



**OBČINA TREBNJE  
ŽUPANJA**

[www.trebnje.si](http://www.trebnje.si)  
E: [obcina.trebnje@trebnje.si](mailto:obcina.trebnje@trebnje.si)  
Goliev trg 5, 8210 TREBNJE  
T: 07 348 11 00

Številka: 478-12/2023-  
Datum: 10. 11. 2023

OBČINSKI SVET  
OBČINE TREBNJE

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA  
OBČINE TREBNJE**

**NASLOV GRADIVA: Predlog Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim  
zbiranjem ponudb za mlade in mlade družine-stanovanjska  
soseska Dobrava**

*Gradivo pripravil:* Oddelek za splošne zadeve  
Vanda Zadnik, univ. dipl. prav.  
višja svetovalka I

*Pristojno delovno  
telo:* Odbor za prostor, infrastrukturo in varstvo okolja

*Gradivo predlaga:* Mateja Povhe, Županja Občine Trebnje

*Poročevalec po  
pooblastilu župana  
Občine Trebnje  
Alojzija Kastelica:* Vanda Zadnik, univ. dipl. prav.  
višja svetovalka I

**PREDLOG SKLEPA:**

**S K L E P**

- I. Občinski svet potrdi vsebino Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb za mlade in mlade družine - stanovanjska soseska Dobrava v predlagani obliki in vsebini.**

Mateja Povhe  
ŽUPANJA

Priloge: tekst razpisa, vzorec kupne pogodbe, skica območja

## I. NASLOV GRADIVA

### »Predlog Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb za mlade in mlade družine-stanovanjska soseska Dobrava«

## II. UVOD

### 1. Ocena stanja

Občinski svet Občine Trebnje je sprejel Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »stanovanjsko sosesko v vasi Dobrava (DOB-015 SS)« (Uradni list RS, št. 17/15, v nadaljevanju: OPPN), ki v 1. členu določa, da se na območju OPPN načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb za mlade družine s pripadajočo infrastrukturo.

Občina Trebnje je na območju urejanja z OPPN pridobila v last zemljišča in izvedla komunalno opremljanje področja, uredila je dostopno cesto, vodovodno omrežje in telekomunikacijsko omrežje.

Občina Trebnje je po izvedenih delih naročila parcelacijo območja v skladu z določili OPPN. Parcelacija je postala pravnomočna v mesecu maju 2023 in novo parcelno stanje je bilo vpisano v zemljiško knjigo. Nastalo je 16 gradbenih parcel, ki jih bo Občina Trebnje prodala v postopku razpolaganja po metodi javnega zbiranja ponudb.

### 2. Pravna podlaga

- Statut Občine Trebnje (Uradni list RS, št. št. 29/14 in 65/14 – popr. in 161/22),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

### 3. Cilji in načela

S predlagano vsebino javnega razpisa se zasleduje cilj, ki je razviden tudi iz OPPN, da se gradbene parcele namenijo mladim družinam in mladim.

Občina Trebnje kot strateško prioriteto zagotavlja možnosti mladim za gradnjo stanovanjskih stavb, namenjenih bivanju. Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin in otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitvev ter osnovanje najprej lastnega gospodinjstva, šele nato družine.

Starostna meja za mlado osebo ali mlado družino se povzema po določbah Zakona o javnem interesu v mladinskem sektorju (Uradni list RS, št. 42/10, 21/18 - ZNOrg), ki v 3. členu določa, da se izraz »mladi«, ki je uporabljen v zakonu nanaša na mladostnike in mlade odrasle osebe obeh spolov, ki so stari od 15. do dopolnjenega 29. leta. Tudi Odlok o mladini v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 87/13) v 3. členu določa, da se za mlade po tem odloku štejejo mladostniki in mlade osebe obeh spolov, ki so stari od 15. do dopolnjenega 29. leta, ki živijo, delajo ali se izobražujejo v občini.

### 4. Ocena finančnih in drugih posledic

S prodajo 16-tih gradbenih parcel se predvideva priliv v proračun Občine Trebnje za leto 2024 v višini približno 463.000,00 EUR.

### III. BESEDILO JAVNEGA RAZPISA

## JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNIN Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB ZA MLADE IN MLADE DRUŽINE

### POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, zemljiškoknjižni lastnik, zbira ponudbe za prodajo nepremičnin:

Stanovanjska soseska Dobrava

<b>Zap. št.</b>	<b>NEPREMIČNINA</b>	<b>Površina</b>	<b>Izklicna cena brez DDV v EUR</b>
<b>1</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/5</b> (ID 7323751)	869 m <sup>2</sup>	<b>27.808,00</b>
<b>2</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/4</b> (ID 7323748)	723 m <sup>2</sup>	<b>23.136,00</b>
<b>3</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/3</b> (ID 7323749)	700 m <sup>2</sup>	<b>22.400,00</b>
<b>4</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/9</b> (ID 7323743)	886 m <sup>2</sup>	<b>28.352,00</b>
<b>5</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/16</b> (ID 7323740)	1894 m <sup>2</sup>	<b>60.608,00</b>
<b>6</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/17</b> (ID 7323739)	767 m <sup>2</sup>	<b>24.544,00</b>
<b>7</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/18</b> (ID 7323738)	838 m <sup>2</sup>	<b>26.816,00</b>
<b>8</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/19</b> (ID 7323737)	763 m <sup>2</sup>	<b>24.416,00</b>
<b>9</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/2</b> (ID 7323746)	748 m <sup>2</sup>	<b>23.936,00</b>
<b>10</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/15</b> (ID 7323733)	1264 m <sup>2</sup>	<b>40.448,00</b>
<b>11</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/14</b> (ID 7323734)	817 m <sup>2</sup>	<b>26.144,00</b>
<b>12</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/13</b> (ID 7323735)	800 m <sup>2</sup>	<b>25.600,00</b>

<b>13</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/12</b> (ID 7323736)	736 m <sup>2</sup>	<b>23.552,00</b>
<b>14</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/11</b> (ID 7323744)	842 m <sup>2</sup>	<b>26.944,00</b>
<b>15</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/10</b> (ID 7323745)	952 m <sup>2</sup>	<b>30.464,00</b>
<b>16</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/1</b> (ID 7323747)	846 m <sup>2</sup>	<b>27.072,00</b>

Izhodiščna cena ne vključuje 22% DDV-ja, ki ga poravna kupec.

Nepremičnine se nahajajo na območju, ki ga ureja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za »stanovanjsko sososko v vasi Dobrava(DOB-015 SS)« (Uradni list RS, št. 17/15, v nadaljevanju: Odlok), ki v 7. členu določa, da je dopustna gradnja naslednjih objektov:

»7. člen

(1) Dopustna je gradnja vrste objektov, skladno z namensko rabo.

(2) Po klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) je dopustna gradnja naslednjih objektov s pretežnim namenom:

- 11100 Enostanovanjske stavbe, razen dvojčkov in vrstnih hiš,
- 12420 Garažne stavbe (za osebne avtomobile kot spremljajoč samostojen objekt v funkciji stanovanjske stavbe),
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, in sicer pomožne stavbe: drvarnica, lopa, ropotarnica, letna kuhinja, ute,
- 24110 Športna igrišča, od tega bazen.

(3) Dopustna je izgradnja infrastrukturnih objektov:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste,
- 222 Distribucijski cevovodi, distribucijski elektroenergetski vodi in distribucijska komunikacijska omrežja – z vsemi razredi in podrazredi.

Dopustna je gradnja objektov za namen rabe obnovljivih virov energije (2302 energetski objekti). Tovrstni objekti in naprave se umeščajo kot spremljajoča dejavnost za potrebe območja obravnave in širše.

(4) Na območju UEzp, ki predstavlja zeleni pas med regionalno cesto in poselitvijo, je dopustna gradnja infrastrukturnih vodov in z njimi povezane ureditve. Omejitve zazelenitve pasu so določene v 16. členu odloka.

(5) Na območju UEzd je dopustna gradnja skladno z navedenim za to UE v 12. členu.«.

Občina Trebnje kot strateško prioriteto zagotavlja možnosti mladim za gradnjo stanovanjskih stavb, namenjenih bivanju. Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje prihodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin in otežen dostop do finančnih virov mladim otežujejo prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje najprej lastnega gospodinjstva, šele nato družine.

Predmetni javni razpis spoštuje načela Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR), po katerem nepremičnine ne morejo biti obremenjene/prodane pod izhodiščno ceno, zasleduje cilje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), saj kot ranljivejše skupine omogoča prednostno obravnavo mladih, prav tako je razpis v skladu z Odlokom, ki v 1. členu določa, da se na območju OPPN načrtuje gradnja enostanovanjskih stavb za mlade družine.

Na ta način lokalna skupnost zasleduje tudi stanovanjsko politiko občine, s spodbujanjem gradnje in ustrežnejšo zasedenost.

Izhodiščna cena za nepremičnino ne zajema pripadajočega davka, ki ga plača najboljši ponudnik. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnino – zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.

Rok za prejem ponudb je **do vključno** \_\_\_\_\_, **dne** \_\_\_\_\_ **do** \_\_\_\_\_ **h.** Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure priskele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo istega dne ob \_\_\_\_\_ uri, v prostorih prodajalca.

**Občina Trebnje zato vabi zainteresirane ponudnike, da na podlagi tega povabila in razpisne dokumentacije predložijo svojo ponudbo.**

Mateja Povhe  
ŽUPANJA

Priloge:

- besedilo javnega razpisa
- obrazci razpisne dokumentacije

Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto \_\_\_\_\_

## **Javni razpis za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb za mlade in mlade družine**

**I. PRODAJALEC: OBČINA TREBNJE, GOLIEV TRG 5, 8210 TREBNJE.**

**II. PREDMET PRODAJE SO NASLEDNJE NEPREMIČNINE:**

<b>Zap. št.</b>	<b>NEPREMIČNINA</b>	<b>Površina</b>	<b>Izklicna cena brez DDV v EUR</b>
<b>1</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/5</b> (ID 7323751)	869 m <sup>2</sup>	<b>27.808,00</b>
<b>2</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/4</b> (ID 7323748)	723 m <sup>2</sup>	<b>23.136,00</b>
<b>3</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/3</b> (ID 7323749)	700 m <sup>2</sup>	<b>22.400,00</b>
<b>4</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/9</b> (ID 7323743)	886 m <sup>2</sup>	<b>28.352,00</b>
<b>5</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/16</b> (ID 7323740)	1894 m <sup>2</sup>	<b>60.608,00</b>
<b>6</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/17</b> (ID 7323739)	767 m <sup>2</sup>	<b>24.544,00</b>
<b>7</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/18</b> (ID 7323738)	838 m <sup>2</sup>	<b>26.816,00</b>
<b>8</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/19</b> (ID 7323737)	763 m <sup>2</sup>	<b>24.416,00</b>
<b>9</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/2</b> (ID 7323746)	748 m <sup>2</sup>	<b>23.936,00</b>
<b>10</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/15</b> (ID 7323733)	1264 m <sup>2</sup>	<b>40.448,00</b>
<b>11</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/14</b> (ID 7323734)	817 m <sup>2</sup>	<b>26.144,00</b>
<b>12</b>	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/13</b> (ID 7323735)	800 m <sup>2</sup>	<b>25.600,00</b>

13	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/12</b> (ID 7323736)	736 m <sup>2</sup>	<b>23.552,00</b>
14	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/11</b> (ID 7323744)	842 m <sup>2</sup>	<b>26.944,00</b>
15	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/10</b> (ID 7323745)	952 m <sup>2</sup>	<b>30.464,00</b>
16	katastrska občina 1431 DOBRNIČ <b>parcela 107/1</b> (ID 7323747)	846 m <sup>2</sup>	<b>27.072,00</b>

### III. PRODAJNI POGOJI:

1. Posamezna nepremičnina, ki je predmet tega postopka, je lahko predmet ponudbe za najmanj izhodiščno ceno.
2. Izklicna cena nepremičnine ne vključuje 22 % davka na dodano vrednost, ki ga plača najboljši ponudnik.
3. Prodaja posamezne nepremičnine bo potekala po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

Ponudbo za nakup nepremičnin po tem javnem razpisu lahko oddajo le fizične osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v lasti Republike Slovenije skladno z veljavno zakonodajo, izpolnjujejo pogoje za mladega ponudnika ali mlado družino in so občani Občine Trebnje.

Za mladega ponudnika, predvidenega s tem javnim razpisom, se šteje:

- mlada oseba ali dve mladi osebi, ki živita v eni od oblik življenjske skupnosti, ki na dan objave javnega razpisa še ni dopolnil/nista dopolnili 29 let;

Za mlado družino, predvideno s tem javnim razpisom, se šteje:

- skupnost staršev (ali druge odrasle oseb, ki skrbi za otroka) z vsaj enim otrokom, v kateri oba starša, v primeru enostarševske družine en starš, na dan objave javnega razpisa nista dopolnila/ni dopolnil 29 let;

Za občana Občine Trebnje se šteje ponudnik, ki ima prijavljeno stalno bivališče v Občini Trebnje vsaj eno leto pred objavo tega razpisa. Pogoj stalnega bivališča v Občini Trebnje morajo izpolnjevati vsi člani mlade družine. Otrok, ki je rojen manj kot leto dni pred objavo tega razpisa, mora imeti stalno bivališče na območju Občine Trebnje od rojstva.

4. Ponudnik lahko odda ponudbo samo za eno nepremičnino. V primeru, da isti ponudnik odda ponudbo za več različnih nepremičnin, se njegova ponudba upošteva pri nepremičnini z nižjo zaporedno številko. Ponudba za drugo nepremičnino pa se izloči in se ne upošteva.
5. V pogodbo bosta vključeni naslednji dodatni določili, in sicer:

»V kolikor bi kupec lastninsko pravico na nepremičnini prenesel na drugega v roku treh let od njenega nakupa in bi to storil brez utemeljenih razlogov (pri čemer so utemeljeni razlogi primeroma naštetih v primeru pogodbe, ki je sestavni del te razpisne dokumentacije), je dolžan občini plačati razliko med ponujeno ceno in ceno, ki je bila najvišje ponujena, najmanj pa 20% ponudbene cene.«

»V kolikor kupec v roku 3 let od vknjižbe lastninske pravice ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske stavbe, je dolžan občini plačati pogodbeno kazen v višini 20% ponudbene cene.«

6. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo sta cena in kategorija ponudnika. Skupno število možnih točk je 100.

a. Ponudbena cena predstavlja 80 točk od skupnih 100 točk.

V kolikor za isto nepremičnino občina prejme več ponudb bo najvišja ponudbena cena za posamezno nepremičnino ocenjena z 80 točkami, preostale pa bodo prejele točke po naslednjem izračunu:

$$T1 = \frac{C1 \times T_{max}}{C_{max}}$$

C1 = ponujena cena ponudnika

Tmax = maksimalno število točk v kategoriji ponujena cena tj. 80

Cmax = najvišja ponujena cena izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

b. Kategorija ponudnika\*:

T2=	
Ponudnik ali člani mlade družine nimajo v lasti stanovanja, stanovanjske hiše, nimajo pridobljene stavbne pravice za gradnjo stanovanja ali stanovanjske hiše oz. nimajo v lasti stavbnega zemljišča, na katerem bi bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe na dan objave tega razpisa	20 točk
Ponudnik ali člani mlade družine bivajo v lastnem stanovanju, nimajo pa v lasti stanovanjske stavbe ali stavbnega zemljišča, na katerem bi bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe na dan objave tega razpisa	10 točk

\*Izpolnjevanje pogojev glede na kategorijo ponudnika izkazuje ponudnik z izpisom lastniških nepremičnin iz zemljiške knjige in katastra nepremičnin za sebe in vse člane mlade družine, ki ne sme biti starejši od 30 dni glede na dan objave tega razpisa.

Izbor najugodnejše ponudbe se izračuna po na naslednji način:

$$\text{Najugodnejša ponudba} = T1 + T2$$

Najugodnejša ponudba je ponudba, ki po opravljenem vrednotenju prejme največ točk. Točke se zaokrožijo na dve decimalki. Če je med prejetimi ponodbami več ponudb najugodnejših (so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki opravi javna dražba.

7. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano.

8. Ponudniki jamčijo za resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10% izklicne cene na račun Občine Trebnje št. SI56 0110 0010 0013 047, sklic: 00-7221. Obvezno je pod namen potrebno označiti ID nepremičnine, za katero se vplačuje varščina.

Izbranemu ponudniku bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetno nepremičnino, neuspešnim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.

9. Izbrani ponudnik poleg davkov iz 2. točke teh pogojev plača še stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo.



10. Kupnino je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni od dneva sklenitve pogodbe. Plačilo celotne kupnine v prej določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da se plačilo ne izvede v roku, se pogodba razdre, varščina pa zadrži. Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v zemljiško knjigo ni sestavni del pogodbe in se izroči ponudniku po/ali sočasno ob prejemu celotnega plačila nadomestila. Kupec je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo lastninske pravice v zemljiški knjigi.

#### IV. VSEBINA PONUDBE:

Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku, družinskih članih in stalnem bivališču,
- matično številko ponudnika in družinskih članov,
- fotokopijo potrdila o državljanstvu oz. osebnega dokumenta za ponudnika in družinske člane,
- navedbo ponujene cene,
- dokazilo o vplačilu varščine,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- parafirana kupoprodajna pogodba (podpisana vsaka stran),
- dokazila glede lastniških nepremičnin.

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki je objavljena na spletni strani občine.

Podrobni podatki glede nepremičnine, ki so predmet tega razpisa, so na voljo na naslovu občine - na tel. št. 07 348 11 44, kontaktna oseba: Vanda Zadnik ali mail: vanda.zadnik@trebnje.si.

#### V. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnin soseska Dobrava – zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« – naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.
2. Rok za prejem ponudb je **do vključno \_\_\_\_\_, dne \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ h.** Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo istega dne ob \_\_\_\_\_ uri, v prostorih prodajalca.
3. Prepozno prispele ponudbe, ponudbe pod izhodiščno vrednostjo in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev, komisija izloči iz postopka in o tem obvesti ponudnika. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb iz 2. točke tega poglavja in bodo pravilno označene, bodo zapečatenе vrnjene ponudniku. Ponudbe, ki bodo prispele po roku za prejem ponudb in ne bodo pravilno označene, bodo odprte vrnjene ponudniku.
4. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni, šteto od dne, ko poteče rok za prejem ponudb.
5. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe.

Za povezano osebo se štejejo:

- fizična oseba, 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,

- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja,

- druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR).

6. Ponudnikom bo zapisnik o javnem zbiranju ponudb posredovan pisno na elektronski naslov, naveden na ponudbi, v roku 5 dni od dneva odpiranja ponudb. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. vročitvi sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe (varščina) ne vrne. Varščina se prav tako ne vrne, v kolikor izbrani ponudnik po oddaji ponudbe umakne ponudbo iz razlogov na njegovi strani. V primeru, da ponudnik izkaže, da iz opravičljivega razloga pogodbe v postavljenem roku ne more skleniti, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša za 7 dni in začasno zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
7. V primeru, da je med prejetimi ponodbami več najugodnejših ponudb (torej so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki naknadno opravi javna dražba. V primeru izvedbe javne dražbe se za izklicno vrednost določi najvišjo ponudbeno vrednost, ki so jo v svojih ponodbah ponudili najugodnejši ponudniki, pri čemer se kot varščina v postopku javne dražbe šteje že vplačana varščina v postopku javnega zbiranja ponudb.
8. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko županja oziroma pooblaščenca oseba s predhodnim soglasjem županje ustavi začetni postopek, in sicer najkasneje do sklenitve kupoprodajne pogodbe. Prodajalec - lastnik lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti prekine oziroma ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine brez obresti vrnejo ponudnikom v roku 15 dni od izdaje sklepa o ustavitvi postopka.

Mateja Povhe

ŽUPANJA

**OBČINA TREBNJE**, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, ki jo zastopa županja Mateja Povhe  
matična številka: 5882958000, davčna številka: SI34728317  
(v nadaljevanju: **prodajalec oz. Občina**)

in

**IME IN PRIIMEK**, stalno bivališče, EMŠO: \_\_\_\_\_, davčna št.:  
(v nadaljevanju: **kupec**)

dogovorita in skleneta sledečo

## **KUPOPRODAJNO POGODBO**

### **Uvodne določbe**

#### **1. člen**

Stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Občina po podatkih zemljiške knjige izključni lastnik nepremičnine z ID znakom \_\_\_\_\_ (ID \_\_\_\_\_),
- po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) znaša površina nepremičnine iz prejšnje alineje \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,
- je bila navedena nepremičnina zajeta v Načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Trebnje za leto 2023, sprejetem na 24. redni seji Občinskega sveta dne 19. 10. 2022 in spremenjenem in dopolnjenem na 4. redni seji dne 22. 3. 2023,
- je Občina dne \_\_\_\_\_ na svoji spletni strani objavila Javni razpis – Javno zbiranje ponudb za nakup na nepremičnin za mlade in mlade družine št. \_\_\_\_\_ in da je javni poziv bil odprt do dne \_\_\_\_\_,
- da je kupec skladno s kriteriji javnega razpisa iz prejšnje alineje oddal najugodnejšo ponudbo kar je Občina ugotovila s Sklepom o izbiri najugodnejšega ponudnika opr. št. \_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_,
- se nepremičnina prodaja po načelu »videno – kupljeno«,
- se lastninska pravica po tej pogodbi ustanavlja na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 - ZDLGPE, 175/20 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 – ZORR, ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) ter Razpisne dokumentacije Javni razpis –Javno zbiranje ponudb za nakup na nepremičnin za mlade in mlade družine št. \_\_\_\_\_,
- so določbe Javnega razpisa iz prejšnje alineje sestavni del te pogodbe.

### **Predmet pogodbe**

#### **2. člen**

Prodajalec proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnino - parcelo št. \_\_\_\_\_, k.o. \_\_\_\_\_ z ID znakom parcela \_\_\_\_\_ (ID \_\_\_\_\_), kupec pa jo v celoti prevzame v last in posest.

### **Kupnina**

#### **3. člen**

Pogodbeni stranki se dogovorita, da znaša kupnina za nepremičnino iz drugega člena te pogodbe

Osnova- neto	.....	EUR
22% DDV	.....	EUR

---

<b>Skupaj</b>	.....	<b>EUR</b>
---------------	-------	------------

(z besedo: ..... eurov in 00/100)

Kupec je dne ..... na račun prodajalca št. SI56 0110 0010 0013 047, vplačal varščino v višini ..... EUR. Varščina se všteje v kupnino. Razliko kupnine z obračunanim davkom na dodano vrednost v višini ..... EUR je kupec dolžan poravnati na podlagi prejetega računa s strani prodajalca v roku, navedenem na računu, ki pa ne sme biti daljši od 30 dni od dneva sklenitve te pogodbe. Plačilo kupnine v celoti v roku je bistvena sestavina te pogodbe in se pogodba v primeru nepravočasnega plačila ali neplačila šteje za razdrto po samem zakonu.

Kupec je poleg dogovorjene pogodbene neto kupnine dolžan plačati še 22% davek na dodano vrednost, kot to izhaja iz prvega odstavka tega člena.

#### **Pogodbena kazen**

##### **4. člen**

V kolikor bi kupec lastninsko pravico na nepremičnini prenesel na drugega v roku treh let od njenega nakupa in bi to storil brez utemeljenih razlogov (pri čemer se kot utemeljeni razlogi lahko štejejo spremenjene okoliščine, ki bistveno vplivajo na finančno stanje kupca, kot npr. izguba službe, hujša nesreča, itd), je dolžan občini plačati razliko med ponujeno ceno in ceno, ki je bila najvišje ponujena, najmanj pa 20% ponudbene cene.«

V kolikor kupec v roku 3 let od vknjižbe lastninske pravice ne pridobi pravnomočnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske stavbe, je dolžan občini plačati pogodbeno kazen v višini 20% ponudbene cene.«

Pogodbena kazen zapade v plačilo v roku 15 dni od poziva Občine k plačilu, zaradi ugotovljene kršitve pogodbe po prejšnjem odstavku, ki je naslovljen s priporočeno pošto na naslov kupca. V kolikor kupec ne prevzame ali odkloni sprejem priporočene pošte se bo štelo, da je izjavo prejel z dnem poslanega poziva.

#### **Zemljiškoknjižna urejanja**

##### **5. člen**

Prodajalec izda zemljiškoknjižno dovolilo kupcu po plačilu celotne kupnine iz 3. člena te pogodbe. Zemljiškoknjižno dovolilo se zaveže izdati v roku 5 delovnih dni od dneva plačila kupnine s strani kupca. Kupec je dolžan nemudoma, najkasneje pa v roku treh delovnih dni po prejemu zemljiškoknjižnega dovolila podati predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiški knjigi.

##### **6. člen**

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo vsa zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

V kolikor vknjižba lastninske pravice na podlagi te pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila iz kakršnegakoli razloga ne bi bila mogoča, se pogodbeni stranki zavezujeta, da bosta sklenili aneks k tej pogodbi, ki bo omogočal vknjižbo lastninske pravice na ime kupca.

#### **Stroški pogodbe**

##### **7. člen**

Kupec se zaveže plačati vse stroške povezane s sklenitvijo te pogodbe (kot npr. stroški notarja, stroški za zemljiškoknjižno izvedbo, ...).

Za overitev naknadno izstavljenega zemljiškoknjižnega dovolila in vknjižbo lastninske pravice na podlagi te pogodbe poskrbi kupec.

#### **Končne določbe**

##### **8. člen**

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je seznanjen s stanjem nepremičnine iz 2. člena te pogodbe ter jo kupuje po načelu videno kupljeno.

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice na nepremičnini iz 2. člena te pogodbe, ki je predmet te pogodbe, grede od dneva izročitve nepremičnine v breme kupca.

Nepremičnine se štejejo za izročene z dnem plačila celotne kupnine iz tretjega člena te pogodbe, saj je plačilo kupnine bistvena sestavina te pogodbe.

#### **9. člen**

Skrbnica pogodbe na strani prodajalca je Vanda Zadnik.

#### **10. člen**

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

#### **11. člen**

Pogodba je napisana v treh enakih izvodih, od katerih je en izvod za prodajalca in dva (2) izvoda za kupca, od tega en notarsko overjen izvod.

Številka:

Datum:  
Prodajalec:

Datum:  
Kupec:

**Občina Trebnje**  
**Mateja Povhe**  
**ŽUPANJA**

