



**OBČINA GORNJA RADGONA
ŽUPANJA**

Partizanska c. 13, 9250 Gornja Radgona
tel.: 02 564 38 00, faks: 02 564 38 14
<https://www.gor-radgona.si>
e-pošta: obcina@gor-radgona.si

Številka: 478-0007/2023-8 (U108)

Datum: 18. 4. 2023

Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona na podlagi določil 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Ur. list RS, št. 11/2018, 79/2018, v nadaljevanju zakon ZSPDSLS-1A), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 31/18, v nadaljevanju uredba), objavlja

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB
ZA PRODAJO STVARNEGA PREMOŽENJA V LASTI OBČINE GORNJA RADGONA**

1. NAZIV IN SEDEŽ ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, ki jo zastopa županja Urška Mauko Tuš, matična št.: 5880289000, ID za DDV: SI40051846 (občina)

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA CENA:

Predmet prodaje stvarnega premoženja je prodaja nepremičnine parc. št. 310/3 ki predstavlja stavbno zemljišče v izmeri 1876 m² k.o. 184 Gornja Radgona. Izhodiščna vrednost za predmetno nepremičnino predstavlja povišana ocenjena vrednost nepremičnine ugotovljena na podlagi poročila o ocenjeni vrednosti lastninske pravice na nepremičnini z dne 21. 10. 2022 in znaša v neto vrednosti 84.420,00 EUR.

V izhodiščni ocenjeni vrednosti 22 % davek na dodano vrednost, stroški za pripravo kupoprodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa, notarske overitve pogodbe, vpis pogodbe v zemljiški knjigi, izdelava poročila o ocenjeni vrednosti v višini 196,93 EUR, ki jih nosi kupec, niso zajeti.

Sestavni del kupoprodajne pogodbe oz. notarskega zapisa bo tudi določilo o odkupni pravici na nepremičnini kot taki, kakor tudi na enem izmed stanovanj v večstanovanjskem objektu ki ga bo zgradil najugodnejši ponudnik na predmetnem zemljišču in sicer za obdobje 10 let v korist Občine Gornja Radgona, ki po svoji naravi ponudnikom preprečuje možnost nakupa takih nepremičnin oz. posameznega dela v večstanovanjski stavbi, z namenom njihove kasnejše prodaje po višji oziroma tržni ceni. Odkup se izvrši po ceni, ki je bila dosežena na javnem zbiranju ponudb.

Pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe mora najugodnejši ponudnik podati izjavo, da ni povezana družba po 7. odstavku 51. člena zakona, kar se nato vnese tudi v sam tekst kupoprodajne pogodbe.

3.1. SPLOŠNI POGOJI PRODAJE:

- nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«;

- merilo za izbiro najugodnejšega ponudnika je najvišja ponujena cena, ki mora predstavljati vsaj višino izhodiščne vrednosti nepremičnine. Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je oddal pravočasno, popolno in pravilno označeno ponudbo, izpolnjuje splošne in posebne pogoje, bo ponudil najvišjo ceno ter bo s sklepom županje izbran za najugodnejšega ponudnika. V primeru da dva ali več ponudnikov za nakup ponudnikov za nakup nepremičnine ponudijo isto ceno, bo komisija s ponudniki opravila dodatna pogajanja, da se doseže za prodajalca ugodnejša ponudba;
- najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odstavku 51. člena zakona;
- izbrani najugodnejši ponudnik mora z Občino Gornja Radgona skleniti kupoprodajno pogodbo v roku 15 dni po pravnomočnosti sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V kolikor tak ponudnik pogodbe v 15-dnevem roku ne bo sklenil, se bo štelo, da od nakupa odstopa in ima Občina Gornja Radgona pravico zadržati vplačano varščino;
- po plačilu celotne kupnine Občina Gornja Radgona kupcu nepremičnino izroči v last in posest, po plačilu celotne kupnine in vseh stroškov pa mu izroči tudi zemljiškoknjižno dovolilo z intabulacijsko klavzulo za vpis lastninske pravice v zemljiški knjigi. Stroški vknjižbe lastninske pravice v zemljiški knjigi bremenijo kupca;
- bistvena sestavina pogodbe je rok plačila. Kupnino je potrebno poravnati v roku 8 dni od izdaje računa, sicer pogodba s pretekom roka za plačilo kupnine preneha veljati;
- pogodba se sklepa tudi z razveznim pogojem, ki ga predstavlja rok pričetka gradnje, naveden v prvi alineji točke 3.2. posebnih pogojev prodaje. V kolikor ta pogoj ni izpolnjen se šteje da je s potekom roka pogodba prenehala veljati;
- Občina Gornja Radgona na podlagi tega javnega zbiranja ponudb ni zavezana k sklenitvi kupoprodajne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom oz. lahko postopek prodaje nepremičnine vse do sklenitve kupoprodajne pogodbe brez obrazložitve, brez povračila stroškov in brez odškodninske odgovornosti, ustavi. V tem primeru se ponudnikom povrne plačana varščina brez obresti v roku 15 dni od dneva prejema obvestila o ustavitvi postopka.

3.2. POSEBNI POGOJI PRODAJE:

- Najugodnejši ponudnik se zavezuje, da bo na nepremičnini iz tega javnega zbiranja ponudb najkasneje v roku 3 let od podpisa kupoprodajne pogodbe pričel z izgradnjo večstanovanjskega objekta in ga tudi v tem času izgradil vsaj do 3.gradbene faze (konstrukcijska dela vseh etaž in podstrešja, izvedba strešne konstrukcije in izvedba krovskih del) in v roku 4 let objekt dokončal in zanj pridobil uporabno dovoljenje. Ponudnik je dolžan na novem objektu vzpostaviti etažno lastnino. Predvideni objekt ne sme šteti za poslovno-stanovanjski objekt. Rok izvedbe gradnje iz te alineje predstavlja bistveno sestavino pogodbe in v kolikor zahteve v roku ne bodo izpolnjene, pogodba s potekom teh rokov preneha veljati, najugodnejšemu ponudniku pa se kupnina brez varščine in brez obresti vrne v roku 6 mesecev od datuma prenehanja veljavnosti kupoprodajne pogodbe s priporočeno prednostno pošiljko. 6 mesečni rok prične teči naslednji dan po prevzemu te pošiljke oziroma v primeru neuspele vročitve v skladu z veljavnimi zakonskimi pravili vročanja upravnih pisanj;
- Občina Gornja Radgona si zraven klasične odkupne pravice na nepremičnini iz tega javnega zbiranja ponudb za dobo 10 let izgovori tudi še odkupno pravico na enem stanovanju v večstanovanjskem objektu in sicer za obdobje 10 let v svojo korist;

4. POGOJI ZA UDELEŽBO ZA VSE NEPREMIČNINE IZ TEGA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

Ponudnik ki želi sodelovati v tem postopku javnega zbiranja ponudb, mora plačati varščino za resnost ponudbe v višini 10 % izhodiščne vrednosti nepremičnine, izpolnjevati splošne in posebne pogoje

prodaje ter v odprtem roku, na naslov organizatorja, na ustrezen način kot je navedeno v tem javnem zbiranju ponudb oddati svojo pisno ponudbo. Varščina za nepremičnino iz tega javnega zbiranja ponudb znaša 8.442,00 EUR. Ponudbi za nakup nepremičnine je potrebno priložiti potrdilo o plačani varščini.

V primeru, da ponudniki vplačajo varščino in ne posredujejo ponudbe ali posredujejo prepozno ponudbo, Občina Gornja Radgona varščino zadrži in nimajo pravice do vračila varščine. Prav tako Občina Gornja Radgona zadrži varščino, če ponudnik po plačilu varščine ponudbo za nakup nepremičnine umakne ponudbo, ne sklene pogodbe v določenem 15 dnevem roku po pravomočno opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika ali ne ponudijo niti izklicne cene.

V primeru razveze pogodbe je ponudnik upravičen do vračila kupnine, zmanjšane za pogodbeno kazen, ki znaša v višini 10 % zneska kupnine in sicer za škodo in nastale stroške zaradi neizvedene realizacije projekta. Če je škoda večja od zneska te pogodbene kazni lahko občina zahteva povrnitev celotnega zneska te škode oz. razlike do popolne odškodnine.

V primeru razveze pogodbe, morebiti že delno zgrajena nepremičnina deli usodo nepremičnine, torej zemljišča in preide skupaj z njim v last občine, lastniku pa zanjo pripada odškodnina, ki se izplača v roku 6 mesecev od datuma prenehanja veljavnosti kupoprodajne pogodbe. O njeni višini in drugih pogojih vračila za delno zgrajeni objekt se občina in ponudnik sporazumno dogovorita. Kot osnova za določitev vrednosti objekta šteje cenilni zapisnik ki ga naroči občina pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin glede na določila 35. člena zakona.

Varščina se nakaže najkasneje do izteka roka za zbiranje ponudb na TRR Občine Gornja Radgona, odprt pri UJP Murska Sobota, številka TRR: SI56 0110 0010 0012 756, z navedbo namena: »varščina-nakup nepremičnine z označbo nepremičnine.«

Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje v tem postopku javnega zbiranja ponudb.

Ponudniku, ki ne bo izbran, se varščina vrne brez obresti v roku 15 dni od prejema obvestila najugodnejšega ponudnika. O izbiri je obveščen le najugodnejši ponudnik. Najugodnejšemu ponudniku (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.

Kot ponudnik lahko sodeluje domača ali tuja fizična ali pravna oseba, ki v skladu z veljavnim pravnim redom v Republiki Sloveniji lahko pridobi lastninsko pravico na nepremičnini v Republiki Sloveniji, ki v roku pravilno odda popolno ponudbo in vplača 10 % izhodiščne vrednosti nepremičnine do izteka roka za zbiranje ponudb na TRR Občine Gornja Radgona.

Ponudba ponudnika zavezuje in mora vsebovati naslednje podatke in priloge:

- Izpolnjeno prilogo št. 1 – s podatki o ponudniku;
- Izpolnjeno prilogo št. 2 – ponudba s ponudbeno ceno,
- Potrdilo o plačilu varščine v višini 10 % izhodiščne vrednosti nepremičnine;
- Fotokopijo osebne izkaznice, telefonsko številko, naslov e-poštnega nabiralnika, davčno številko in EMŠO številko za fizične osebe;
- Izpisek iz ustrezne evidence AJPES ali sodnega registra (za pravne osebe), ki ne sme biti starejši od 30 dni;
- Potrdilo da v zadnjih šestih mesecih podjetje ali s.p. ni imelo blokirane TRR. Tuja pravna oseba mora predložiti potrdila, ki jih izdajajo institucije v njegovi državi, enakovredne institucijam od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe. V kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo, overjeno pri notarju, s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da ima plačane vse davke in prispevke;

- izjava gradbenega podjetja, ki bo izvajalo gradnjo večstanovanjskega objekta, da se zavezuje, da je le to sposobno gradnjo za izbranega najugodnejšega ponudnika izvesti znotraj časovnih okvirjev v roku navedenem v posebnih pogojih ter razpolaga z zadostnim številom zaposlenih.

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

Ponudniki morajo oddati popolno ponudbo z vsemi prilogami osebno na Občino Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona ali s priporočeno prednostno pošiljko najkasneje do 12. 5. 2023. Ponudnik lahko ponudbo za nakup stanovanja dopolni do izteka roka za sprejem ponudbe, ki je določen v tem javnem zbiranju ponudb.

V primeru, da ponudba ne bo oddana pravočasno ali ne bo pravilno označena, kot je navedeno spodaj, ali ne bo v skladu z določili tega javnega zbiranja ponudb, je komisija ne bo upoštevala in bo neodprta vrnjena na naslov ponudnika na zaprti kuverti.

Ponudniki morajo oddati ponudbo osebno na naslovu prodajalca ali jo poslati na spodnji naslov prodajalca po pošti prednostno priporočeno in v zaprti kuverti z označbo:

»NE ODPIRAJ-PONUDBA za NAKUP NEPREMIČNINE PARC. ŠT. 310/3 k.o. 184 Gornja Radgona na naslov:

OBCINA GORNJA RADGONA, PARTIZANSKA CESTA 13, 9250 GORNJA RADGONA. Na hrbtni strani kuverte mora biti označen naslov pošiljatelja.

Ponudba veže ponudnika 3 mesece od roka za predložitev ponudbe.

V primeru neuspelega zbiranja ponudb bo Občina Gornja Radgona obvestila ponudnike v 15 delovnih dneh od odpiranja prispelih ponudb.

5. DODATNE INFORMACIJE:

Vsa pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnin v času razpisa zainteresirani ponudniki dobijo na Občini Gornja Radgona, na telefonski številki 02 5643-806 - kontaktna oseba za informacije glede javnega zbiranja ponudb in stanovanj je Valerija Frangež, dosegljiva na naslov elektronske pošte: valerija.frangez@gor-radgona.si.

Javno zbiranje ponudb in priloga št. 1 in priloga št. 2, ki sta sestavni del ponudbe ponudnika v zvezi s tem javnim zbiranjem so objavljeni na svetovnem spletu - spletni strani Občine Gornja Radgona: www.gor-radgona.si, dokumentacijo pa je možno dobiti tudi v sprejemni pisarni Občine Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona vsak delavnik.

Med objavo javnega zbiranja ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 in ne več kot 60 dni.

6. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

Postopek izbire najugodnejšega ponudnika v zvezi s tem javnim zbiranjem ponudb vodi komisija, imenovana s sklepom župana št. 12/2016, št. 4781-1/2016-U108 z dne 19.2.2016 in št. 23/2019, št. 4781-1/2019-U108 z dne 5. 3. 2019. Postopek odpiranja ponudb je javen. Ponudniki in predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, pooblaščenca pa tudi s pisnim pooblastilom ponudnika.

Komisija bo odpirala prispele ponudbe 16. 5. 2023 ob 12.00 uri v konferenčni sobi Občine Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona, v prvem nadstropju.

V primeru, da bo prispelo več najugodnejših ponudb-ponudb z najvišje ponujeno ceno po višini zneska, bo komisija s temi ponudniki, opravila dodatna pogajanja, da se doseže za prodajalca najugodnejša ponudba, torej najvišja ponudba po višini zneska.

Najugodnejši ponudnik bo o izbiri obveščen v roku 15 delovnih dni od preteka roka za javno zbiranje ponudb s sklepom župana Občine Gornja Radgona.

Z najugodnejšim ponudnikom se sklene kupoprodajna pogodba v obliki notarskega zapisa, najpozneje v 15 dneh po pravnomočno opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.

Številka zadeve: 478-7/2023-U108

Datum: 18. 4. 2023

Pripravil:
Valerija FRANGEŽ
VIŠJI SVETOVALEC za stanovanjske in
premoženjske zadeve



ŽUPANJA
OBČINE GORNJA RADGONA
Urška MAUKO TUŠ



OB INA GORNJA RADGONA Št. dok.: 478-0007/2023 - 8 Podpisnik: URŠKA MAUKO TUŠ Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2 Št. posredila: 45398646349473238189546774191 Veljavnost: 16.12.2027 Datum in ura: 24.04.2023 09:42 Elektronsko podpisano v dok. sistemu.
--

Priloga:

Razpisna dokumentacija:

- **besedilo razpisa** (datoteka PDF),
- **priloga št. 1 podatki o ponudniku** (datoteka PDF),
- **priloga št. 2 ponudba** (datoteka PDF).

Vročiti:

- objava na uradni spletni strani občine
- objava na fb strani občine
- zadeva, tu
- zadeva za sprejemno pisarno, za stranke