OBČINA ŠENTJUR
ŽUPAN

Občina Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur, 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, v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Šentjur v posamični vrednosti nad 20.000 EUR za leto 2026 s spremembami in dopolnitvami, objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNIN

I. Naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb

Občina Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur,
tel. št. 03/747-13-33; elektronski naslov: obcina.sentjur@sentjur.si.

II. Predmet javnega zbiranja ponudb

Predmet prodaje je stavbno zemljišče - nepremičnina ID znak: parcela 1138 272, katastrska občina 1138 Šentjur pri Celju, v izmeri 553 m2, na kateri stojita:

- stanovanjska stavba z ID znakom stavbe 1138-846, na naslovu Pod vrbco 18, 3230 Šentjur, s komunalno opremo;
- prizidek z ID znakom stavbe 1138-1568.

Nepremičnina leži v območju enote urejanja prostora EUP ŠE4/1, z namensko rabo SS – stanovanjske površine.

Nepremičnina se prodaja kot celota in je prosta stvarnopravnih in obligacijskih bremen ter oseb.

Za stavbno zemljišče, ki je predmet prodaje, komunalni prispevek ni vključen v kupnino. Komunalni prispevek se bo odmeril na podlagi veljavnih predpisov in glede na predloženo projektno dokumentacijo investitorja, če bo za nameravani poseg odmera potrebna.

Stanovanjski objekt je bil zgrajen leta 1973 in obsega tri etaže: klet, pritličje in mansardo. Kletni prostori so bili delno poplavljeni zaradi iztekanja vode. Na severni strani objekta je bil leta 1980 prizidan prostor za hrambo vrtnega orodja.

Organizator prodaja nepremičnino v dejanskem in pravnem stanju, v kakršnem jo je pridobil in ne jamči za skladnost gradnje z gradbenim dovoljenjem št. 351-508/70-4/3 z dne 21. 12. 1970, z gradbenim dovoljenjem za prizidek pa organizator ne razpolaga. Kupec je dolžan na lastne stroške pred oddajo ponudbe preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnin, zlasti glede skladnosti obstoječih objektov z veljavnimi predpisi in možnosti pridobitve morebitnih potrebnih dovoljenj.

Kupec sam nosi tveganje in stroške morebitnega urejanja pravnega statusa objektov ter pridobivanja dovoljenj, če so ta potrebna. Organizator ne jamči, da bo kupec zahtevana dovoljenja lahko pridobil. Kupec se izrecno odpoveduje uveljavljanju kakršnih koli zahtevkov v zvezi z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnin.

Ponudba se odda na obrazcu z vsebino iz priloge 1 te objave.

III. Komisija, cenilec in izjava, skladno z določili sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS - 1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Šentjur v sestavi:

- Brigita Škoberne – predsednica komisije,
- Katja Burič – članica,
- Jerneja Železnik – članica.

Oceno vrednosti nepremičnin, ki so predmet prodaje, je izdelal Igor Gorjup, sodni izvedenec za gradbeništvo.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa sedmi odstavek 51. člena 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, s katerimi 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.

V kolikor 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.

IV. Vrsta pravnega posla

Prodaja nepremičnin po metodi javnega zbiranja ponudb. Pogodba z izbranim najugodnejšim ponudnikom se sklene najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika in pozivu organizatorja postopka prodaje.

V. Najnižja ponudbena cena oziroma izhodiščna vrednost

Najnižja ponudbena oziroma izhodiščna cena za nepremičnino, ki je predmet prodaje kot celota (stanovanjska stavba s prizidkom in pripadajočim stavbnim zemljiščem), znaša: **165.100,00 EUR.**

Ponujena kupnina ne sme biti nižja od izhodiščne cene.

Najugodnejši ponudnik oziroma kupec plača na ponujeno ceno še 2 % davka na promet nepremičnin.

VI. Način in rok plačila kupnine

Kupnina se plača v 30-ih dneh po sklenitvi pogodbe.

Plačilo celotne kupnine v določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

VII. Sklenitev pogodbe

V kolikor bo v roku prispelo več enakovrednih ponudb (enaka višina kupnine ob izpolnjevanju vseh pogojev), bodo s ponudniki izvedena dodatna pisna pogajanja o ceni. Če bodo ponudniki z enakimi najugodnejšimi ponudbami tudi po dodatnih pogajanjih vztrajali pri enakih ponudbah, se šteje, da je najuspešnejši tisti ponudnik, za katerega se je izkazalo, da je prvi vplačal varščino. Organizator bo, če bo potrebno, s strani Uprave Republike Slovenije za javna plačila, pridobil potrdila s podatkom o času izvršitve naloga, ki bo odločilen za določitev časa vplačila varščin.

Pogodba bo sklenjena s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno. Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih, so zavezujoči.

Vse stroške v zvezi z realizacijo pravnega posla (overitev, davek na promet nepremičnin, takse, vpis v zemljiško knjigo in drugo) plača kupec.

Nepremičnine bodo prodane po načelu videno – kupljeno, zato morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalka ne jamči za mejna znamenja, za izmere površin, niti za njihov namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje, tako da prodajalka ne odgovarja za stvarne in pravne napake prodaje.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se kupcu izroči po prejemu celotne kupnine.

Upravljavka si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj oziroma ustavi postopek prodaje. Za ponudnika je po oddaji ponudbe le ta zavezujoča.

VIII. Višina varščine

Varščina za predmet prodaje znaša **16.510,00 EUR** in se plača najkasneje do dne **15. 12. 2026** do 23.59 na transakcijski račun Občine Šentjur - podračun št. 01320-0100004983, sklic SI00 478-340-2026, odprt pri Uradu za javna plačila Žalec, z navedbo namena »plačilo varščine za javni razpis - nepremičnine«.

Uspelemu ponudniku se bo vplačana varščina vštela v kupnino, ostalim pa bo brezobrestno vrnjena v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

Če najugodnejši ponudnik ne sklene pogodbe ali ne plača kupnine, se varščina zadrži in velja, da je kupec odstopil od pogodbe.

Kdor vplača varščino, vendar v danem roku ne odda ponudbe ali jo odda prepozno, komisija ugotovi okoliščino, da ponudba ni bila prejeta oziroma da je bila ponudba kot prepozna izločena, pri čemer se prejet znesek vrne na račun iz katerega je bil prejet.

IX. Podrobnejši pogoji javnega zbiranja ponudb

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1.

Ponudnik mora predložiti ali poslati s priporočeno pošiljko v zaprti kuverti na naslov: Občina Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur, z nazivom zadeve »**Ponudba za nakup nepremičnin po razpisu št. 478-0340/2026, 6 (2512) – ne odpiraj**« poslati:

1. izpolnjen, lastnoročno podpisan obrazec, ki je priloga 1 te objave,
2. potrdilo o plačani varščini ter
3. kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) – velja za fizične osebe in s.p.-je.

Ponudba mora biti veljavna in veže ponudnika do 15. 1. 2027.

Dokumentacija z vsemi dokazili se bo štela za pravočasno, če bo na naslov organizatorja prispela najkasneje do **16. 12. 2026 do 10. ure.** Ponudbe predložene po izteku roka bodo izločene iz postopka. Ponudniki, ki ne bodo izpolnjevali pogojev iz te točke, bodo po sklepu komisije, ki bo vodila javno zbiranje ponudb, izločeni iz postopka. Prav tako bodo izločeni ponudniki, ki bodo oddali ponudbo, a ne bi izpolnjevali pogoja iz prejšnje točke razpisa – plačilo varščine.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo v sejni sobi v 2. nadstropju Občine Šentjur, Mestni trg 10, 3230 Šentjur, in sicer: dne 16. 12. 2026 s pričetkom ob 13. uri. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oziroma/in pisnim pooblastilom ponudnika.

Ponudniki bodo o izbiri najugodnejšega ponudnika zbiranja pisno obveščeni na njihov elektronski naslov ali po pošti najkasneje sedem dni po zaključenem zbiranju ponudb.

X. Dodatna pojasnila in ogled

Za dodatne informacije in pojasnila v zvezi s predmetom javnega zbiranja ponudb se obrnite na Oddelek za gospodarske dejavnosti, Službo za gospodarjenje s premoženjem, tel. št. 03 747 13 23 (Katja Burič) ali 03 747 13 33 (Jerneja Železnik) v času uradnih ur. Ogled nepremičnin je možen po predhodni najavi.

XI. Opozorilo

Organizator si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla postopek javnega zbiranja ponudb ustavi in prodajne pogodbe ne sklene, v skladu z veljavnimi predpisi in brez odškodninske odgovornosti.

Številka: 478-0340/2026, 6 (2512)
Šentjur, 23. november 2026

Župan,
mag. Marko DIACI

OBČINA 1 ŠENTJUR