

Krajevna skupnost Trebija, Trebija 4, 4224 Gorenja vas na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Gorenja vas – Poljane za leto 2022 objavlja

**javno zbiranje ponudb
za prodajo nepremičnine po metodi javnega zbiranja ponudb**

I. Prodajalec

Krajevna skupnost Trebija, Trebija 4, 4224 Gorenja vas.

II. Predmet prodaje in cilj prodajalca

Del objekta Dom pod Planino s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Trebija 19, 4224 Gorenja vas, v k.o. 2056 Trebija, ki obsega nepremičnini parc. št. 50/12 (ID 7040177) in parc. št. 50/11 (ID 7040178).

Zemljiškoknjižno stanje nepremičnin je urejeno, prodajalec je edini lastnik nepremičnin, ki sta predmet javnega zbiranja ponudb. Obremenitve nepremičnin so razvidne iz zemljiškoknjižnih izpiskov za predmetni nepremičnini.

Cilj prodajalca je, da kupec nepremičnin v obdobju naslednjih petih let od sklenitve pogodbe v objektu Dom pod Planino razvije gostinsko, turistično (namestitvene kapacitete, gostinski lokal) ali drugo primerno dejavnost glede na danosti lokacije. Predviden razvoj dejavnosti bo prodajalec pri ocenjevanju poslovnega načrta pozitivno ovrednotil. Cilj prodajalca je, da bo kupec na predmetnih nepremičninah valoriziral danosti lokacije in že zgrajene nepremičnine, upošteval ohranjanje kulturne integritete okolja, upošteval pa bo tudi čim večjo vključenost in povezovanje lokalnih ponudnikov blaga in storitev. Dodatno so cilji prodajalca predstavljeni v ostalih točkah tega zbiranja ponudb.

III. Izklicna cena

Izklicna cena za vse nepremičnine skupaj znaša **283.500,00 evrov**. Prodaja nepremičnin pod ceno, nižjo od izklicne, ni možna.

V izklicni ceni ni zajet davek na promet z nepremičninami (2%). Davek na promet z nepremičninami ter stroške zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice plača kupec. Stroške notarske overitve pogodbe nosi prodajalec.

IV. Merila za izbiro

Ponudnik bo izbran na podlagi naslednjih meril:

MERILA	Največje možno število točk	ocene - rang			
Ponudbena cena	40	Ponujena izklicna cena (IC)	od IC do IC + 4,99%	IC +5% ali več	
		20	30	40	
Skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca	40	ni skladno	v manjši meri skladno	pretežno skladno	v celoti skladno
		0	10	25	40

Višina predvidenih vlaganj do izdaje uporabnih dovoljenj za vse predvidene objekte*	10	do vključno 300.000 €	nad 300.000 € do vključno 500.00 €	nad 500.000 € do vključno 1 mio. €	nad 1 mio. €
		0	2,5	5	10
Delež lastnih sredstev za nakup nepremičnin	10	do 20 %	nad 20 % do 80 %	nad 80 %	
		2	4	10	
Skupaj	100				

* Brez kupnine za zemljišča.

V. Varščina za resnost ponudbe

Za resnost ponudbe so ponudniki dolžni najkasneje dva dni pred rokom, ki velja za oddajo ponudbe, vplačati varščino v višini **14.175,00 EUR**, in sicer na transakcijski račun Občine Gorenja vas - Poljane, številka 01227-0100007212, odprt pri Banki Slovenije, sklic: SI 00 603, s pripisom: »varščina«.

Izbranemu ponudniku bo varščina brezobrestno všteta v kupnino. Neizbranemu ponudniku bo varščina brez obresti vrnjena v roku 15 dni po končanem izboru najugodnejšega ponudnika. Potrdilo o vplačilu varščine je obvezni sestavni del ponudbe.

VI. Vsebina ponudbe

Pisna ponudba mora vsebovati:

- fizične osebe in samostojni ponudniki kot ponudniki morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: ime in priimek, naslov stalnega ter začasnega bivališča, EMŠO, davčno številko in številko TRR;
- pravne osebe morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: naziv in sedež, davčno številko, matično številko, številko TRR ter podatke o zakonitem zastopniku;
- navedbo ponujene cene za nepremičnine na obrazcu, ki ga ponudnik dobi na spletni strani Občine Gorenja vas – Poljane;
- poslovni načrt s predstavitvijo razvoja dejavnosti ponudnika v objektu, ki je predmet prodaje, iz katerega bo razvidno izpolnjevanje kriterijev, ki so pomembni za oceno ponudbe glede na merila za izbor ponudb;
- Glede na posamezna merila mora ponudba (merilo 1) oziroma v njenem okviru pripravljen poslovni načrt (merila 2-4) vsebovati:

1. Merilo **Ponudbena cena:**

- navedba ponudbene cene za nepremičnine na obrazcu, ki je priloga tega javnega zbiranja ponudb,
- potrdilo o vplačilu varščine, ki ga potrdi poslovna banka, ki je izvedla plačilo.

2. Merilo **Skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca:**

- idejna in programska zasnova razvoja območja, ki je predmet prodaje, pri čemer mora iz idejne zasnove izhajati skladnost z veljavnim občinskim prostorskim načrtom (OPN) za to območje. Idejna in programska zasnova morata vsebovati tudi opis turistične, gostinske ali druge ponudbe s poudarkom na načelu upoštevanja trajnostnega, sonaravnega razvoja, glede na naravne danosti doline,
- program ustvarjanja novih delovnih mest,
- urbanistično-arhitekturna idejna zasnova celotnega projekta,
- terminski načrt izvedbe investicije (cilj prodajalca je čim hitrejša izvedba investicije),
- predstavitev kapacitet po posamezni vrsti ponudbe,
- načrt povezanosti in vključevanja z lokalnim okoljem,
- po potrebi druga dokazila o usklajenosti poslovnega načrta s cilji prodajalca.

3. Merilo **Višina predvidenih vlaganj v 5 letih po pravomočnosti gradbenih dovoljenj:**

- predstavitev realne finančne konstrukcije za realizacijo celotnega projekta z navedbo posameznih virov financiranja.

4. Merilo **Delež lastnih sredstev za nakup nepremičnin:**

- predstavitev realne finančne konstrukcije za realizacijo celotnega projekta, iz katere bo razviden delež lastnih sredstev pri nakupu nepremičnin.
- Če ponudba ter poslovni načrt ne bosta vsebovala vseh obveznih sestavin iz prejšnjih alinej ali če ne bosta izkazovala izpolnjevanja vseh obveznosti iz 2. odstavka VII. točke tega javnega zbiranja ponudb, se bo ponudba štela za neustrezno, in bo izločena iz nadaljnega postopka.

Ponudbi je potrebno tudi priložiti:

- pravne osebe morajo k vlogi priložiti kopijo izpiska iz AJPES, ki ne sme biti starejši od 30 dni, samostojni podjetniki izpis iz registra Davčne uprave RS, fizične osebe potrdilo o državljanstvu ali kopijo osebnega dokumenta,
- pisno izjavo, da so ponudniku jasne vse točke iz tega javnega zbiranja ponudb ter da se z njimi strinja in da sprejema vse pogoje.

Ponudbo mora podpisati pooblaščen oseba ponudnika.

Ponudba, ki ne bo vsebovala vseh zahtevanih sestavin, se bo štela za neustrezno in bo izločena iz nadaljnega postopka. Prodajalec si tudi pridržuje pravico brez kakršne koli obveznosti do ponudnika izločiti njegovo ponudbo iz nadaljnega postopka, če bo ocenil, da je očitno nerealna.

VII. Dodatni pogoji prodaje

1. nepremičnini se prodajata po načelu videno – kupljeno; poznejše reklamacije se ne upoštevajo;
2. prodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki predloži najugodnejšo ponudbo, je izključena;
3. Pristojna komisija lahko tri najugodnejše ponudnike glede na število točk (upoštevajoč merila iz točke IV. tega razpisa) pozove k oddaji nove (izboljšane) ponudbe ali pa z njimi opravi pogajanja. Na koncu bo komisija izbrala najugodnejšega ponudnika ob upoštevanju spremenjene ponudbe na podlagi vseh postavljenih meril iz točke IV. tega zbiranja ponudb;
4. izbrani ponudnik mora najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri (od prejema obvestila o izbiri in poziva k podpisu pogodbe) s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo, ki jo bo prodajalec pripravil v skladu z določbami tega javnega zbiranja ponudb. Če ponudnik v navedenem roku ne podpiše pogodbe, velja, da je odstopil od ponudbe. V tem primeru ima prodajalec pravico obdržati dano varščino;
5. celotno kupnino bo kupec poravnal v roku 30 dni od podpisa pogodbe na račun prodajalca. Rok plačila je bistvena sestavina pravnega posla;
6. zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičninah v zemljiško knjigo prodajalec izroči kupcu po prejemu celotne kupnine;
7. dana ponudba veže ponudnika še 60 dni po izteku roka za oddajo ponudb. Ponudbe bo obravnavala komisija, ki bo predsedniku prodajalca predlagala sklenitev pravnega posla z najugodnejšim ponudnikom,
8. v kupoprodajni pogodbi se bo kupec zavezal pridobiti gradbena dovoljenja za izvedbo investicij v 18 mesecih od sklenitve kupoprodajne pogodbe. Ta rok lahko prodajalec iz utemeljenih razlogov podaljša, vendar največ enkrat. V primeru kršitve te zaveze se bo kupec zavezal plačati pogodbeno kazen v višini 30% ponudbene cene (brez DDV) iz njegove ponudbe, prodajalec pa bo lahko tudi uveljavil odkupno pravico,
9. v kupoprodajni pogodbi se bo kupec zavezal zagotoviti obratovanje vseh v poslovnem načrtu predvidenih objektov ter pridobiti uporabna dovoljenja zanje v roku 5 let od pravnomočnosti gradbenih dovoljenj za te objekte. Ta rok lahko prodajalec iz utemeljenih razlogov podaljša, vendar največ enkrat. V primeru kršitve te zaveze se bo kupec zavezal plačati pogodbeno kazen v višini 50% ponudbene cene (brez DDV) iz njegove ponudbe, prodajalec pa bo lahko tudi uveljavil odkupno pravico,

10. prodajalec (Krajevna skupnost Trebija; odkupni upravičenec) si bo s kupoprodajno pogodbo izgovoril odkupno pravico, ki bo vpisana v zemljiški knjigi pri vseh nepremičninah, ki so predmet tega zbiranja ponudb, in ki jo bo lahko uveljavil v roku 20 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe v primeru:
 - 10.1. nameravane prodaje ali kakršne koli drugačne odsvojitve celote ali dela nepremičnin, ki so predmet tega zbiranja ponudb. V tem primeru mora odkupni zavezanec o svoji nameri obvestiti odkupnega upravičenca in mu dati 90-dnevi rok za izjasnitev o uveljavljanju odkupne pravice,
 - 10.2. da kupec ne bo pridobil gradbenega dovoljenja za načrtovane objekte iz idejne zasnove v 18 mesecih od sklenitve kupoprodajne pogodbe, oziroma v naknadno podaljšanem roku,
 - 10.3. da kupec ne bo pridobil uporabnega dovoljenja za vse v poslovnem načrtu predvidene investicije v roku 5 let od pravnomočnosti gradbenih dovoljenj za te objekte,
 - 10.4. da kupec v nepremičnine, ki so predmet tega razpisa, v roku 5 let od pravnomočnosti gradbenih dovoljenj za načrtovane objekte, ne bo investiral sredstev vsaj v višini, kot jo je predvidel v svojem poslovnem načrtu, ki je sestavni del njegove ponudbe na razpis.
11. odkupni upravičenec uveljavi odkupno pravico s pisno izjavo, poslano odkupnemu zavezancu. V tem primeru se šteje, da je med odkupnim zavezancem in odkupnim upravičencem sklenjena prodajna pogodba za nepremičnine, ki so predmet tega javnega zbiranja, z dnem, ko odkupni zavezanec prejme pisno izjavo o uveljavitvi odkupne pravice, in sicer za ceno, ki je enaka ceni, po kateri je odkupni zavezanec odkupil nepremičnine v postopku tega zbiranja ponudb (vrniti kupnino brez obresti), pri čemer je rok plačila 90 dni od prejema pisne izjave odkupnega upravičenca, vendar ne prej kot po prejemu zemljiškooknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na bremen prostih nepremičninah. Uveljavljanje odkupne pravice ne izključuje pravice odkupnega upravičenca zahtevati pogodbeno kazen na podlagi prejšnjih točk,
12. v kolikor bo predmet odkupne pravice v času odkupa obremenjen (zastava, služnosti, druge stvarne ali obligacijske pravice ...) in je breme nastalo na strani kupca, je kupec dolžan premet odkupne pravice prodati vseh bremen prost; če to ne bo mogoče, ima prodajalec pravico zmanjšati kupnino za predmet odkupne pravice za celotno vrednost bremen. Če vrednost bremen presega vrednost predmeta odkupne pravice, ima prodajalec pravico zahtevati razliko od kupca,
13. ob prenosu lastninske pravice na kupljenih nepremičninah na kupca bo ta pri notarki Marjani Tičar Bešter v Škofji Loki deponiral za vknjižbo sposobno notarsko overjeno ZK dovolilo za namen vknjižbe odkupne in predkupne pravice v korist prodajalca, ter zemljiškooknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na prodajalca v primeru njegovega uveljavljanja odkupne pravice ter z navodilom notarki, da zemljiškooknjižni dovolili izroči prodajalcu oz. po njegovem navodilu predloži za vpis v zemljiško knjigo: (a) ZK dovolilo za vknjižbo odkupne in predkupne pravice hkrati s predlogom za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, (b) ZK dovolilo za prenos lastninske pravice nazaj na prodajalca pa v primeru, da ji prodajalec predloži originalno potrdilo o uveljavitvi odkupne pravice na podlagi kupoprodajne pogodbe,
14. s kupoprodajno pogodbo se bosta stranki dogovorili tudi za vpis predkupne pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v korist KS Trebija za dobo 20 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe,
15. ponudbe, ki bodo nižje od izklicne cene, ali ki bodo prispele po preteku razpisnega roka ali bodo v nasprotju s tem razpisom oziroma bodo nepopolne, bo komisija izločila in se ne bodo upoštevale, o tem pa bodo ponudniki obveščeni.

S sklenitvijo pogodbe bo kupec sprejel tudi naslednje obveznosti:

- izvedba investicije na kupljenih nepremičninah v izgradnjo turističnih kapacitet (gostinske in nastanitvene zmogljivosti) oz. v izgradnjo investicije v drugo ustrezno dejavnost – vse v skladu s predloženo idejno zasnovo in poslovnim načrtom – in sicer v roku 5 let po pravnomočnosti gradbenih dovoljenj za objekte,
- da bo v petih letih po pravnomočnosti gradbenih dovoljenj za objekte, predvidene v poslovnem načrtu, v nepremičnine, ki bodo predmet kupoprodajne pogodbe oz. v njihovo opremo, investiral sredstva vsaj v višini, kot jo je predvidel v svojem poslovnem načrtu,
- da bo spoštoval načela sonaravnega in trajnostnega razvoja turizma na kupljenih nepremičninah,
- da bo sam nosil vse stroške, povezane z morebitno adaptacijo kupljenih objektov (npr. stroški rušenja, gradnje, pridobivanja soglasij in dovoljenj itd.) ter z izgradnjo turističnih ali drugih kapacitet,
- da bo omogočil prodajalcu izvajanje nadzora nad spoštovanjem pogodbenih obveznosti.

Obveznosti iz te točke o spoštovanju določenih rokov plačila, rokov za izvedbo investicije, o omejitvah razpolaganja z nepremičninami ter o višini vloženi sredstev so bistveni sestavni del kupoprodajne pogodbe in njihova kršitev je lahko podlaga za odstop prodajalca od te pogodbe.

VIII. Informacija ponudniku o teku nepravdnega postopka

Prodajalec dodatno pojasnjuje, da pred Okrajnim sodiščem v Škofji Loki pod opr. št. N 4/2021 poteka nepravdni postopek na podlagi določb ZVETL-1 za vzpostavitev etažne lastnine na celotni stavbi na naslovu Trebija 19, 4224 Gorenja vas. Za potrebe vzpostavitve etažne lastnine je bil pripravljen tudi elaborat za vpis stavbe v register stavb, ki ga je v letu 2019 podpisal tudi takratni solastnik stavbe, ki pa se sedaj z njim več ne strinja. Po tem elaboratu bi se celotna stavba razdelila na dva posamezna dela, in sicer del št. 2056-167-1 v izmeri 433,4 m², katerega solastniški delež na stavbi znaša 19 %, ter del št. 2056-167-2 v izmeri 1.839,9 m², katerega solastniški delež na stavbi znaša 81 %.

V primeru, da bo sodišče v tem postopku sledilo predlogu prodajalca, bo slednji postal lastnik celotnega posameznega dela stavbe, v elaboratu označenega s številko 2056-167-2. Konkretnije (in poenostavljeno) povedano, prodajalec zatrjuje, da je drugi solastnik stavbe dejansko kupil le prostore v kleti in v pritličju stavbe na nepremičnini parc. št. 50/14 (ter dela dvorišča), zato je prodajalec še vedno tudi lastnik prostorov v 1. in 2. nadstropju ter podstrešju stavbe na nepremičnini parc. št. 50/14. V primeru, da prodajalec to dokaže na sodišču in doseže ustrezen vpis lastninske pravice (etažne lastnine) v njegovo korist v zemljiški knjigi, bo v nadaljevanju zainteresiran tudi za prodajo tega dela stavbe (torej dela stavbe št. 2056-167-2, ki se ne nahaja na nepremičnini parc. št. 50/12, ampak na nepremičnini parc. št. 50/14).

IX. Rok za oddajo ponudb

Ponudnik mora ponudbo oddati v zaprti kuverti po pošti kot priporočeno pošiljko na naslov: Krajevna skupnost Trebija, Trebija 4, 4224 Gorenja vas. Na kuverti mora biti vidno navedeno: »Ne odpiraj - Ponudba za nakup nepremičnine« in polni naslov ponudnika. Ponudbe morajo biti predložene do 20. 6. 2022 do 12:00 ure.

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela s priporočeno pošiljko na navedeni naslov do zgoraj navedenega datuma in ure. Javno odpiranje ponudb bo 21. 6. 2022 ob 16:30 uri v prostorih KS Trebija, Trebija 4, 4224 Gorenja vas. Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom oziroma pisnim pooblastilom ponudnika. Vsi ponudniki bodo o izbiri pisno obveščeni v roku 15 dni od odpiranja ponudb.

X. Dodatne informacije

Zainteresirani ponudniki lahko pridobijo podrobnejše informacije o nepremičnini, ki se prodaja, ter o ostalih zadevah, povezanih s tem zbiranjem ponudb, na tel. št. 051 441 782. Ogljed nepremičnin je mogoč po predhodnem dogovoru.

Datum: 18. 5. 2022



Krajevna skupnost Trebija

Miha Mrak
predsednik

