

Krajevna skupnost Poljane in Občina Gorenja vas - Poljane 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 objavljata

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

I. Prodajalca

Krajevna skupnost Poljane, Poljane nad Škofjo Loko 77, 4223 Poljane nad Škofjo Loko, in Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas.

II. Predmet prodaje in cilj prodajalca

Objekt bivša šola Malenski vrh s pripadajočim zemljiščem, na naslovu Malenski vrh 14, 4223 Poljane nad Škofjo Loko, v k.o. 2039 Gorenja Ravan, ki obsega nepremičnine parc. št. 935/2 (ID 2866026), 1318 (ID 7165521) in parc. št. 1299/4 (ID 2866010), pri čemer je lastnik parcel št. 935/2 in 1318 Krajevna skupnost Poljane, lastnik parcele št. 1299/4 pa je Občina Gorenja vas – Poljane.

Zemljiškoknjižno stanje nepremičnin je urejeno. Obremenitve nepremičnin so razvidne iz zemljiškoknjižnih izpiskov. Nepremičnine so obremenjene z dolgoročnim najemnim razmerjem. Objekt, ki je predmet prodaje, obsega poleg stanovanjskega dela tudi del, namenjen umetniškemu ustvarjanju (atelje).

III. Izklicna cena

Izklicna cena za vse nepremičnine skupaj znaša **96.000,00 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, stroške zemljiškoknjižnega vpisa lastninske pravice ter stroške notarske overitve pogodbe plača kupec.

IV. Varščina za resnost ponudbe

Za resnost ponudbe so ponudniki dolžni najkasneje dva dni pred rokom, ki velja za oddajo ponudbe, vplačati **varščino v višini 4.800,00 EUR**, in sicer na transakcijski račun Občine Gorenja vas - Poljane, številka 01227-0100007212, odprt pri Banki Slovenije, sklic: SI 00 603, namen nakazila: 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.

V. Vsebina ponudbe

Pisna ponudba mora vsebovati:

- **fizične osebe in samostojni podjetniki** kot ponudniki morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: ime in priimek, naslov stalnega bivališča, EMŠO, davčno številko in številko TRR, ter predložiti potrdilo o državljanstvu ali kopijo osebne dokumenta;
- **pravne osebe** morajo v ponudbi navesti naslednje podatke: naziv in sedež, davčno številko, matično številko, številko TRR ter podatke o zakonitem zastopniku, ter predložiti izpisek iz sodnega registra, ki ne sme biti starejši od 30 dni;
- **navedbo ponujene cene** za nepremičnine na obrazcu, ki ga ponudnik dobi na sedežu Občine Gorenja vas – Poljane ali na spletni strani Občine;
- **potrdilo o plačilu varščine**, ki ga potrdi poslovna banka, ki je izvedla plačilo;

- **pisno izjavo**, da so ponudniku jasne vse točke iz tega razpisa ter da se z njimi strinja in da sprejema razpisne pogoje. Ponudbo mora podpisati pooblaščen osebna ponudnika.
- Ponudba, ki ne bo vsebovala vseh zahtevanih sestavin, se bo štela za neustrezno.

VI. Dodatni pogoji prodaje

1. Nepremičnine so obremenjene z dolgoročnim najemnim razmerjem;
2. pri nakupu ima najemnik pod enakimi pogoji prednostno pravico nakupa. O uveljavljanju prednostne pravice nakupa se mora najemnik pisno izjasniti v roku 3 dni od prejema pisnega poziva;
3. nepremičnine se prodajajo po načelu videno – kupljeno; poznejše reklamacije se ne upoštevajo;
4. pristojna komisija lahko tri najugodnejše ponudnike pozove k oddaji nove (izboljšane) ponudbe ali pa z njimi opravi pogajanja;
5. izbrani ponudnik mora **najkasneje v 15 dneh** od prejema obvestila o izbiri in poziva k podpisu pogodbe s prodajalcema **skleniti kupoprodajno pogodbo**, ki jo bosta prodajalca pripravila v skladu z določbami tega javnega razpisa. Če kupec v navedenem roku **ne podpiše pogodbe**, velja da je kupec **odstopil od pogodbe**. V tem primeru imata prodajalca **pravico obdržati dano varščino**;
6. **celotno kupnino bo kupec poravnal v roku 30 dni** od podpisa pogodbe. Plačilo kupnine v roku, ki je določen, je **bistvena sestavina pravnega posla**. Če kupec v navedenem roku **ne plača celotne kupnine**, velja da je **odstopil od pogodbe**. V tem primeru imata prodajalca **pravico obdržati dano varščino**;
7. kupec je poleg kupnine dolžan plačati davek na promet z nepremičninami, stroške notarske overitve pogodbe, stroške sestave zemljiškoknjižnega predloga za vpis lastninske pravice ter morebitne druge stroške, povezane z izvedbo prodaje;
8. dana ponudba veže ponudnika še 60 dni po izteku roka za oddajo ponudb;
9. ponudbe, ki bodo nižje od izklicne cene, ali ki bodo prispele po preteku razpisnega roka ali v nasprotju s tem razpisom oziroma bodo nepopolne, se ne bodo upoštevale;
10. zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo prodajalca izročita kupcu po prejemu celotne kupnine;
11. od prevzema nepremičnin v posest bo kupec prevzel plačilo vseh stroškov in javnih dajatev, povezanih s kupljenimi nepremičninami;
12. prodajalca (odkupna upravičenca) si bosta s kupoprodajno pogodbo izgovorila odkupno pravico, ki bo vpisana v zemljiški knjigi pri vseh nepremičninah, ki so predmet tega zbiranja ponudb, in ki jo bosta lahko uveljavila v roku 20 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe v primeru 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 odkupna upravičenca in jima dati 90-dnevi rok za izjasnitev o uveljavljanju odkupne pravice, pri čemer vsak odkupni upravičenec lahko uveljavi odkupno pravico le za tisto nepremičnino, katere lastnik je v času objave tega zbiranja ponudb;
13. odkupna upravičenca uveljavita odkupno pravico s pisno izjavo, poslano odkupnemu zavezancu. V tem primeru se šteje, da je med odkupnim zavezancem in odkupnima upravičencema sklenjena prodajna pogodba za nepremičnine, ki so predmet tega javnega zbiranja ponudb, 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 zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na bremen prostih nepremičninah;
14. 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;

15. 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 zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na prodajalca v primeru njegovega uveljavljanja odkupne pravice ter z navodilom notarki, da zemljiškoknjižni 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;
16. s kupoprodajno pogodbo se bosta stranki dogovorili tudi za vpis predkupne pravice na nepremičninah, ki so predmet te pogodbe, v korist Občine Gorenja vas – Poljane za dobo 20 let od sklenitve kupoprodajne pogodbe;
17. obstoječi najemnik ima sklenjeno najemno pogodbo za nepremičnine, ki so predmet prodaje, za čas do 24. 5. 2050. Predčasna prekinitev najemnega razmerja je mogoča le v primeru kršitev pogodbe s strani najemnika oz. v primerih, ki jih določa najemna pogodba v 3. členu;
18. izklicna cena za nepremičnine, ki so predmet tega zbiranja ponudb, je določena po današnjih cenah, vendar na stanje objekta (brez vlaganj) pred sklenitvijo najemnega razmerja. V času najemnega razmerja je najemnik na lastne stroške izvedel obsežna vlaganja v nepremičnine, glede katerih bo lahko ob prenehanju najema uveljavljal zahtevke za povračilo vlaganj nasproti kupcu. Obveznost prodajalcev kakor koli prispevati k povračilu vlaganj najemniku ali k dogovorom z najemnikom, je izključena;
19. objekt, ki je predmet tega zbiranja ponudb, je poleg stanovanjskega dela delno namenjen tudi umetniškemu ustvarjanju (atelje), zato je zaželeno, da kot kupec nastopa oseba, ki bo nadaljevala z umetniškim ustvarjanjem na tej lokaciji;
20. prodajalec KS Poljane si pridrži na objektu, ki je predmet prodaje, pravico občasne brezplačne uporabe enega prostora (bivše učilnice) za potrebe kraja, kot npr. izvedba volitev, sestankov vaškega odbora, zbora krajanov ipd.;
21. 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.

VII. Rok za oddajo ponudb

Ponudba se bo štela za pravočasno, če bo prispela **najkasneje do 29. 6. 2022 do 9. ure na naslov: Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas.**

Na kuverti mora biti vidno navedeno: »Ne odpiraj - Ponudba za nakup nepremičnine« in polni naslov ponudnika.

Javno odpiranje ponudb bo 29. 6. 2022 ob 10. uri na sedežu Krajevne skupnosti Poljane, Poljane nad Škofjo Loko 77, 4223 Poljane nad Škofjo Loko.

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.

VIII. Postopek izbire

Prispele ponudbe bodo komisijsko odprte in pregledane.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika bodo upoštewane le tiste pravočasne ponudbe, ki bodo izpolnjevale vse razpisane pogoje

Merilo za izbor ponudnika je najvišja ponujena cena.

Prodajalca bosta kot veljavne štela le ponudbe, kjer bo ponujena cena enaka ali višja navedeni izhodiščni ceni. V primeru, da enako najvišjo ceno ponudita dva ali več ponudnikov, bosta prodajalca pozvala najugodnejše ponudnike k oddaji nove ponudbe. Prodajalca bosta sklenila prodajno pogodbo z najugodnejšim ponudnikom.

Prodajalca bosta odločitev o izbiri najugodnejšega ponudnika sprejela najkasneje v roku 20 dni po izteku roka za oddajo ponudb.

Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije za obravnavo vlog ter z njimi povezane osebe (51. člen ZSPDSLS-1).

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po 7. odst. 51. člena ZSPDSLS-1.

Prodajalca lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pogodbe prekineta oziroma ustavita postopek prodaje, ne da bi za to navedla razloge, pri čemer se ponudnikom vrne plačana varščina. Obveznost prodajalcev, da skleneta pogodbo s ponudnikom, ki predloži najugodnejšo ponudbo, je izključena.

IX. Dodatne informacije

Zainteresirani ponudniki lahko pridobijo podrobnejše informacije o nepremičninah, ki se prodajajo, ter o ostalih zadevah, povezanih s tem zbiranjem ponudb, na tel. št. 031 461 888. Ogled nepremičnin je mogoč po predhodnem dogovoru.

Številka: 478-011/2022-004

Datum: 9. 6. 2022



Krajevna skupnost Poljane
Franc Dolenec
predsednik



Občina Gorenja vas – Poljane
Milan Čadež
župan