



Številka: 478-0022/2025-1
Datum: 11. 8. 2025

Občina Gorje, Zgornje Gorje 6B, 4247 Zgornje Gorje, ki jo zastopa župan Peter Torkar, 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), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Gorje za leto 2025 objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnine Občine Gorje parc. 518/9, k.o. 2187 Zgornje Gorje

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Gorje, Zgornje Gorje 6B, 4247 Zgornje Gorje, matična številka: 2209721000, ID za DDV (davčna številka): SI66614198.

2. PREDMET JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB IN IZKLICNA CENA

2.1. PREDMET PRODAJE

katastrska občina	Parcelna številka in ID znak	Površina po GURS (do celote)	Delež v lasti Občine Gorje
2187 Zgornje Gorje	518/9 (ID 4785723)	299 m ²	1/1

Predmet javnega zbiranja ponudb je zazidljivo stavbno zemljišče, ki je po namenski rabi opredeljeno kot površine razpršene poselitve (100 %).

Pri nepremičnini, ki je predmet prodaje je v zemljiško knjigi pod ID pravice št. 21999307 vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, ki je bila predlagana s strani lastnice objekta, ki stoji na nepremičnini, ki je predmet prodaje. Predmetna pravda se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. št. I P 83/2021.

Kupec nepremičnine se zaveže vstopiti v pravdo na mesto Občine Gorje (bistvena sestavina pogodbe), kot tožene stranke in prevzame pravdo v stanju kot je. Kupec je seznanjen s predmetno zaznambo in pravnim sporom in prevzema nase vsa tveganja glede izida pravnega postopka. To pomeni, da v primeru, da bi lastnica objekta s tožbo glede pridobitve lastninske pravice uspela, in bi postala lastnica nepremičnine, ki je predmet tega javnega razpisa, občina ni odgovorna za kakršnokoli škodo, ki bi nastala ali bi utegnila nastati kupcu nepremičnine, ki je predmet tega javnega razpisa, prav tako pa občina ne bo vrnila kupnino za nepremičnino, oziroma se kupec nepremičnine odpoveduje kakršnem koli upravičenju oziroma možnosti zahtevati kupnino nazaj oziroma vsem drugim zahtevkom, ki bi izvirali iz tega naslova.

2.2. OPIS NEPREMIČNINE

Predmet prodaje je zemljišče parc. št. 518/9, k.o. 2187 Zgornje Gorje, v površini 299 m² (po podatku GURS). Zemljišče je locirano neposredno ob cesti Gorje-Pokljuka pri (ob) brunarici s hišno številko Zatrnik 61, 4247 Zgornje Gorje. Bližnja okolica je pozidana predvsem z individualnimi stanovanjskimi stavbami in kmečkimi poslopji v razpršeni gradnji. V naravi parcela predstavlja zemljišče ob pod

objektom in ob objektu (tudi terasa). Namenska raba zemljišča (parcele) je označena kot stavbno zemljišče, površine razpršene poselitve (100 %).

2.3. PONUDBENA (IZHODIŠČNA) CENA

Izhodiščna cena za nepremičnino, ki je predmet prodaje v deležu 1/1 (celota) znaša **29.875,88 EUR**. Izhodiščna cena ne vključuje 22% davka na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

2.4. KOMISIJA, CENILEC IN IZJAVA SKLADNO Z DOLOČILOM 51/7 ČL. ZSPDSLS-1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija, ki jo imenuje župan v sestavi:

- Primož Tomše Zorč, direktor OU- predsednik/ca
- Barbara Whitfield, višja svetovalka II- član/ica
- Monika Breznik, višja svetovalka I - član/ica
- Nuša Jesenšek, višja svetovalka II - nadomestni/a član/ica

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni.

Osnova za določitev izhodiščne cene je Poročilo o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičninah za stavbno zemljišče, ki ga je v mesecu maju 2025 izdelala, sodna cenilka gradbene stroke in nepremičnin splošno Breda Zorko.

Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati izjavo o nepovezanosti s člani komisije in cenilcem v smislu, kot ga določa 51/7 člen 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,
- 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.

3. POGOJI PRODAJE

Nepremičnina, ki je predmet prodaje se prodaja pod naslednjimi pogoji:

- Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, zato morebitne kasnejše reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmero površine, niti za njen namen uporabe. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom predmeta prodaje.
- Pri nepremičnini, ki je predmet prodaje je pod ID pravice št. 21999307 vknjižena zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice, v zvezi s sodnim postopkom, ki se vodi pred Okrožnim sodiščem v Kranju pod opr. št. I P 83/2021. Kupec nepremičnine se zaveže vstopiti oziroma vstopi v pravdo na

mesto Občine Gorje (bistvena sestavina pogodbe) kot tožene stranke in prevzame pravdo v stanju kot je. Kupec je seznanjen s predmetno zaznambo in pravnim sporom in prevzema nase vsa tveganja glede izida pravnega postopka, občina pa ne odgovarja za kakršnokoli škodo, ki bi iz tega naslova izvirala, prav tako pa kupec ni upravičen do vračila kupnine in drugih stroškov.

- c) Ponudniki morajo najkasneje pred sklenitvijo pravnega posla podati pisno izjavo, da ni povezana oseba v skladu s sedmim odstavkom 51. člena zakona.
- d) Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija, ki jo imenuje župan, ugotovila, da je podal popolno ponudbo in je ponudil najvišjo ceno. V primeru, da bo prispelo več ponudb z enako najvišjo ponudbeno ceno, bo komisija s temi ponudniki izvedla dodatna pogajanja na način javne dražbe.
- e) Cene in drugi elementi ponudbe, ponujeni na pogajanjih so zavezujoči.
- f) Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni od poziva prodajalca. V nasprotnem primeru se bo štelo, da je ponudnik od nakupa odstopil in ima Občina Gorje pravico, da k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadrži varščino ponudnika, ki pogodbe noče podpisati.
- g) Plačilo celotne kupnine v roku 30 dni od sklenitve prodajne pogodbe bo bistvena sestavina pogodbe. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezanega po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbeni kazen.
- h) Poleg kupnine bo kupec dolžan plačati še pripadajoč davek, stroške notarske overitve pogodbe ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime v zemljiški knjigi.
- i) V skladu z drugim odstavkom 48. člena ZSPDLS-1 bo zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo kupcu izročeno po prejemu celotne kupnine,
- j) Skladno z določbo 19. točke prvega odstavka 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravnih lokalnih skupnosti (župan), ali oseba, ki jo predstojnik organa, odgovornega za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za to pooblasti, lahko ta postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se v tem primeru ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

4. VIŠINA VARŠČINE

Varščina za predmet prodaje znaša 2.987,59 EUR.

Varščina mora biti na računu Občine Gorje najkasneje do dne 1. 9. 2025 do 24:00 ure. Nakazilo se izvede na račun št. SI56 0110 0010 0020 710, sklic na številko SI00 722100, z navedbo namena nakazila: »Plačilo varščine - javno zbiranje ponudb«.

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 mu varščina zadrži.

Kdor vplača varščino, vendar v danem roku ne odda ponudbe, se mu varščina zadrži.

V kolikor varščino za račun ponudnika plača tretja oseba, mora plačnik varščine k ponudbi priložiti tudi pisno izjavo, s katero izjavlja in potrjuje, da plačan znesek varščine, ki ga je plačal za ponudnika predstavlja del kupnine ponudnika in se ga všteta v kupnino ponudnika kot del kupnine in da soglaša, da v primeru, da ponudnik uspe in je izbran, ne zahteva in ne bo zahteval vračila že plačane varščine.

5. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb:

- sodelujejo lahko pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin ter v postopku javnega zbiranja ponudb niso cenilec ali člani komisije ter niso z njimi povezane osebe v smislu 51/7 člena ZSPDSLS-1. V kolikor se javnega odpiranja ponudb udeleži pooblaščenec ponudnika mora predložiti pooblastilo, ki se mora nanašati na predmet javnega zbiranja ponudb.
- plačilo varščine in predložitve dokazila o njenem plačilu;
- pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno do 3. 9. 2025 do 13. ure.

6. 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 v smislu 51/7 člena ZSPDSLS-1.

Ponudniki dokumentacijo pošljejo priporočeno po pošti oziroma jo prinesejo osebno na naslov: Občina Gorje, Zgornje Gorje 6B, 4247 Zgornje Gorje v zaprti pisemski ovojnici z oznako: »Ne odpiraj - Ponudba za nakup nepremičnine s parc. št. 518/5 k.o. 2187 Zgornje Gorje, najkasneje do dne 3. 9.2025 do 13.00 ure.

Popolna ponudba mora biti oddana najkasneje do vključno 3. 9. 2025 do 13.00 ure.

Če je dokumentacija oddana priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov Občine Gorje prispela do 3. 9. 2025 do 13.00 ure.

Ponudbe, predložene po izteku roka bodo izločene iz postopka.

Odpiranje ponudb **BO javno** in bo potekalo v sejni sobi Občine Gorje, Zgornje Gorje 6B, 4247 Zgornje Gorje, in sicer:

dne 4. 9. 2025 s pričetkom ob 10:00 uri.
--

Ponudniki bodo o rezultatih zbiranja ponudb obveščeni na njihov elektronski naslov najkasneje 8 dni po zaključenem zbiranju ponudb.

7. POPOLNA PONUDBA V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

1) Pravočasno oddana ponudba, ki vsebuje:

- a) Zavezujočo ponudbo na priloženem obrazcu Priloga št. 1, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisano s strani ponudnika, pri čemer mora ponudnik v ponudbo vpisati ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnine;
- b) Izpolnjen obrazec Priloga št. 2 (zbir dokumentov), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, skupaj z označenimi obveznimi prilogami;
- c) Vse originalne obvezne in označene priloge iz Priloge št. 2.

2) V določenem roku in znesku plačana varščina.

8. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

- 1) Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 4. 9. 2025, s pričetkom ob 10. uri v sejni sobi Občine Gorje, Zgornje Gorje 6B, 4247 Zgornje Gorje;
- 2) Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oziroma žiga sprejemne pisarne Občine Gorje;
- 3) Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe;
- 4) V kolikor bosta dva ali več ponudnikov ponudila enako ceno, bo komisija s temi ponudniki izvedla dodatna pogajanja, pri čemer bo uspešen tisti ponudnik, ki bo ponudil najvišjo ceno.

9. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo.

Prodajalec si pridružuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj. Odstopa od pogajanj mu ni potrebno obrazložiti. V tem primeru je prodajalec ponudniku v roku 15 dni dolžan vrniti vplačano varščino brez obresti in stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije.

10. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- navedeno besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1 (Izjava s ponudbo za nakup nepremičnine na podlagi javnega zbiranja ponudb)
- Priloga št. 2 (zbir dokumentov)
- Priloga št. 3 (orto foto prikaz)
- Priloga št. 4 (lokacijska informacija)
- Priloga št. 5 (zemljiškoknjižni izpisek za nepremičnino parc. 518/9, k.o. Zgornje Gorje)

11. DODATNE INFORMACIJE

Za vse dodatne informacije v zvezi s prodajo nepremičnin lahko pokličete na telefonsko številko (04) 575 18 00, in sicer v času uradnih ur od dneva objave poziva do 3. 9. 2025.

Razpisna dokumentacija je ponudnikom na voljo v Sprejemni pisarni Občine Gorje in sicer od dneva objave tega poziva do dneva oddaje ponudb.

12. OPOZORILO

Organizator lahko do sklenitve pravnega posla, postopek javnega zbiranja ponudb ustavi oziroma ne sklene pogodbe z uspelim ponudnikom, brez odškodninske odgovornosti.

Občina Gorje
Peter Torkar, župan