



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

---

**Številka: 478-0061/2019-003**

**Datum: 04. 10. 2019**

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Ur. L. RS, št. 11/2018 in 79/18) in 16. in 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. L. RS, št. 31/2018), Občina Ravne na Koroškem objavlja poziv za

**JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN**

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb je Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, MŠ: 5883628, DŠ: SI48626244.
2. Predmet prodaje so nepremičnine parc. št. 374, 375, 376, 377, 378, 379, 407, 419, 420, 421, 425, 430/3, 434/1, 435/1, 436, 437/1, 438/2, 439/3, 442/1 in 491/1, vse k. o. 896 Kotlje, v skupni izmeri 16.998 m<sup>2</sup>, ki predstavljajo kompleks Rimski vrelec. Nepremičnine se prodajajo v kompletu.
3. Kompleks Rimski vrelec zajema stavbna zemljišča v izmeri 16.998 m<sup>2</sup> od tega objekte v izmeri 1.262,00 m<sup>2</sup>, ki v naravi predstavljajo: hotelski objekt, pomožne objekte, parkirišča in ostalo infrastrukturo, ki zajema tudi vodnjak z izvirom naravne mineralne vode. Občina ne razpolaga z vodno pravico za ta vodni vir.
4. Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je prodaja.
5. Zavezujoča ponudba mora vsebovati:
  - a. Podatke o ponudniku (ime in priimek oz. firmo, naslov oz. sedež, EMŠO oz. matično številko, davčno številko, številko transakcijskega računa, naziv in naslov banke za vračilo vplačane varščine). V primeru konzorcija (skupne ponudbe), skupina izvajalcev deluje kot ponudniki, ki naročniku odgovarjajo neomejeno solidarno. Ti ponudniki morajo predložiti sklenjen akt o skupnem nastopanju, v katerem imenujejo poslovodjo v skupni ponudbi.
  - b. Natančno navedbo ponujene cene v EUR.
  - c. Potrdilo o vplačani varščini v višini 10 % ponujene cene. Varščina se nakaže transakcijski račun Občine Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem, IBAN št. SI56 0130 3010 0009 987, odprt pri Banki Slovenije, referenca: SI00 478-0061-2019, z navedbo namena: »Varščina Rimski vrelec«.
  - d. Poslovni načrt ali izvleček le tega, ki bo vseboval najmanj vsebine, ki so ocenjevale v merilih tega razpisa (7. in 8. točka).
6. Ponudnik mora izpolnjevati in sprejeti naslednje razpisne pogoje:
  - a. Nepremičnine se prodajajo z namenom, da se obstoječi objekt znan pod imenom hotel Rimski vrelec obnovi oz. na novo zgradi, prav tako se obnovi oz. na novo zgradi pomožne objekte, parkirišča in ostalo infrastrukturo, vse z namenom spodbujanja turizma, gospodarske ali zdravstvene/zdraviliške dejavnosti na območju občine. Zato se kupec zaveže na kupljenih nepremičninah obnoviti oz. zgraditi objekt, skladno s ponudbo.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ŽUPANA**

---

- b. Občina ne razpolaga z vodno pravico na vodnem viru in ponudnik si mora vodno pravico, v kolikor jo želi, v skladu z Zakonom o vodah (Ur. l. RS št. 67/02 in naslednji) pridobiti sam.
- c. Najkasnejši rok za pričetek gradnje (datum začetka gradbenih del, ki je razviden iz gradbenega dnevnika) je 2 (dve) leti (ali v krajšem roku, določenem v ponudbi) od podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.
- d. Najkasnejši rok za pričetek obratovanja obnovljenega oz. na novo zgrajenega objekta je 4 (štiri) leta (ali v krajšem roku, določenem v ponudbi) od podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank.
- e. V prodajni pogodbi se bo za primera, opisana v naslednjih dveh odstavkih, na nepremičninah, ki so predmet prodaje, ustanovila odkupna pravica v korist Občine Ravne na Koroškem za nedoločen čas. Na njeni podlagi bo kupec–novi lastnik, dolžan na podlagi oblikovalne-enostranske pisne izjave Občine Ravne na Koroškem, v roku 30 (trideset) dni po prejemu takšne pisne izjave Občine Ravne na Koroškem, izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega se bo kot lastnik nepremičnin v zemljiško knjigo vpisala Občina Ravne na Koroškem. V kolikor bo Občina Ravne na Koroškem uveljavila odkupno pravico, ima pravico tudi do povrnitve škode v znesku 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v prodajni pogodbi.

Odkupna pravica v korist Občine Ravne na Koroškem bo ustanovljena za sledeča primera:

- če kupec ne bo pričel z gradnjo (kot pričetek gradnje se šteje datum začetka gradbenih del iz gradbenega dnevnika) najkasneje v roku 2 let (ali krajšem roku, določenem v ponudbi) od dneva podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank. Občina Ravne na Koroškem bo dolžna v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 (trideset) dni od dneva prejema zemljiškoknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačati kupnino po enaki neto ceni, kot jo je kupec plačal za nakup nepremičnin in bo opredeljena v prodajni pogodbi, zmanjšani za znesek škode v višini 15 % od vrednosti kupnine, opredeljene v prodajni pogodbi.

- če kupec najkasneje v roku 4 let (ali krajšem roku, določenem v ponudbi) od dneva podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, ne bo pričel z obratovanjem v obnovljenem oz. novozgrajenem objektu. Občina Ravne na Koroškem bo dolžna v primeru uveljavitve odkupne pravice v roku 30 (trideset) dni od dneva prejema zemljiškoknjižnega dovolila kupca-novega lastnika, kupcu-novemu lastniku plačati kupnino, sestavljeno iz neto cene nepremičnin, kot jo je kupec plačal za nakup nepremičnin in bo opredeljena v prodajni pogodbi ter iz vrednosti obnovljenih oz. novozgrajenih objektov, katero bo določil sodno zapriseženi cenilec gradbene stroke v svoji cenitvi, zmanjšano za znesek škode v višini 15 % od tako dobljene oz. določene kupnine. Če bo tako določena kupnina presegala petkratnik neto cene nepremičnin, po kateri jih je novi lastnik kupil in bo določena v prodajni pogodbi, se kot prodajna vrednost v okviru odkupne pravice šteje petkratnik neto cene nepremičnin, po kateri je novi lastnik nepremičnine kupil in bo določena v sklenjeni prodajni pogodbi.

Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo. Po poteku štiriletnega roka (ali v krajšem roku, določenem v ponudbi), ki prične teči z dnem podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, se Občina Ravne na Koroškem zaveže v primeru, da ne bodo obstajali pogoji za odkup, kupcu na njegovo zahtevo izdati izbrisno dovoljenje za izbris odkupne pravice iz zemljiške knjige.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ŽUPANA**

---

- f. V kolikor Občina Ravne na Koroškem v primeru nastopa primerov, določenih v točki 6. e., ne bo uveljavila odkupne pravice, ima Občina Ravne na Koroškem pravico kupcu zaračunati pogodbeno kazen v višini 0,5 % kupnine, dogovorjene v prodajni pogodbi, za vsak mesec zamude za celotno obdobje trajanja zamude. Šteje se, da je kupec v zamudi naslednji dan po preteku dvoletnega roka (ali krajšega roka, določenega v ponudbi) od dneva podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, če kupec v tem roku ne prične z gradnjo, pri čemer se kot pričetek gradnje šteje datum začetka gradbenih del iz gradbenega dnevnika. Prav tako se šteje, da je kupec v zamudi naslednji dan po preteku štiriletnega roka (ali krajšega roka, določenega v ponudbi) od dneva podpisa prodajne pogodbe s strani obeh pogodbenih strank, če po preteku tega roka kupec ne prične z obratovanjem v obnovljenem oz. novozgrajenem objektu.
- g. Nepremičnine, ki so predmet prodaje (razen parc. št. 491/1 k.o. 896 Kotlje) so obremenjene s hipoteko hipotekarnega upnika IIPM, inštitut imunopatologije in preventivne medicine, d.o.o. Občina Ravne na Koroškem bo s kupnino, ki jo bo prejela od kupca, dokončno poplačala terjatev navedenega hipotekarnega upnika in kupcu v roku 30 (tridesetih) dni po prejemu celotne kupnine skupaj z zemljiškoknjižnim dovolilom izročila tudi izbrisno dovoljenje navedenega hipotekarnega upnika, na podlagi katerega bo mogoč vpis lastninske pravice na bremen prostih nepremičninah v korist kupca.
- h. Kupec se zaveže omogočiti dostop občanov Občine Ravne na Koroškem do mineralne vode ter brezplačno koriščenje le-te v omejenih količinah za osebno rabo. Kupec se zaveže tudi ohranjati in vzdrževati izvir mineralne vode.
- i. Kupec se zavezuje, da nepremičnin, ki so predmet prodaje, brez soglasja in udeležbe Občine Ravne na Koroškem kot stranke pogodbe ter izven pogojev, določenih v prodajni pogodbi, sklenjeni na podlagi tega javnega razpisa, ne bo odtujil do izpolnitve vseh obveznosti po prodajni pogodbi, sklenjeni med Občino Ravne na Koroškem in kupcem.
- V kolikor bo kupec ravnal v nasprotju s to zavezo, bo dolžan Občini Ravne na Koroškem plačati škodo v višini kupnine, določene v prodajni pogodbi, sklenjeni med Občino Ravne na Koroškem in kupcem, na podlagi tega javnega razpisa, v roku 15 dni od dneva sklenitve pogodbe s tretjo osebo.
- Kupec kot novi lastnik nepremičnin bo v prodajni pogodbi v korist Občine Ravne na Koroškem ustanovil pogodbeno predkupno pravico na nepremičninah, ki so predmet prodaje, za obdobje štirih let od dneva sklenitve pogodbe. Pogodbena predkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo.
- j. Izbrani ponudnik mora v roku 15 (petnajst) dni od prejema sklepa o izbiri s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo, ki jo pripravi prodajalec, v nasprotnem primeru lahko lastnik k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadrži varščino ponudnika, ki pogodbe noče podpisati.
- k. Rok za plačilo kupnine je skladno z 48. členom ZSPDSLS-1 30 (trideset) dni od sklenitve pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Kupnina se nakaže na transakcijski račun Občine Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem, IBAN št. SI56 0130 3010 0009 987, odprt pri Banki Slovenije. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen. Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah bo Občina Ravne na



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ŽUPANA**

Koroškem kupcu izdala v roku 30 (trideset) dni po prejemu celotne kupnine. Vplačana varščina v višini 10 % ponujene cene, se všteje v kupnino. Pripadajoči davek plača kupec.

**7. Obvezne sestavine ponudbe, poleg prej navedenih:**

Vsebina ponudbe se bo ocenjevala z merili na osnovi podatkov iz poslovnega načrta oz. izvlečka, ki ga mora predložiti ponudnik in iz katerega bo najmanj razvidno:

- vizija razvoja lokacije, iz katere bo razvidna vrsta in vsebina osnovne dejavnosti in spremljajočega programa na lokaciji, ki je predmet prodaje ter skladnost z razvojnimi usmeritvami občine in vključenost dejavnosti v lokalno okolje,
- višina investicijskega vložka in navedba vrste virov financiranja investicije (npr. lastni viri, bančni viri,...),
- število namestitvenih kapacitet,
- število ustvarjenih delovnih mest,
- časovni roki za obnovo (izgradnjo) in obratovanje.

**8. Merila:** Izbor najugodnejše ponudbe bo opravljen na osnovi meril za izbor. Pri vseh kriterijih se bo najboljša ponudba ovrednotila z maksimalnim številom točk posameznega kriterija, ostale pa sorazmerno glede na najboljšo ponudbo.

| Kriterij                   | merilo                                                                                              | točke<br>(največ) |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. VLAGANJA</b>         | 1. višina kupnine                                                                                   | 50                |
|                            | 2. predvidena višina investicijskih vlaganj                                                         | 5                 |
| <b>2. PONUJENA VSEBINA</b> | 1. predvideno število namestitvenih kapacitet, namenjenih turizmu (število postelj)                 | 5                 |
|                            | 2. število in obseg spremljevalne dejavnost (npr. polnilnica vode, zdravstvene storitve, šport,...) | 20                |
| <b>3. DELOVNA MESTA</b>    | 1. število ustvarjenih delovnih mest                                                                | 10                |
| <b>4. ČASOVNI ROKI</b>     | 1. datum pričetka obnove (novogradnje) prej kot v 2 (dveh) letih od podpisa pogodbe                 | 5                 |
|                            | 2. datum pričetka obratovanja prej kot v 4 (štirih) letih od podpisa pogodbe                        | 5                 |
| <b>Skupaj</b>              |                                                                                                     | <b>100</b>        |

Največje skupno število točk je 100. Izbran bo ponudnik, ki bo izpolnjeval razpisne pogoje in bo zbral največje število točk.

**9.** V primeru prejema več najugodnejših ponudb (enako število točk) se med najugodnejšimi ponudniki lahko izvedejo dodatna pogajanja.

**10. Rok in način za predložitev ponudbe:**

Ponudnik ali skupina ponudnikov morajo ponudbo predložiti **najkasneje 45 (petinštirideset) dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije v zaprti ovojnici, na naslov Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, z oznako »Ponudba za nakup nepremičnin Rimski vrelec – ne odpiraj«**. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen naslov pošiljatelja. Šteje se, da je vloga prispela pravočasno, če je bila zadnji dan roka za oddajo prijav oddana na pošto s priporočeno pošiljko.





**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

11. Ponudba mora biti veljavna in so nanjo ponudniki vezani še 60 (šestdeset) dni po poteku roka za oddajo ponudb.
12. Objava javnega zbiranja ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil kupoprodajno pogodbo za predmet tega razpisa. Prodajalec lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.
13. Ostale določbe:
- a. Nepremičnina se prodaja po načelu videno – kupljeno.
  - b. Po formalnem pregledu ponudb bodo ocenjevane in obravnavane ter upoštevane samo ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane razpisne pogoje.
  - c. Ponudbe bo obravnavala posebna komisija, ki bo županu predlagala sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.
  - d. Vsi ponudniki bodo o izboru obveščeni v roku 30 (trideset) dni od odpiranja ponudb.
  - e. Uspelemu ponudniku bo vplačana varščina všteta v kupnino, neuspehim pa brez obresti vrnjena v 8 (osmih) dneh od prejema sklepa o izboru.
  - f. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.
  - g. Predkupna pravica na nepremičninah, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, ne obstaja.
14. Protikorupcijska klavzula: Prodajalec bo iz postopka izbire izločil ponudnika, pri katerem obstaja utemeljen sum, da je ponudnik ali druga oseba v njegovem imenu, delavcu prodajalca ali drugi osebi, ki lahko vpliva na odločitev prodajalca v postopku prodaje premoženja, obljubil, ponudil, ali dal kakršnokoli (premoženjsko ali nepremoženjsko) korist z namenom, da bi tako vplival na vsebino, dejanje ali odločitev prodajalca objekta glede ponudbe pred, med ali po izbiri ponudnika. V zvezi z navedenim se upoštevajo določbe Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Uradni list RS, št. 69/11 – uradno prečiščeno besedilo).
15. Informacije o predmetu prodaje in ostalo dokumentacijo (predstavitveni katalog, poročila o analizi vode, lokacijsko informacijo,...) za namen oblikovanja ponudbe za nakup lahko zainteresirani pridobijo na spletni strani [www.ravne.si](http://www.ravne.si) ali osebno v ponedeljek, torek in četrtek od 8:00 do 10:00 in od 11:00 do 14:00, v sredo od 8:00 do 10:00 in od 11:00 do 16:00 ure in v petek od 8:00 do 10:00 in od 11:00 do 12:00 ure v tajništvu župana, na tel. 02 82 16 033 (mag. Vlasta Kupljen). Ogled nepremičnine je možen na podlagi predhodne telefonske najave ali na e-mail: [obcina@ravne.si](mailto:obcina@ravne.si).
16. Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne 20. 11. 2019 ob 11:00 uri, v sejni sobi Občine Ravne na Koroškem.



Občina Ravne na Koroškem  
Župan  
dr. Tomaž ROŽEN