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 so nepremičnine - stavbno zemljišče:
ID znak: parcela 1141 484/5, katastrska občina 1141 Rifnik, v izmeri 245 m2,
ID znak: parcela 1141 484/6, katastrska občina 1141 Rifnik, v izmeri 47 m2,
ID znak: parcela 1141 484/7, katastrska občina 1141 Rifnik, v izmeri 67 m2,
in nepremičnina - del stavbno zemljišče ter del kmetijsko zemljišče:
ID znak: parcela 1141 990/11, katastrska občina 1141 Rifnik, v izmeri 91 m2,
na katerih stoji stanovanjska stavba z ID znakom stavbe 1141-489, na naslovu Rifnik 44, 3230 Šentjur, s komunalno opremo. Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Nepremičnine ležijo v območju enote urejanja prostora EUP RI29, z namensko rabo Ak – površine razpršene poselitve (parc. št. 484/5, 484/6, 484/7 in del 990/11, vse k.o. Rifnik) in v območju urejanja prostora EUP JMŠ1, z namensko rabo K2 – druga kmetijska zemljišča (del 990/11, k.o. Rifnik).

Na podlagi Odloka o razglasitvi kulturnih spomenikov lokalnega pomena na območju Občine Šentjur (Uradni list RS, št. 161/21 in 162/21) je pri nepremičninah v zemljiški knjigi vknjižena zaznamba kulturnega spomenika lokalnega pomena: Rifnik – Arheološko najdišče Rifnik (EŠD 622). Kupec je dolžan upoštevati vse omejitve, pogoje in obveznosti, ki izhajajo iz predpisov s področja varstva kulturne dediščine in veljavnega varstvenega režima. Nepremičnine so proste ostalih 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.

Na nepremičninah stoji gradbeno nedokončana samostoječa nadstropna stavba, zgrajena leta 1865, ki je bila poškodovana. Stavba je nevzdrževana ter se nahaja na naslovu Rifnik 44, 3230 Šentjur. Stavba nima urejenega dostopa za motorna vozila niti zagotovljenih parkirnih površin.

Organizator prodaja nepremičnino v dejanskem in pravnem stanju, v kakršnem jo je pridobil in ne razpolaga z gradbenim dovoljenjem za objekt. Kupec je dolžan na lastne stroške pred oddajo ponudbe preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, zlasti glede skladnosti obstoječega objekta z veljavnimi predpisi in možnosti pridobitve morebitnih potrebnih dovoljenj.

Kupec sam nosi tveganje in stroške morebitnega urejanja pravnega statusa objekta 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.

Po namenski rabi gre deloma za stavbno in deloma za kmetijsko zemljišče, zaradi česar bo potrebno po izvedenem postopku prodaje po določilih ZSPDSLS-1 izvesti še postopek prodaje skladno z določili Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in

78/23 – ZUNPEOVE – v nadaljevanju: ZKZ)), in sicer z objavo ponudbe za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije pri pristojni upravni enoti, pri čemer bo kot izhodiščna upoštevana najvišja ponujena cena iz tega postopka.

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 se izvede po metodi javnega zbiranja ponudb v skladu z določili ZSPDSLS-1. Ker predmet prodaje poleg stavbnih zemljišč vključuje tudi kmetijsko zemljišče, se po zaključku postopka javnega zbiranja ponudb izvede še postopek prodaje v skladu z določili ZKZ.

Prodajna pogodba se sklene po zaključku postopka po ZKZ, ob upoštevanju zakonskih predkupnih pravic, po obvestilu upravne enote oziroma v kolikor se prijavi več ponudnikov, po pridobitvi odločbe upravne enote o odobritvi pravnega posla.

V. Najnižja ponudbena cena oziroma izhodiščna vrednost

Najnižja ponudbena oziroma izhodiščna cena za nepremičnine, ki so predmet prodaje kot celota (stavba in pripadajoče stavbno/kmetijsko zemljišče), znaša: **27.000,00 EUR.**

Ponujena kupnina ne sme biti nižja od izhodiščne cene.

Najugodnejši ponudnik oziroma kupec plača na ponujeno ceno še davek, ki se obračuna v skladu z veljavnimi davčnimi predpisi (DDV/DPN).

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 ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno pod pogojem, da nobeden od predkupnih upravičencev na podlagi določb Zakona o kmetijskih zemljiščih – z enakim ali boljšim vrstnim redom – ne bo uveljavljal predkupne pravice.

Če bo v postopku po ZKZ predkupni upravičenec pod enakimi ali ugodnejšimi pogoji uveljavil predkupno pravico, bo pogodba sklenjena z njim.

Vse stroške v zvezi z realizacijo pravnega posla (overitev, davek, 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. Kupec se z oddajo ponudbe seznanja z dejanskim in pravnim stanjem nepremičnin ter jih kupuje v stanju, v kakršnem so ob ogledu oziroma ob sklenitvi prodajne pogodbe. Prodajalec ne jamči za kvaliteto, lego, velikost nepremičnin (podatki so povzeti po zemljiškem katastru), označitev mej z mejnimi znamenji in dostop do nepremičnin ter ne odgovarja za lastnosti prodane nepremičnin v smislu geološke stabilnosti tal. Dostop do nepremičnin ni urejen in si ga mora kupec urediti na lastne stroške, vključno s pridobitvijo morebitnih potrebnih pravic in soglasij. 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.

VIII. Višina varščine

Varščina za predmet prodaje znaša **2.700,00 EUR** in se plača najkasneje do dne **15. 12. 2026** do 23.59 na transakcijski račun Občine Šentjur - podračun št. 01320-0100004983, sklic SI00 478-121-2025, odprt pri Uradu za javna plačila Žalec, z navedbo namena »plačilo varščine za javni razpis - nepremičnine«.

Uspelemu ponudniku (po ZKZ) 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. 478-0121/2025, 23 (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 14. 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

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

Številka: 478-0121/2025, 23 (2512)
Šentjur, 24. november 2026

OBČINA 1 ŠENTJUR

Župan,
mag. Marko DIACI