



Občina Bohinj Župan

Številka: 4780-55/2024/3

Datum: 20. 3. 2025

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) ter na podlagi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Bohinj za leto 2025 Občina Bohinj, ki jo zastopa župan Jože Sodja, objavlja naslednje:

JAVNO ZBIRANJE PONUDB za prodajo nepremičnine

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Bohinj, Triglavska cesta 35, 4264 Bohinjska Bistrica, MŠ: 588341500, ID za DDV: SI43302904

2. Opis predmeta prodaje:

Predmet prodaje sta nepremičnini:

katastrska občina 2198 Studor parcela 30 (ID 1168132) in parcela 31 (ID 3855092). Nepremičnini v naravi predstavljata stanovanjsko hišo z naslovom Studor v Bohinju 32 (št. stavbe 1078) in zemljišče ob objektu v skupni izmeri 342 m².

Nepremičnini sta po namenski rabi v celoti opredeljeni kot stavbno zemljišče, površine podeželskega naselja (SK). Vse informacije o prostorskem režimu so razvidne iz lokacijske informacije št. 3512-0261/2024/2 z dne 3. 9. 2024, ki je kot priloga sestavni del dokumentacije za zbiranje ponudb.

Objekt je iz leta 1890, priključen je na vodovodno omrežje, ogrevanje je na drva.

Nepremičnini, ki sta predmet javnega zbiranja ponudb, sta zemljiškoknjižno urejeni in prosti bremen. V nepremičnini trenutno biva fizična oseba, ki je bivanje dogovorila s prejšnjim lastnikom, Občina Bohinj je bivanje dopustila, dokler objekta sama ne bo potrebovala oziroma do prodaje nepremičnin.

Energetska izkaznica št. 2024-913-410-117328, velja do 17.10.2034.

Nepremičnini ležita v Triglavskem narodnem parku, zato ima Republika Slovenija, (zanjo Javni zavod TNP) predkupno pravico po določilih Zakona o ohranjanju narave in Zakona o Triglavskem narodnem parku in se prodajna pogodba z najugodnejšim ponudnikom lahko sklene šele po pridobitvi izjave JZ TNP, da ponudbe prodajalca kot predkupni upravičenec ne sprejema.





Slika: Prikaz nepremičnine, ki je predmet prodaje.

3. Komisija in izjava skladno s sedmim odstavkom 51. člena ZSPDSLS-1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla strokovna komisija Občine Bohinj v sestavi:

- Blaž Repinc, višji svetovalec za pravne zadeve, predsednik
- Nataša Fujs, višja svetovalka za varstvo okolje in urejanje prostora, članica
- Jolanda Planovšek, višja svetovalka na področju nepremičnin, članica

Iz utemeljenih razlogov se lahko sestava komisije spremeni.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 51/7 člen ZSPDSLS-1, ki kot povezane osebe šteje:

- fizično osebo, 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,
 - fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,
 - pravno osebo, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov
- in
- drugo osebo, v kateri je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Če se sestava komisije zaradi nepredvidenih okoliščin na dan odpiranja ponudb spremeni, poda komisija odločitev o izpolnjevanju pogojev za udeležbo v postopku ter najugodnejšem ponudniku, po prejemu nove izjave najugodnejšega ponudnika ter po potrebi preostalih sodelujočih.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

4. Izhodiščna cena nepremičnine

Izhodiščna vrednost nepremičnine znaša 130.000,00 EUR (neto) in izhaja iz Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Bohinj za leto 2025 in je višja od ocenjene vrednosti. Cenitveno poročilo je dne 10.7.2024 in novelacijo dne 19.3.2025, izdelal izvedenec gradbene stroke in cenilec stvarnega premoženja – nepremičnine dr. Branko Dolenc.

Na ceno se obračuna še davek na dodano vrednost, ki ga plača kupec, oziroma se odmeri davek na promet nepremičnin, ki ga pogodbeno prevzame kupec.

5. Pogoji prodaje:

- nepremičnina se prodaja po načelu »videno-kupljeno«. Prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake, ki so oz. bi morale biti kupcu znane;
- nepremičnina bo prodana najugodnejšemu ponudniku, kriterij za določitev najboljšega ponudnika je najvišja ponujena kupnina;
- z izbranim ponudnikom bo sklenjena prodajna pogodba v roku 15 dni po pridobitvi izjave predkupnega upravičenca (JZ TNP), da ponudbe prodajalca ne sprejema (da torej ne uveljavlja predkupne pravice) Če v tem času izbrani ponudnik ne bo sklenil pogodbe, se šteje, da je od nakupa odstopil, prodajalec pa ima pravico zadržati vplačano varščino;
- plačilo celotne kupnine v roku **30 dni** od sklenitve prodajne pogodbe je bistvena sestavina pogodbe;
- razpolagalni pravni posel (izročitev pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila z overjenim podpisom prodajalca) se izvede po plačilu celotne kupnine, vse stroške, povezane s samo pogodbo in zemljiškoknjižno izvedbo prenosa lastninske pravice nosi kupec. V primeru, da kupec plača kupnino ali del kupnine s pomočjo bančnega kredita (in/ali zavarovanja s hipoteko s kupljenimi nepremičninami), se to vprašanje uredi skladno s poslovno prakso za izvedbo tovrstnega plačila in/ali zavarovanja.

6. Pogoji za udeležbo:

- Ponudnik, ki želi sodelovati v postopku, mora **najkasneje do** poteka roka za oddajo ponudb (to je do 11.4.2025 do 13.00) vplačati **varščino** v višini 10% izhodiščne vrednosti nepremičnine. Varščina v znesku 13.000,00 EUR se vplača na transakcijski račun Občine Bohinj št. **SI56 0110 0010 0000 437**. Izbranemu ponudniku se vplačana varščina všteje v kupnino, ostalim ponudnikom pa se vrne brez obresti v roku 30 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika.

Naročnik ima pravico zadržati varščino v primeru, da izbrani ponudnik odstopi od ponudbe ali če ne plača kupnine v roku 30 dni od sklenitve pogodbe in prodajalec zaradi tega razdre pogodbo oziroma odstopi od pogodbe.

7. Obvezna vsebina ponudbe

Ponudba za nakup mora vsebovati:

- izpolnjen obrazec »Podatki o ponudniku« (priloga 1);
- izpolnjen obrazec »Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb« (priloga 2)
- ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od izhodiščne cene, na obrazcu »Ponudba« (priloga 3);

- potrdilo o vplačilu varščine

Le ponudba, ki vsebuje vse zgoraj navedene sestavine, se šteje za popolno ponudbo. Nepravočasne ponudbe (ponudbe, prispele po poteku roka za oddajo ponudb) in nepopolne ponudbe bodo izločene, o čemer komisija ponudnika obvesti. Ponudnik, ki je oddal ponudbo, ki vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, lahko tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.

8. Veljavnost ponudbe

Ponudba mora biti veljavna še 60 dni po poteku roka za oddajo ponudb.

9. Rok za oddajo ponudb

Ponudba mora biti dostavljena na naslov prodajalca: Občina Bohinj, Triglavska cesta 35, 4264 Bohinjska Bistrica, najkasneje do 11.4.2025 do 13. ure. Ponudbo je potrebno vložiti v zaprti kuverti z oznako »Ponudba za nakup nepremičnine – 4780-55/2024/3 – ne odpiraj!«

10. Kraj in čas odpiranja ponudb

Javno odpiranje ponudb bo potekalo 16.4.2025, v prostorih Občine Bohinj, Triglavska cesta 35, 4264 Bohinjska Bistrica, ob 10.00. Soba, kjer bo potekalo odpiranje ponudb, bo ustrezno označena. Postopek javnega odpiranja ponudb bo vodila komisija, imenovana s strani župana Občine Bohinj.

Ponudniki, ki želijo biti navzoči na javnem odpiranju ponudb, se morajo izkazati z osebnim dokumentom, predstavniki ponudnikov pa z ustreznim pisnim pooblastilom ponudnika.

11. Merilo za izbor

Izbran bo ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno, ki pa ne sme biti manjša od izhodiščne vrednosti.

V primeru, ko je podanih več ponudb z enako najvišjo ponujeno ceno, se bodo s temi ponudniki izvedla dodatna pogajanja.

O dokončni izbiri najugodnejšega ponudnika bodo ponudniki pisno obveščeni v roku 8 dni od izbire.

12. Možnost ustavitve postopka prodaje

Izključena je obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki je ponudil najvišjo ceno. Župan ali od njega pooblaščen oseba lahko kadarkoli do sklenitve pravnega posla ustavi postopek prodaje, pri čemer se ponudnikom povrnejo vplačane varščine brez obresti in stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

13. Dodatne informacije

Besedilo javnega zbiranja ponudb s prilogami je objavljeno na spletni strani Občine Bohinj.

Vsa pojasnila in dodatne informacije glede prodajnih pogojev in predmeta prodaje lahko zainteresirani dobijo na sedežu Občine Bohinj pri Jolandi Planovšek v času uradnih ur, telefon 04/ 577 01 36, elektronska pošta: jolanda.planovsek@obcina.bohinj.si

OBČINA BOHINJ
Jože Sodja, Župan



Priloge:

- Lokacijska informacija št. 3512-0261/2024/2 z dne 3. 9. 2024
- Podatki o ponudniku
- Izjava o sprejemu pogojev javnega zbiranja ponudb
- Ponudba

