

Občina Sveta Ana na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1, Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE), določil Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18), Odloka o proračunu Občine Sveta Ana za leto 2020 (MUV št. 27/2019) in Odloka o rebalansu proračuna Občine Sveta Ana (MUV, št. 5/2020 in 15/2020) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Sveta Ana, Sv. Ana v Slov. goricah 17, 2233 Sv. Ana v Slov. goricah
tel. št. 02 729 58 80, e-naslov: obcina@sv-ana.si
matična številka: 1332074000, ID št. za DDV: SI59385081

Postopek vodi Komisija za vodenje in nadzor postopka razpolaganja občinskega stvarnega premoženja Občine Sveta Ana (v nadaljevanju: pristojna komisija)

II. Predmet prodaje in izklicna vrednost:

Predmet prodaje so naslednje nepremičnine v lasti Občine Sveta Ana:

1. Nezazidano stavno zemljišče parc. št. 323/3, ID znak 509 323/, k. o. Zg. Ščavnica, površina zemljišča znaša 1.235 m².

Izklicna cena nepremičnine pod točko 1 je 18.000,00 EUR in ne vsebuje 22 % DDV, ki se prišteje k prodajni ceni tako, da skupna vrednost znaša 21.960,00 EUR, DDV plača kupec.

2. Nezazidano stavbno zemljišče parc. št. 323/6, ID znak 509 323/6, k. o. Zg. Ščavnica, površina zemljišča znaša 1.280 m².

Izklicna cena nepremičnine pod točko 2 je 19.000,00 EUR in ne vsebuje 22 % DDV, ki se prišteje k prodajni ceni tako, da skupna vrednost znaša 23.180,00 EUR, DDV plača kupec.

3. Zazidano stavbno zemljišče parc. št. 323/2, ID znak 509 323/2, k. o. Zg. Ščavnica, površina zemljišča znaša 1.499 m², na zemljišču stoji stavba 509-463 k. o. Zg. Ščavnica, zgrajena leta 1980, stanovanjska hiša, uporabna površina dela stavbe 43,3 m² in stavba 509-790 k. o. Zg. Ščavnica, zgrajena leta 2017, pomožni kmetijski del stavbe, uporabna površina dela stavbe 54 m².

Izklicna cena nepremičnine pod točko 3 je 27.000,00 EUR. Cena ne vsebuje davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec po stopnji 2 % od prodane vrednosti nepremičnine.

4. Zazidano stavbno zemljišče parc. št. 323/4, ID znak 509 323/4, k. o. Zg. Ščavnica, površina zemljišča znaša 1.299 m², na zemljišču stoji stavba 509-460 k. o. Zg. Ščavnica, zgrajena leta 1894, stanovanjska hiša, uporabna površina

dela stavbe 76,80 m² in stavba 509-461 k. o. Zg. Ščavnica, zgrajena leta 1889, pomožni kmetijski del stavbe, uporabna površina dela stavbe 127,10 m².

Izklicna cena nepremičnine pod točko 4 je 30.000,00 EUR. Cena ne vsebuje davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec po stopnji 2 % od prodane vrednosti nepremičnine.

V izklicnih cenah predmetnih nepremičnin pod zap. št. 1 in 2 ni zajet komunalni prispevek, ki se odmeri v postopku odmere komunalnega prispevka, začetem na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti.

Prostorski akti, ki veljajo na območju predmetnih nepremičnin:

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Sveta Ana (Uradni list RS, št. 82/06, 14/10, MUV št. 4/2011, 27/2011, 17/2012, 14/2013, 7/2015, 27/2016).

Vrste dopustnih gradenj:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novega objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- sprememba namembnosti objekta ali njegovega dela,
- redno vzdrževanje,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- dela v zvezi z urejanjem zunanjih površin.

Vrste dopustnih objektov:

stanovanjske stavbe, nezahtevni in enostavni objekti, gradbeno inženirski objekti.

III. Vrsta pravnega posla:

prodajna pogodba

IV. Pogoji prodaje:

1. Nepremičnine, ki so predmet tega razpisa, se prodajajo kot zaključena celota (do celote).
2. Nepremičnine se prodajajo po načelu »videno-kupljeno«.
3. Kupec nepremičnin pod zap. št. 1 in 2 mora v roku treh let od dneva podpisa pogodbe pričeti z gradnjo stanovanjskega objekta, sicer se šteje Prodajna pogodba za razdrto, kupec Občini vrne nepremičnino v celoti, Občina pa kupcu del kupnine v višini neto zneska kupnine - brez DDV. Ta pogoj je bistvena sestavina tega razpisa in prodajne pogodbe.
4. Kupec nepremičnine je od dneva podpisa prodajne pogodbe zavezan vzdrževati nepremičnino – gradbeno parcelo tako, da le to pokosi najmanj trikrat na leto, sicer to na njegove stroške stori občina oziroma prodajalec.

5. Ponudbo za nakup nepremičnin lahko podajo fizične osebe, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev nepremičnine na območju Republike Slovenije in v roku podajo pravilne ponudbe, prednost pri nakupu bodo imeli državljani Republike Slovenje.
- Ponudnik mora do zaključka postopka zbiranja ponudb plačati varščino v višini 10 % izklicne cene z DDV za nepremičnino pod zap. št. 1 in 2. Varščina za nepremičnino pod zap. št. 3 in 4 znaša 10 % izklicne cene. Varščina se plača na transakcijski račun Občine Sveta Ana: 01100-0100018188, odprt pri Banki Slovenije, obvezni sklic na številko:
 - pod točko 1: 00 1
 - pod točko 2: 00 2
 - pod točko 3: 00 3
 - pod točko 4: 00 4

Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel, se varščina brez obresti vrne najkasneje v roku 15 dni po pravnomočnem izboru najugodnejšega ponudnika. Uspelemu ponudniku (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.

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 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.
6. Celotno kupnino mora kupec poravnati v 30 dneh od sklenitve pogodbe. Rok plačila kupnine je bistvena sestavina pravnega posla. Če kupec ne poravna kupnine na način in v roku, določenem v pogodbi, se šteje prodajna pogodba za razdrto, prodajalec obdrži varščino.
7. Uspeli ponudnik-kupec nosi vse stroške prodajne pogodbe (davek, stroške cenitve, stroške sklenitve pogodbe, stroške overitve in vpisa spremembe lastninske pravice v zemljiško knjigo)
8. Rok za sklenitev prodajne pogodbe je 15 dni po odločitvi o izbiri najugodnejšega ponudnika. Če izbrani ponudnik v tem roku ne sklene pogodbe se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe, vplačano varščino pa zadrži prodajalec.

V. Drugi pogoji:

Pri načrtovanju in izvajanju posegov v ureditvenem območju je potrebno upoštevati smernice in projektne pogoje za načrtovanje predvidene prostorske ureditve, ki so del veljavnega prostorsko - izvedbenega akta.

VI. Ponudba

1. Ponudba za nakup mora vsebovati naslednje sestavine:
 - Izpolnjen obrazec Podatki o ponudniku (priloga št. 1).
 - Izpolnjen obrazec Izjava o sprejemu pogojev javnega razpisa (priloga št. 2).
 - Ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene na obrazcu Ponudba (priloga št. 3).
 - Potrdilo o plačilu varščine.
 - Kopijo matične in davčne številke

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

2. Rok vezanosti ponudnika na ponudbo:
 - do dneva sklenitve prodajne pogodbe z izbranim ponudnikom.
3. Nepravočasne in nepopolne ponudbe bodo izločene iz nadaljnjega postopka in ne bodo obravnavane.

VII. Postopek izbire najugodnejšega ponudnika

1. Izbor najugodnejšega ponudnika bo opravila pristojna komisija, ki jo imenuje župan. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje in ponudil najvišjo ceno, vendar najmanj v višini izklicne cene. Če bo med prejetimi ponodbami več ponudnikov, ki bodo podali enakovredne ponudbe (enaka višina kupnine ob izpolnjevanju vseh pogojev), bo prodajalec izvedel javno dražbo, pri čemer za izklicno ceno določi ceno, ki so jo v ponudbi ponudili najugodnejši ponudniki.
2. Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika pisno obveščeni najkasneje v 15 dneh od datuma odpiranja ponodb oziroma od dneva popolnosti ponodb, v kolikor bo prodajalec prejel nepopolne ponudbe.
3. Prodajalec na podlagi te javne ponudbe ni zavezan k sklenitvi pogodbe o prodaji nepremičnine najugodnejšemu ponudniku in je takšna obveznost prodajalca vnaprej izključena. Prodajalec lahko začeti postopek prodaje kadarkoli do sklenitve prodajne pogodbe ustavi, vse brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti, dolžan pa je v tem primeru vrniti varščino brez obresti.
4. Odpiranje ponodb bo javno in se bo izvedlo **22. 7. 2020 ob 12.00 uri** v prostorih sejne sobe na naslovu sedeža prodajalca. Pri odpiranju bo prodajalec preveril zgolj osnovne podatke ponudnikov in višino ponudbe, analiza vseh ostalih zahtevanih dokumentov je stvar analize v nadaljnjem postopku preverjanja ponodb.

VIII. Sklenitev pogodbe:

1. Izbrani ponudnik mora v 15 dneh od prejema sklepa o izbiri in poziva skleniti prodajno pogodbo.
2. Če uspeli ponudnik (kupec) v določenem roku ne sklene pogodbe, varščina zapade v korist prodajalca in velja, da je kupec odstopil od pogodbe.
3. Pogoji iz javnega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji nepremičnin. Stroške sklenitve pogodbe, DDV oz. davek od prometa nepremičnin ter stroške cenitev in notarskih storitev plača kupec nepremičnin. Kupec pridobi lastninsko pravico na nepremičninah z vpisom le-te v zemljiško knjigo, stroške postopka vpisa spremembe lastninske pravice v zemljiško knjigo nosi kupec.
4. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najvišjo ceno, je izključena. Župan oziroma imenovana komisija s soglasjem župana lahko ustavi začetni postopek razpolaganja do sklenitve prodajne pogodbe skladno z navedenim v predmetni razpisni dokumentaciji.

Besedilo javnega zbiranja ponudb je objavljeno na spletni strani Občine Sveta Ana, Oglasni deski Sveta Ana in Oglasni deski Lokavec.

IX. Rok za predložitev ponudbe:

Ponudniki svoje pisne ponudbe za nakup nepremičnine pošljejo po pošti s priporočeno pošiljko v zaprtih ovojnicah na naslov Občina Sveta Ana, Sv. Ana v Slov. goricah 17 2233 Sv. Ana v Slov. goricah, ali oddajo v glavni pisarni Občine Sveta Ana **najkasneje do 22. 7. 2020 do 11.00 ure** (javno odpiranje ponudb bo potekalo **22. 7. 2020 ob 12. uri, kot je navedeno zgoraj**).

Na zaprti ovojnici mora biti pod naslovom občine vidno navedeno:

- za nepremičnino pod točko 1: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnine - 1«**,
- za nepremičnino pod točko 2: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnine -2«**,
- za nepremičnino pod točko 3: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnine - 3«**,
- za nepremičnino pod točko 4: **»Ne odpiraj– ponudba za nakup nepremičnine - 4.**

Na hrbtni strani mora biti označen polni naslov pošiljatelja ponudbe. Kot pravočasne štejejo ponudbe, ki bodo prispele do prej navedenega roka. Nepravočasne in nepravilno označene ponudbe se neodprte vrnejo pošiljatelju.

Ponudbe pod izklicno ceno ne bodo upoštevane. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po opravljenem izboru najugodnejšega ponudnika. V nasprotnem primeru se šteje, da je od nakupa odstopil in občina zadrži plačano varščino. Po plačilu celotne kupnine in poravnanih stroškov se bo kupcu nepremičnina izročila v last in posest.

X. Kontaktne osebe prodajalca

Vsa pojasnila v zvezi s prodajo in ogledom nepremičnin v času razpisa lahko zainteresirani ponudniki dobijo na Občini Sveta Ana, kontaktna oseba: Renata

TRAJBAR KURBUS, tel. št. 02 729 58 80. Ogled nepremičnine je možen po predhodnem dogovoru. Razpisna dokumentacija s prilogami je v celoti objavljena na Uradni spletni strani Občine Sveta Ana, v pisni obliki pa jo ponudniki lahko prevzamejo v tajništvu občine.

Številka: 478-4/2020

Datum: 1. 7. 2020



Silvo SLAČEK
župan

Objavljeno na spletni strani občine in na oglasni deski Sveta Ana ter oglasni deski Lokavec, dne 1. 7. 2020