



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

---

**Številka: 478-0061/2019-004**

**Datum: 10. 01. 2020**

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-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:**

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 JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

**2.1. PREDMET PRODAJE:**

Predmet prodaje so nepremičnine parc. št. 374, 375, 376, 377, 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 16.811 m<sup>2</sup>, ki predstavljajo kompleks Rimski vrelec. Nepremičnine se prodajajo v kompletu.

**2.2. OPIS NEPREMIČNIN:**

Kompleks Rimski vrelec zajema stavbna zemljišča v izmeri 16.811 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.

**2.3. VRSTA PRAVNEGA POSLA IN IZHODIŠČNA CENA:**

Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je prodaja.

Izhodiščna cena, ki je za prodajalca sprejemljiva, znaša 300.000,00 EUR (z besedo: tristo tisoč evrov). Izhodiščna cena ne vsebuje davka.

V postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, samostojni podjetniki in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na območju Republike Slovenije.

**3. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

**3.1. Plačilo varščine v višini 10 % ponujene cene, ki se plača najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe.**

Varščina 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, referenca: SI00 478-0061-2019, z navedbo namena: »Varščina Rimski vrelec«.

**3.2. Pravočasna oddaja popolne ponudbe.**



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

---

**4. POPOLNA IN PRAVOČASNA PONUDBA V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB:**

4.1. Za popolno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje:

4.1.1. Ponudba predložena v slovenskem jeziku, ki vsebuje:

- a) Zavezujočo ponudbo na priloženem obrazcu Priloga št. 1, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisano s strani ponudnika oz. vseh ponudnikov pri skupni ponudbi, 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 obvezne in označene priloge iz Priloge št. 2;
- d) V primeru skupne ponudbe, to je ponudbe dveh ali več fizičnih ali pravnih oseb, izpolnjen obrazec Priloga št. 3 (IZJAVA (v primeru skupne ponudbe)), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisan s strani vseh ponudnikov;

4.1.2. Ponudba, za katero je bila v določenem roku za oddajo ponudb in v določenem znesku plačana varščina.

4.2. Za pravočasno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje ponudba oddana in poslana po pošti na naslov: Občina Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem, najkasneje 20 (dvajset) dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, ali ponudba oddana v sprejemni pisarni Občine Ravne na Koroškem v njenem poslovnem času najkasneje 20 (dvajset) dni po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Šteje se, da je ponudba prispela pravočasno, če je bila zadnji dan roka za oddajo ponudb oddana na pošto s priporočeno pošiljko.

**5. POGOJI PRODAJE:**

Ponudnik mora izpolnjevati in sprejeti naslednje razpisne pogoje prodaje:

5.1. 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. Dejavnosti, dovoljene z OPN (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem, Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/2013 in 20/2019, v nadaljevanju: OPN) glede na enotno klasifikacijo vrst objektov so:

- 121 gostinske stavbe
- 12650 športne dvorane
- 241 objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- 12420 garažne stavbe (za potrebe območja)
- 1261 stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12203 druge upravne in pisarniške stavbe
- 12304 stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 1264 stavbe za zdravstveno oskrbo
- 22122 objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode.

5.2. 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.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

- 5.3. 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. (Velja za dejavnosti, dovoljene z OPN).
- 5.4. 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. (Velja za dejavnosti, dovoljene z OPN).
- 5.5. 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 (velja za dejavnosti, dovoljene z OPN). 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 (velja za dejavnosti, dovoljene z OPN). 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.

- 5.6. V kolikor Občina Ravne na Koroškem v primeru nastopa primerov, določenih v točki 5.5., 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



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

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.

- 5.7. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so obremenjene s hipoteko hipotekarnega upnika IIPM, inštitut imunopatologije in preventivne medicine, d.o.o. (razen parc. št. 491/1 k.o. 896 Kotlje). 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.

- 5.10. 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.
- 5.11. 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 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.
- 5.12. Nepremičnina se prodaja po načelu videno – kupljeno.
- 5.13. Predkupna pravica na nepremičninah, ki so predmet javnega zbiranja ponudb, ne obstaja.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

**6. MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠE PONUDBE IN POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:**

Ponudbe bo obravnavala posebna komisija, ki jo imenuje župan, ki bo županu predlagala sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.

Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal popolno ponudbo in bo izbran za najugodnejšega ponudnika.

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.

| <b>Kriterij</b>            | <b>merilo</b>  | <b>točke<br/>(največ)</b> |
|----------------------------|--|---------------------------|
| <b>1. VLAGANJA</b>         | 1. višina kupnine  | 50                        |
|                            | 2. predvidena višina investicijskih vlaganj  | 10                        |
| <b>2. PONUJENA VSEBINA</b> | 1. predvideno število namestitvenih kapacitet, namenjenih turizmu (število postelj)  | 10                        |
|                            | 2. število in obseg spremljevalne dejavnosti (npr. polnilnica vode, zdravstvene storitve, šport,...)                       | 10                        |
| <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 (velja za dejavnosti, dovoljene z OPN) | 5                         |
|                            | 2. datum pričetka obratovanja prej kot v 4 (štirih) letih od podpisa pogodbe (velja za dejavnosti, dovoljene z OPN)        | 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.

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

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne 10. 02. 2020 ob 11:00 uri, v sejni sobi Občine Ravne na Koroškem.

Komisija bo evidentirala prispеле ponudbe po vrstnem redu datuma prejema pošiljke, ki bo razvidna iz žiga sprejemne pisarne Občine Ravne na Koroškem.

Komisija bo po evidentiranju prispelih ponudb najprej preverila, ali prispеле ponudbe ustrezajo vsem pogojem iz točke 3. in 4. javnega zbiranja ponudb. Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku bo komisija izločila ter je ne bo obravnavala. Ponudnik bo pozvan k dopolnitvi formalno nepopolne ponudbe v delih, ki ne vplivajo na njeno razvrstitev glede na merila, določena v tč. 6 tega javnega zbiranja ponudb (predmet dopolnitve tako ne more biti cena, kot tudi ne pomanjkljiva dokumentacija v delu, ki se nanaša



## OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM URAD ŽUPANA

na merila oz. vsi deli, ki bi lahko vplivali na drugačno razvrstitev ponudbe ponudnika glede na ostale prejete ponudbe). Rok za dopolnitev ponudbe je 5 (pet) dni. V kolikor ponudba ne bo dopolnjena v roku, določenim za dopolnitev, je komisija ne bo upoštevala in jo bo kot nepopolno izločila.

Po formalnem pregledu ponudb bodo ocenjevane in obravnavane samo ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane razpisne pogoje.

Vsi ponudniki bodo o izboru obveščeni v roku 30 (trideset) dni od odpiranja ponudb.

### 7. POSEBNE DOLOČBE V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 7.1. 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.
- 7.2. Uspelemu ponudniku bo vplačana varščina všteta v kupnino, neuspehim pa brez obresti vrnjena v 8 (osmih) dneh od prejema sklepa o izboru.
- 7.3. Vsa morebitna vprašanja in ostala korespondenca v zvezi s pozivom za javno zbiranje ponudb mora biti predložena v slovenskem jeziku.
- 7.4. V primeru v ponudbi izkazanega načrta po izvajanju druge dejavnosti, ki ni zajeta v obstoječem OPN, bo prodajalec začel postopek spremembe OPN in ga vodil s ciljem omogočiti ponudniku izvajanje dejavnosti, izkazane v ponudbi.
- 7.5. 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).

### 8. OBLIKA IN OZNAKA PREDLOŽENE PONUDBE

- 8.1. Ponudnik predloži ponudbo v zvezani obliki, tako da ni mogoče dodajati ali odzemanj dokumentov.
- 8.2. Ponudnik ponudbo odda oz. pošlje v zaprti ovojnici z oznako: »Ponudba za nakup nepremičnin Rimski vrelec – ne odpiraj«, na hrbtni strani ovojnice pa napiše ime oz. naziv in naslov ponudnika.

### 9. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- Navedeno besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin;
- Priloga št. 1 (zavezujoča pisna ponudba za nakup nepremičnin);
- Priloga št. 2 (zbir dokumentov);
- Priloga št. 3 (IZJAVA (v primeru skupne ponudbe)).



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ŽUPANA**

---

**10. DODATNE INFORMACIJE**

Dodatne Informacije o predmetu prodaje in ostalo dokumentacijo (predstavitveni katalog, poročila o analizi vode, lokacijsko informacijo,...) za namen oblikovanja ponudbe za nakup lahko zainteresirani pridobijo preko e-pošte: [obcina@ravne.si](mailto:obcina@ravne.si), ali osebno v okviru delovnega časa v Uradu župana, pri ge. Vlasti Kupljen. Oglad nepremičnine je možen na podlagi predhodne telefonske najave na tel. 02 82 16 033 ali na e-mail: [obcina@ravne.si](mailto:obcina@ravne.si).

Poziv za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin bo javno objavljen na spletni strani Občine Ravne na Koroškem in v Uradnem listu RS, pri čemer začne teči rok za oddajo ponudb po objavi v Uradnem listu RS.

**Občina Ravne na Koroškem**

**Župan**

**dr. Tomaž ROŽEN**

