



## MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD

Številka: 478-0022/2022-11

Datum: 20. 03. 2024

Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, ki jo zastopa župan dr. Tomaž Rožen, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) in Sklepa o načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ravne na Koroškem za leto 2024, objavlja

### JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nepremičnin v lasti Občine Ravne na Koroškem

objavljeno na spletni strani Občine Ravne na Koroškem: <https://ravne.si> od dne 20. 03. 2024 do dne 19. 04. 2024

#### 1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA:

**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem,**  
matična številka: 5883628000, ID za DDV: SI 48626244

#### 2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZHODIŠČNA PONUDBENA CENA:

##### 2.1. Predmet prodaje so nepremičnine:

Katastrska občina	ID znak	Površina v m <sup>2</sup>
882-RAVNE	posamezni del stavbe 882-102-2 (ID 5700782)	47,70
882-RAVNE	posamezni del stavbe 882-102-3 (ID 5700784)	56,30
882-RAVNE	posamezni del stavbe 882-102-4 (ID 5700788)	824,00
882-RAVNE	parcela 882-128/2 (ID 7368567)	1247,00
882-RAVNE	parcela 882-126/4 (ID 2724907)	861,00

Nepremičnine se prodajajo izključno v paketu.

##### 2.2. Opis nepremičnin:

Predmet prodaje so posamezni deli stavbe 102, posamezna dela št. 2 in 3, ki predstavljata stanovanji in posamezni del št. 4, ki predstavlja prostore vrtca s pisarniškim delom ter pripadajoče zemljišče, ki po namenski rabi spada v območje stavbnih zemljišč, območje centralnih dejavnosti, v skupni izmeri 2.108,00 m<sup>2</sup> in se nahaja v neposredni bližini centra občine Ravne na Koroškem, v bližini starega mestnega jedra.

Objekt v katerem se nahajajo posamezni deli št. 2, 3 in 4 je bil zgrajen leta 1900 in obnovljen (delno – okna) leta 1995. Nosilni zidovi so zidani s kamnom, predelne stene z opeko. Strop nad kletjo in pritličjem je obokan, ostali stropi so leseni. Strešna konstrukcija je lesena, kritina eternit. Fasada je ometana in barvana. V objektu so bili prostori vrtca, uprave vrtca ter tri stanovanja (eno od teh ni predmet prodaje).

Prostori so ometani, po tleh so različne talne obloge (parket, keramika, topli pod). Stavbno pohištvo je leseno, dotrajano, v stanovanju v nadstropju so bila okna menjana leta 1995. Sanitarni prostori v stanovanjih so delno v funkciji.



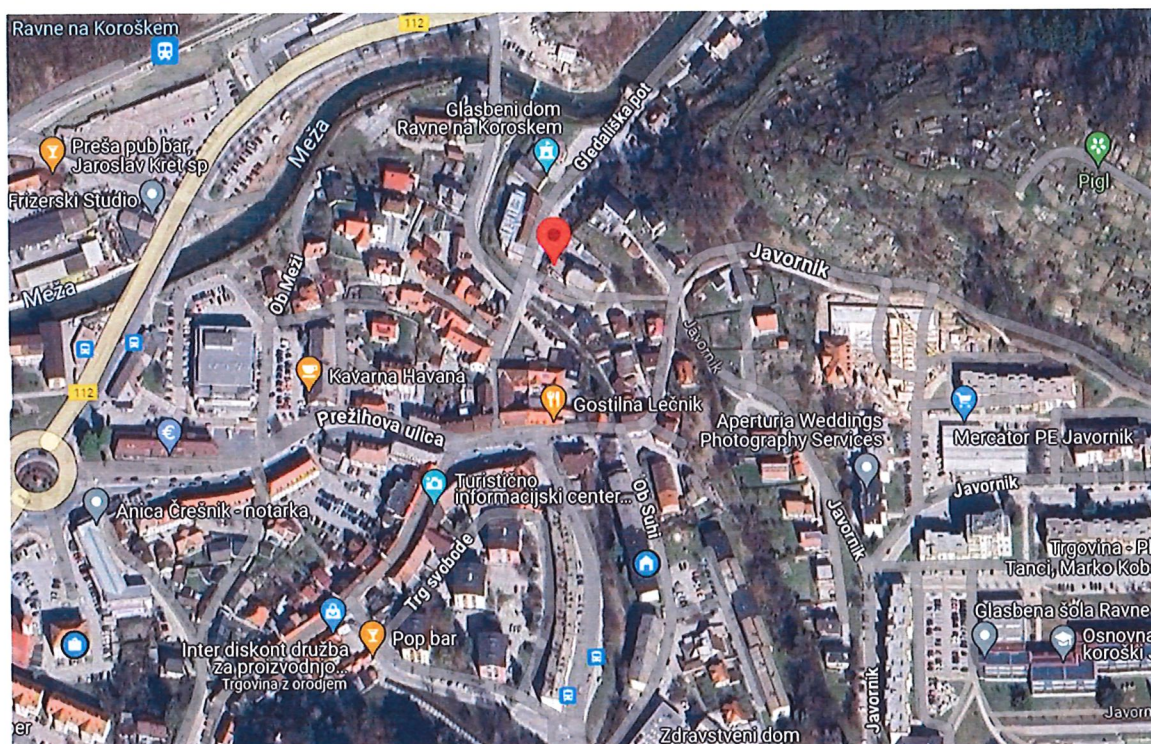


## MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD

Objekt je opremljen z elektro instalacijami in vodovodno napeljavo, hišno kanalizacijo, speljano v javno kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje je centralno.

Objekt je potreben temeljite obnove. Talne obloge se na nekaterih mestih luščijo, odpada omet na stenah in ponekod na stropih. Objekt trenutno ni v uporabi oziroma prostori posameznega dela 4 se trenutno uporabljajo kot skladiščni prostori, posamezna dela 2 in 3 nista v uporabi, sta prazna. Objekt je vpisan v kataster nepremičnin in je etažiran.

Zemljišče ob objektu predstavlja dovozno pot, manipulativne površine in park na zgornji strani objekta.



Slika 1: Karta mikrolokacije

Nepremičnine so zemljiškoknjižno urejene, pri nepremičninah parc. št. 126/4 in 128/2, je v zemljiški knjigi vknjižena neprava stvarna služnost v korist Telekom Slovenije d.d.. Nepremičnini s parc. št. 126/4 in 126/5, k.o. 882-RAVNE, ležita v območju varstva kulturne dediščine (EŠD: 30357 - Ravne na Koroškem - Dvor Guštanj (profana stavbna dediščina)).

### 2.3. Ponudbena – izhodiščna cena:

Izhodiščna cena je **120.000,00 EUR** (z besedo: sto dvajset tisoč evrov 00/100). Navedena cena ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Izhodiščna cena je določena na podlagi Poročila o oceni vrednosti lastninskih pravic na nepremičnini, ki ga je v mesecu marcu 2024 izdelala pooblaščenca ocenjevalka vrednosti Barbara Gašper.





## MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD

### 3. POGOJI PRODAJE:

**3.1.** V skladu s šestim in sedmim odstavkom 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljevanju: zakon) na javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo prodajne pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena zakona.

**3.2.** Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija, ki jo imenuje župan, ugotovila, da je ponudil najvišjo ceno.

**3.3.** V roku 8 dni od dneva javnega odpiranja ponudb, bo najugodnejšemu ponudniku vročen sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika; v roku 15 dni od izdaje sklepa o izbiri bo z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba. Prodajalec lahko rok za sklenitev pogodbe podaljša za 15 dni ali pa zadrži varščino. Če ponudnik v tem roku ne bo podpisal pogodbe se šteje, da je od nakupa odstopil in ima Občina Ravne na Koroškem pravico zadržati vplačano varščino.

**3.4.** Plačilo celotne kupnine v roku 15 dni po sklenitvi prodajne pogodbe je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

**3.5.** Bistvena sestavina prodajne pogodbe (poleg plačila kupnine v roku) so še:

- začetek izvajanja sanacijskih del na objektu, najkasneje v roku 2 let od sklenitve prodajne pogodbe; v kolikor kupec ne bo ravnal v skladu s tem, se prodajna pogodba razveljavi;
- zaključena sanacija objekta, ki je predmet prodaje v roku 5 let od sklenitve prodajne pogodbe; v kolikor kupec ne bo ravnal v skladu s tem, se prodajna pogodba razveljavi;
- prepoved odtujitve<sup>1</sup> nepremičnin za obdobje 5 let po sklenitvi prodajne pogodbe oziroma do sanacije stanovanjskega objekta, ki bo vpisana v zemljiško knjigo;
- odkupna pravica v korist prodajalca za dobo 5 let od sklenitve prodajne pogodbe oziroma do zaključene sanacije objekta, ki je predmet prodaje, pod pogoji iz sklenjene prodajne pogodbe in po ceni, ki je enaka ceni po pogodbi, revalorizirani z indeksom cen življenjskih potrebščin.

**3.6.** V skladu z drugim odstavkom 48. člena zakona bo zemljiškoknjžno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine.

**3.7.** Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 22 % davek na dodano vrednost, stroške overitve podpisa na prodajni pogodbi ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime in v svojo korist v zemljiški knjigi.

### 4. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

**4.1.** V postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodeluje domača ali tuja pravna ali fizična oseba, ki lahko v skladu s pravnim redom Republike Slovenije postane lastnik nepremičnine, kar preveri vsak ponudnik zase ter se pravočasno in pravilno prijavi, tako da:

- plača varščino in predloži dokazilo o njenem plačilu;
- predloži pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javnega zbiranja ponudb, če se v imenu ponudnika javnega odpiranja ponudb udeleži pooblaščenec.

<sup>1</sup> Odtujitev je mogoča s soglasjem občine.



## MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD

---

**4.2.** Pravočasna oddaja popolne ponudbe.

**4.3.** Pravočasno vplačana varščina.

### **5. POPOLNA PONUDBA V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

**5.1.** Za popolno ponudbo v postopku zbiranja ponudb se šteje:

(1) pravočasno oddana ponudba, ki vsebuje:

- a. zavezujočo ponudbo na priloženem obrazcu Priloga št. 1, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisano s strani ponudnika, pri čemer mora ponudnik v ponudbo vpisati ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnin;
- b. izpolnjen obrazec Priloga št. 2 (zbir dokumentov), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, skupaj z označenimi obveznimi prilogami;
- c. vse originalne obvezne in označene priloge iz Priloge št. 2;

(2) v določenem roku in znesku plačana varščina.

**5.2.** Pravočasna ponudba: ponudba poslana na naslov: Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, v zaprti ovojnici z oznako: »Ne odpiraj – Ponudba za nakup nepremičnin – Vrtec Marjetka«, na hrbtni strani ovojnice pa napisano ime oziroma naziv in naslov ponudnika, priporočeno po pošti najkasneje do dne 18. 04. 2024 do 24. ure, ali najkasneje dne 19. 04. 2023 v poslovnem času občinske uprave (do 13. ure) oddana v sprejemni pisarni Občine Ravne na Koroškem.

**5.3. Vplačana varščina:** varščino, ki znaša **12.000,00** EUR je potrebno plačati najkasneje do **18. 04. 2024 do 15. ure** na poslovni račun Občine Ravne na Koroškem, številka: SI56 0130 3010 0009 987, z navedbo »plačilo varščine – nepremičnine Vrtec Marjetka«.

V kolikor varščino za račun ponudnika plača tretja oseba, mora plačnik varščine k ponudbi priložiti tudi pisno izjavo, s katero izjavlja in potrjuje, da plačan znesek varščine, ki ga je plačal za ponudnika predstavlja del kupnine ponudnika in se ga všteva v kupnino ponudnika kot del kupnine in da soglaša, da v primeru, da ponudniku uspe in je izbran, ne zahteva in ne bo zahteval vračila že vplačane varščine.

### **6. POGOJI PRODAJE:**

**6.1.** Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne **24. 04. 2024, s pričetkom ob 12.00 uri** v prostorih Občine Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem;

**6.2.** Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oziroma žiga sprejemne pisarne Občine Ravne na Koroškem;

**6.3.** Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem iz točke 4 in 5 javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe;

**6.4.** V kolikor bosta dva ali več ponudnikov za nepremičnino ponudila enako ceno, se bo nepremičnina prodala s pogajanjem, pri čemer bo uspešen tisti ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno.





## MEDOBČINSKA UPRAVA OBČIN MEŽIŠKE DOLINE IN OBČINE DRAVOGRAD

### 7. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:

**7.1.** Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo;

**7.2.** Prodajalec lahko začeti postopek prodaje brez odškodnine kadarkoli ustavi, vendar najkasneje do pisne sklenitve pravnega posla. Ustavitve postopka prodaje mu ni potrebno obrazložiti. V primeru ustavitve postopka prodaje je prodajalec ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti plačano varščino brez obresti;

**7.3.** Plačana varščina se izbranemu ponudniku vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom, ki ne bodo uspešni, pa bo vrnjena brez obresti 15. dan od dneva izbire najugodnejšega ponudnika;

**7.4.** Če ponudnik, ki sprejme ponudbo za nakup in odda popolno ponudbo v določenem roku in po pisnem pozivu ne sklene pisne prodajne pogodbe ali po podpisu prodajne pogodbe v roku ne plača kupnine, se šteje za neizpolnitev pogodbe, prodajalec obdrži plačano varščino, pogodba pa je razdrta.

### 8. RAZPISNA DOKUMENTACIJA:

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- navedeno besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- priloga št. 1 (Izjava s ponudbo za nakup nepremičnine na podlagi javnega zbiranja ponudb);
- priloga št. 2 (Zbir dokumentov)
- priloga št. 3 (Orto foto prikaz stanja terena).

### 9. DODATNE INFORMACIJE:

Dodatne podrobnejše informacije o postopku javnega zbiranja ponudb in podatke o nepremičninah, ki so predmet javnega zbiranja ponudb in informacije za ogled zemljišč, dobijo zainteresenti na Občini Ravne na Koroškem.

Kontaktna oseba je Tadej Ošlovnik, telefonska številka: **(02) 82 16 020**, elektronska pošta: [tadej.oslovnik@ravne.si](mailto:tadej.oslovnik@ravne.si).

**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**

župan,  
dr. Tomaž Rožen

