



občina
LJUTOMER
ŽUPANJA

Številka: 478-367/2023

Datum: 3.4. 2024

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer, zemljiško knjižni lastnik, zbira ponudbe za prodajo nepremičnin – nezazidanih stavbnih zemljišč v Stročji vasi (k. o. 272 Stročja vas):

Zap. št.	Nepremičnina	Površina	Izklicna cena brez DDV
1.	ID znak: parcela 272 299/1	961 m ²	21.142,00 €
4.	ID znak: parcela 272 299/4	1325 m ²	29.150,00 €
5.	ID znak: parcela 272 299/5	1131 m ²	24.882,00 €
7.	ID znak: parcela 272 299/9	1038 m ²	22.836,00 €
9.	ID znak: parcela 272 299/11	1016 m ²	22.352,00 €
11.	ID znak: parcela 272 299/6 in ID znak: parcela 272 297/5	623 m ² in 454 m ²	23.694,00 €

Izhodiščna cena ne vključuje 22 % DDV-ja, ki ga poravna kupec.

Nepremičnine se nahajajo na območju stavbnih zemljišč, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora SV 04 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 10/2022; v nadaljevanju: OPPN) in je razdeljeno na 11 zemljiških parcel, namenjenih gradnji stanovanjskih hiš, od katerih se jih s tem razpisom prodaja še 6.

Območje je opredeljeno s podrobnejšo namensko rabo SS - stanovanjske površine. Dopustno je graditi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe.

Občina Ljutomer kot prioriteto zagotavlja možnosti mladim za gradnjo stanovanjskih stavb, namenjenih bivanju. Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin in otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo prehod na lastno stanovanje. Občina Ljutomer se je s

pridobitvijo certifikata Mladim prijazna občina, pri svojem delu na področju mladih že izkazala za uspešno, nadalje pa se je z ohranitvijo certifikata za obdobje 2023 – 2027 zavezala, da bo področje mladih še naprej sistemsko urejala in nivo učinkovitosti v štiriletnem obdobju dvignila oziroma ohranila. Eden izmed poudarkov in ukrepov je tudi stanovanjska politika.

Predmetni javni razpis spoštuje načela Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, po katerem nepremičnine ne morejo biti prodane pod izhodiščno ceno, obenem pa zasleduje cilje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25), saj kot ranljivejše skupine omogoča prednostno obravnavo mladih, pri čemer pa iz razpisa ne izključuje ostalih potencialnih ponudnikov. Na ta način lokalna skupnost zasleduje tudi stanovanjsko politiko občine, s spodbujanjem gradnje, ki bi pripomogla k preprečevanju odseljevanja prebivalstva ter privabljanju ponovnega priseljevanja v skladu z Razvojno vizijo Občine Ljutomer.

Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine – zaporedna številka nepremičnine in ID nepremičnine, ki je predmet ponudbe« naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.

Rok za prejem ponudb je do vključno četrтка, **25. 4. 2024 do 10. ure**. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo v četrtek, **25. 4. 2024 ob 13. uri**, v sejni sobi Občine Ljutomer (3. nadstropje).

Občina Ljutomer vabi zainteresirane ponudnike, da na podlagi tega povabila in razpisne dokumentacije, predložijo svojo ponudbo.


Mag. Olga KARBA
ŽUPANJA

Priloge:

- Besedilo javnega razpisa
- Obrazci razpisne dokumentacije

Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer, na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18) in 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Načrtom ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Ljutomer za leto 2024 objavlja

**JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNIN
Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE**

I. PRODAJALEC: OBČINA LJUTOMER, VRAZOVA ULICA 1, 9240 LJUTOMER

II. PREDMET PRODAJE SO NASLEDNJE NEPREMIČNINE:

Zap. št.	Nepremičnina	Površina	Izključna cena brez DDV
1.	ID znak: parcela 272 299/1	961 m ²	21.142,00 €
4.	ID znak: parcela 272 299/4	1325 m ²	29.150,00 €
5.	ID znak: parcela 272 299/5	1131 m ²	24.882,00 €
7.	ID znak: parcela 272 299/9	1038 m ²	22.836,00 €
9.	ID znak: parcela 272 299/11	1016 m ²	22.352,00 €
11.	ID znak: parcela 272 299/6 in ID znak: parcela 272 297/5	623 m ² in 454 m ²	23.694,00 €

Pri nepremičnini ID znak: parcela 272 297/5 je vknjižena neprava stvarna služnost dostopa za potrebe izgradnje, nemotenega obratovanja, vzdrževanja in nadzora nizkonapetostnega zemeljskega kablovoda v korist Elektro Maribor z ID pravice 21804926.



III. PRODAJNI POGOJI:

1. Posamezna nepremičnina, ki je predmet tega postopka prodaje, je lahko predmet ponudbe za najmanj izhodiščno ceno.
2. Izhodiščna cena nepremičnine ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača najboljši ponudnik.

3. Prodaja posamezne nepremičnine bo potekala po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

4. Ponudbo za nakup nepremičnin po tem javnem razpisu lahko oddajo fizične osebe in pravne osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji skladno z veljavno zakonodajo.

Ponudnik lahko uveljavlja dodatne točke določene v točki III. Pogoji razpisa, 7.b (»kategorija ponudnika«), pod pogojem, da zato izpolnjuje pogoje za mladega ponudnika ali mlado družino, navedene v tej točki tega razpisa. V kolikor ta pogoj ni izpolnjen, se ponudba takega ponudnika obravnava neupoštevajoč dodatnih točk po točki III. Pogoji razpisa, 7.b tega razpisa.

Za mladega ponudnika, predvidenega s tem javnim razpisom, se šteje:

- Mlada oseba ali dve mladi osebi, ki živita v eni od oblik življenjske skupnosti, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnila/nista dopolnili 35 let.

Za mlado družino, predvideno s tem javnim razpisom, se šteje:

- Skupnost staršev z vsaj enim otrokom, v kateri oba starša, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave tega razpisa nista/ni dopolnil 35 let ali
- Skupnost staršev z otrokom do največ petih let starosti na dan objave tega razpisa, ne glede na starost staršev, v kolikor gre za prvega otroka obeh staršev.

Za občana Občine Ljutomer se šteje ponudnik, ki ima prijavljeno stalno bivališče v Občini Ljutomer vsaj dan pred objavo tega razpisa.

5. Ponudnik lahko uveljavlja točkovno prednost iz prejšnje točke pri največ eni nepremičnini. V primeru, da se isti prijavitelj prijavi za več različnih nepremičnin, se njegova ponudba z uveljavljanjem točk za mlado družino oz. mladega ponudnika upošteva pri nepremičnini z nižjo zaporedno številko.

6. V pogodbo bosta vključeni naslednji dodatni določili:

»V kolikor bi kupec, lastninsko pravico na nepremičnini prenesel na drugega v roku petih let od njenega nakupa in bi to storil brez utemeljenih razlogov (pri čemer so utemeljeni razlogi primeroma naštetih v primeru pogodbe, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije) je dolžan občini plačati razliko med ponujeno ceno in ceno, ki je bila najvišje ponujena za to nepremičnino, najmanj pa 20 % ponudbene cene.«

»V kolikor kupec v roku petih let od vknjižbe lastninske pravice ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske stavbe, je dolžan občini plačati pogodbeno kazen v višini 20 % ponudbene cene.«

7. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo sta cena in kategorija ponudnika. Skupno število možnih točk je 100.

a) Ponudbena cena predstavlja 80 točk od skupnih 100 točk.

V kolikor za isto nepremičnino občina prejme več ponudb bo najvišja ponudbena cena za posamezno nepremičnino ocenjena z 80 točkami, preostale pa bodo prejele točke po naslednjem izračunu:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{\max}}{C_{\max}}$$

C1 = ponujena cena ponudnika

Tmax = maksimalno število točk v kategoriji ponujena cena tj. 80

Cmax = najvišja ponujena cena izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

b) Kategorija ponudnika:

T2=	
<ul style="list-style-type: none"> - Mladi ponudnik, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnil/nista dopolnila 35 let in je/sta občana Občine Ljutomer (v primeru dveh mladih oseb mora vsaj eden od njiju biti občan Občine Ljutomer) - Mlada družina v kateri oba starša, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave tega razpisa nista/ni dopolnil 35 let in je vsaj en član mlade družine občan Občine Ljutomer - Mlada družina z otrokom do največ petih let starosti na dan objave tega razpisa, ne glede na starost staršev, v kolikor gre za prvega otroka obeh staršev in je vsaj en član družine občan Občine Ljutomer 	20 točk
<ul style="list-style-type: none"> - Mladi ponudnik, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnil/nista dopolnila 35 let in ni/nista občana Občine Ljutomer - Mlada družina v kateri oba starša, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave tega razpisa nista/ni dopolnil 35 let in niso občani Občine Ljutomer - Mlada družina z otrokom do največ petih let starosti na dan objave tega razpisa, ne glede na starost staršev, v kolikor gre za prvega otroka obeh staršev in niso občani Občine Ljutomer 	10 točk
Ostali	0 točk

8. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

9. Kot ponudniki lahko sodelujejo domače in tuje **fizične in pravne osebe**, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji skladno z veljavno zakonodajo.

10. Ponudniki jamčijo za resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10 % izhodiščne vrednosti nepremičnine na račun Občine Ljutomer, št. SI56 0126 3010 0013 693, pri Banki Slovenije. **Obvezno** je pod namen potrebno označiti ID nepremičnine, za katero se vplačuje varščina. Za vsako nepremičnino je potrebno varščino vplačati posebej.

Izbranemu ponudniku bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetno nepremičnino, neuspehim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

11. Izbrani ponudnik poleg davkov iz 2. točke teh pogojev plača še stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo.

12. Kupnino je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni od dneva sklenitve pogodbe. Plačilo celotne kupnine v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži. Zemljiško knjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči ponudniku po prejemu celotnega plačila kupnine. Kupec je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo lastninske pravice v zemljiški knjigi.

IV. VSEBINA PONUDBE

Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje :

- Podatke o ponudniku, družinskih članih in stalnem bivališču, če je ponudnik fizična oseba,
- Firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba,
- Enotno matično številko ponudnika in družinskih članov in davčno številko ponudnika,
- Fotokopijo potrdila o državljanstvu oz. osebnega dokumenta za ponudnika in družinske člane,
- Za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni in izkazuje dejansko stanje za pravne osebe oziroma izpis iz poslovnega registra ali prigrasitveni list FURS za samostojne podjetnike,
- Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih za pravne osebe in s.p.,
- Navedbo ponujene cene brez DDV,
- Dokazilo o vplačilu varščine,
- Pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,
- Številko transakcijskega oz. osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- Paraфирana kupoprodajna pogodba (podpisana vsaka stran),
- Izjavo, da ponudnik ni povezana oseba po ZSPDSLS-1.

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki je objavljena na spletni strani občine.

Podrobni podatki glede nepremičnin, ki so predmet tega razpisa, so na voljo na naslovu občine – na tel. št. 02 584 90 45, 031 373 672, kontaktna oseba Ana Žnidarič ali mail: ana.znidaric@ljutomer.si ali Jerneja Rajner, 02 584 90 67, 040 744 347 ali mail: jerneja.rajner@ljutomer.si.

V. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnine – zaporedna številka nepremičnine in ID nepremičnine, ki je predmet ponudbe« naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer. Na hrbtni strani mora biti označen ime in priimek ter naslov pošiljatelja.

2. Rok za prejem ponudb je do vključno **25. 4. 2024 do 10. ure**. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo v četrtek, **25. 4. 2024 ob 13. uri** v sejni sobi Občine Ljutomer.

3. Prepozno prispele ponudbe, ponudbe pod izhodiščno vrednostjo in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev, komisija izloči iz postopka in o tem obvesti ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb iz 2. točke tega poglavja in bodo pravilno označene, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb in ne bodo pravilno označene, bodo odprte vrnjene ponudniku.

4. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za prejem ponudb.

5. 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.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).

6. Ponudnikom bo zapisnik o javnem zbiranju ponudb posredovan pisno na elektronski naslov, naveden v ponudbi, v roku 5 dni od dneva odpiranja ponudb. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. izdaji obvestila o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe (varščina) ne vrne. Varščina se prav tako ne vrne, v kolikor izbrani ponudnik po oddaji ponudbe umakne ponudbo iz razlogov na njegovi strani. V primeru, da ponudnik izkaže, da iz opravičljivega razloga pogodbe v postavljenem roku ne more skleniti, lahko prodajalec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni in začasno zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

7. V primeru, da je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb (torej so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki naknadno opravi javna dražba. V primeru

izvedbe javne dražbe se za izklicno vrednost določi najvišjo ponudbeno vrednost, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javne dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.

8. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko županja ustavi začeti postopek in sicer najkasneje do sklenitve kupoprodajne pogodbe. Prodajalec – lastnik lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti prekine oz. ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebitni ustavitvi postopka se vplačane varščine brez obresti vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.



Mag. Olga KARBA
ŽUPANJA