonski ali izven zakonski skupnosti dveh posameznikov, brez otrok pri čemer noben od partnerjev ni starejši od 35 let in ki imajo na dan objave javnega zbiranja ponudb stalno prebivališče izven območja občine Cirkulane	30 točk
4.	Ponudniki, ki so v zakonski ali izven zakonski skupnosti dveh posameznikov, brez otrok pri čemer noben od partnerjev ni starejši od 35 let in ki imajo na dan objave javnega zbiranja ponudb stalno prebivališče na območju občine Cirkulane	10 točk

* Kot mlada družina se šteje družina enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen in vsaj eden od staršev ni starejši od 35 let in na dan objave javnega zbiranja ponudb še ni dopolnil 35 let.

6.1.2. Ponudbena cena 10 točk

Najvišja ponudbena cena prejme 10 točk, za nižjo ceno prejme ponudba proporcionalno manj točk.

Najugodnejša ponudba je ponudba, ki po opravljenem vrednotenju in seštevku točk prejme največ točk

6.2. Kupec mora v roku 2 let od sklenitve pogodbe pridobiti gradbeno dovoljenje za stanovanjsko stavbo.

Kupec mora v roku 5 let od sklenitve pogodbe pridobiti uporabno dovoljenje za zgrajeni objekt – stanovanjsko stavbo na kupljenem zemljišču in imeti na objektu prijavljeno stalno prebivališče za celotno družino.

Ponudnik oz. kupec se v skladu z 38. členom Stvarnopravnega zakonika zavezuje, da v roku 10 let od sklenitve pogodbe ne bo odsvojil nepremičnine, ki jo je kupil, na podlagi tega javnega zbiranja ponudb.

7. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

7.1 Javno odpiranje ponudb bo dne **19.06.2025 ob 09.00 uri** v sejni sobi Občine Cirkulane. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oz. pisnim pooblastilom ponudnika. Na javnem odpiranju bosta prebrana naziv ponudnika in ponujena cena brez DDV, ostale kriterije iz javnega zbiranja ponudb bo ocenjevala komisija.

7.2 Postopek javnega zbiranja ponudb bo vodila komisija Občine Cirkulane v sestavi:

- **Marjetka Šibila, predsednica,**

- **Mihaela Fridauer, član,**

- **Tatjana Muršek, član.**

7.3 Nepravočasne ponudbe bo komisija izločila in o tem obvestila ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za oddajo ponudb, bodo neodprte vrnjene ponudniku. Ponudniki, ki bodo oddali nepopolno ponudbo, bodo pozvani k dopolnitvi. Rok za dopolnitev je 3 dni. Ne glede na to lahko ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb. V primeru, da bo prispelo več ponudb, ki bodo na podlagi točkovanja zbrale isto število točk, bo pristojna Komisija kot najugodnejšo izbrala tisto, ki je časovno prispela prej.

7.4 Ponudniki bodo **o izbiri obveščeni v roku 30 dni** po dnevu za javno odpiranje ponudb.

7.5 Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena. Županja oz. imenovana Komisija s soglasjem županje lahko ustavita začetni postopek razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb do sklenitve pravnega posla, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina.

Antonija Žumbar,
županja Občine Cirkulane



