



RAZPISNA DOKUMENTACIJA

3. JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNIN Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB

POVABILO K ODDAJI PONUDBE – Stanovanjska soseska Mačkovci

Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana, zemljiškoknjižni lastnik, zbira ponudbe za prodajo sledečih nepremičnin:

Stanovanjska soseska Mačkovci Zap. št.	NEPREMIČNINA	Površina	Izključna cena brez DDV v EUR
1	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/4	604 m ²	16.919,38
	parcela 2453/15	417 m ²	11.924,87
		1021 m ²	28.844,25
4	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/8	816 m ²	19.463,38
5	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/9	844 m ²	19.799,38

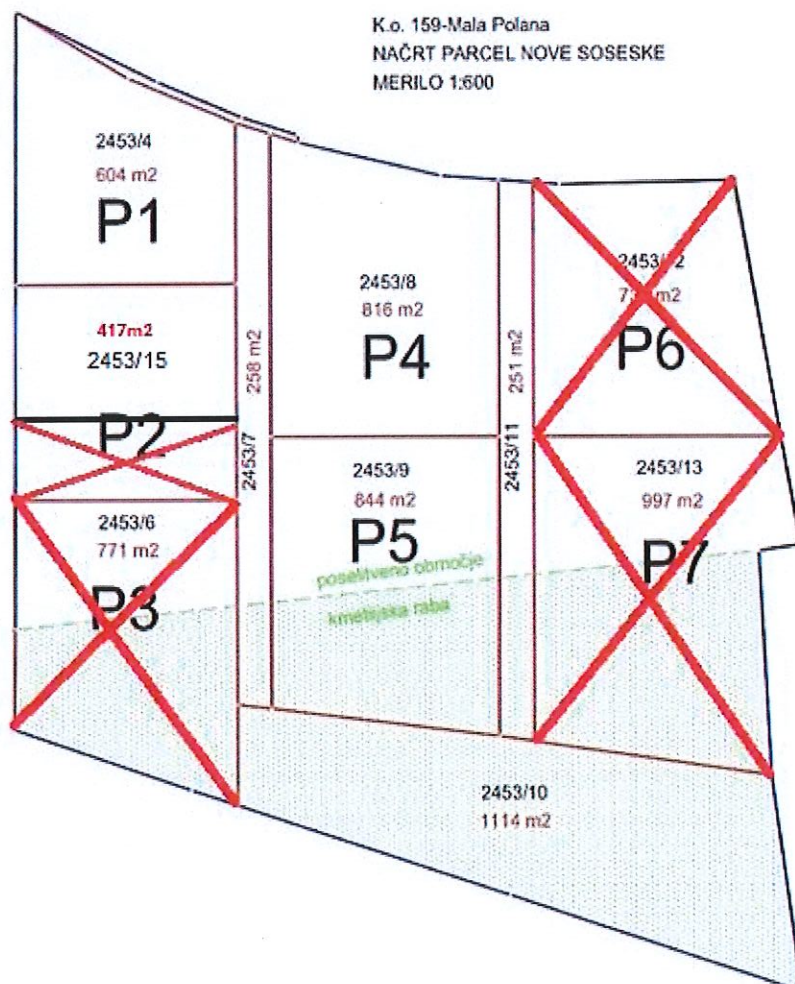
Opomba: Parcela 1 je sestavljena iz dveh parc. št. 2453/4 in parc. št. 2453/15. Parcela 2453/15 je del parcele 2, katera se je razdelila na dva dela. Del parcel 2453/14 je že bil prodan. Parcela 1 se prodaja kot celota!

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

Izhodiščna-izključna cena vključuje:

- jašek fekalne kanalizacije 1 m na parcelo
- vodovodni jašek 1 m na parcelo,
- priključni jašek meteorne kanalizacije 1 m na parcelo,
- dela priključevanja fekalnega voda investitorja na jašek fekalne kanalizacije
- izgradnjo kanalizacije za optiko, elektriko, v dogovoru z upravljalcem
- izgradnjo kanalizacije in vodov ulične razsvetljave, vključno z 6 svetilkami na ulici

S plačilom skupnega zneska kupnine dobi investitor potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, ki se mu naknadno ne zaračuna.



Nepremičnine se nahajajo na območju, ki ga ureja Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Velika Polana (Ur. l. RS štev. 82/14, 86/15, 31/17 in 43/18. Na omenjenih parcelah so prostorsko izvedbeni pogoji gradnje razvidni iz Lokacijske informacije, ki je v prilogi.

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, 131/23 - ZORZFS), 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. 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 soseska Mačkovci– zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.

Javni razpis se začne v ponedeljek, 28.9.2026. Rok za prejem ponudb je do vključno torka, 20.10.2026 do 10.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb bo 21.10.2026, v prostorih prodajalca.

Velika Polana, 28.9.2026

ŽUPAN OBČINE VELIKA POLANA

mag. Damijan Jaklin



PRILOGE:

1. BESEDILO JAVNEGA RAZPISA
2. OBRAZCI RAZPISNE DOKUMENTACIJE
3. LOKACIJSKA INFORMACIJA
4. KUPOPRODAJNA POGODBA



Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana 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 - ZIUOPDVE, 78/23 - ZUNPEOVE, 78/23 - ZORR, 131/23 - ZORZFS) in Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem Občine Velika Polana za leto 2025, sprejetega na 10. redni seji Občinskega sveta dne, 29.01.2025 in na 7. izredni seji Občinskega sveta dne, 11.6.2025

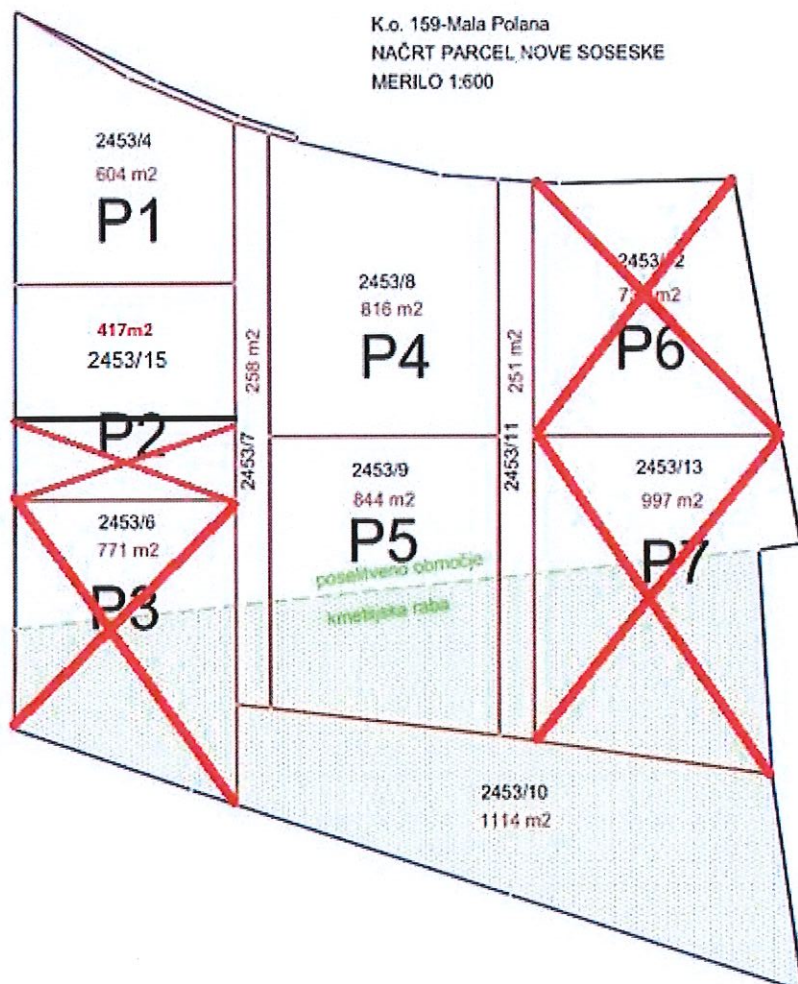
3. Javni razpis za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb – Stanovanjska soseska Mačkovci

**I. PRODAJALEC: OBČINA VELIKA POLANA, VELIKA POLANA 111, 9225
VELIKA POLANA**

II. PREDMET PRODAJE SO NASLEDNJE NEPREMIČNINE:

Stanovanjska soseska Mačkovci Zap. št.	NEPREMIČNINA	Površina	Izključna cena brez DDV v EUR
1	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/4	604 m ²	16.919,38
	parcela 2453/15	417 m ²	11.924,87
		1021 m ²	28.844,25
4	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/8	816 m ²	19.463,38
5	katastrska občina 159 MALA POLANA parcela 2453/9	844 m ²	19.799,38

Opomba: Parcela 1 je sestavljena iz dveh parc. št. 2453/4 in parc. št. 2453/15. Parcela 2453/15 je del parcele 2, katera se je razdelila na dva dela. Del parcele 2453/14 je že bil prodan. Parcela 1 se prodaja kot celota!



Izhodiščna-izklicna cena vključuje:

- vključuje jašek fekalne kanalizacije 1 m na parcel
- vključuje vodovodni jašek 1 m na parcelo,
- vključuje priključni jašek meteorne kanalizacije 1 m na parcelo,
- vključuje dela priključevanja fekalnega voda investitorja na jašek fekalne kanalizacije
- vključuje izgradnjo kanalizacije za optiko, elektriko, v dogovoru z upravljalcem
- vključuje izgradnjo kanalizacije in vodov ulične razsvetljave, vključno z 6 svetilkami na ulici.



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.

S plačilom skupnega zneska kupnine dobi investitor potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, ki se mu naknadno ne zaračuna.

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 fizične osebe in pravne osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnine v lasti Republike Slovenije skladno z veljavno zakonodajo.

Ponudnik lahko odda ponudbo za več nepremičnin.

4. V pogodbo bo vključeno naslednje dodatno določilo, in sicer:

»V kolikor kupec v roku dveh 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.«

5. Osnovni kriterij in merilo za najugodnejšo ponudbo sta cena. Število možnih točk je 100.

V kolikor za isto nepremičnino občina prejme več ponudb bo najvišja ponudbena cena za posamezno nepremičnino ocenjena z 100 točkami, preostale pa bodo prejele točke po naslednjem izračunu:

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

$C_{\max}$

$C1$ = ponujena cena ponudnika

$T_{\max}$ = maksimalno število točk v kategoriji ponujena cena tj. 80

$C_{\max}$ = najvišja ponujena cena izmed vseh ponudnikov za posamezno nepremičnino

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 žreb.

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



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

8. 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. Zemljiškoknjžno 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 zemljiškoknjžnega dovolila podati predlog za vknjižbo lastninske pravice v zemljiški knjigi.

IV. VSEBINA PONUDBE:

Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku,
- matično številko ponudnika,
- navedbo ponujene cene,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,

V. POSTOPEK ZBIRANJA PONUDB IN IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA:

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup nepremičnin – Stanovanjska soseska Mačkovci - zaporedna št. nepremičnine (navedba nepremičnine, ki je predmet ponudbe)« – naj ponudniki oddajo osebno na sedežu Občine Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Velika Polana, Velika Polana 111, 9225 Velika Polana. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.

2. Rok za sprejem ponudb je do vključno torka, 20.10.2026, do 10.00 ure. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Odpiranje ponudb bo 21.10.2026, 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 neskljeni 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, 131/23 - ZORZFS).

6. Ponudnikom bo zapisnik o javnem zbiranju ponudb posredovan pisno na elektronski naslov, naveden na ponudbi, v roku 5 delovni dni od dneva odpiranja ponudb. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri 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 podaljšanjem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

7. V primeru, da je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb (torej so prejele enako število točk), se med najugodnejšimi ponudniki naknadno opravi žreb.

8. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi po merilih najugodnejšo ponudbo, je izključena oziroma lahko župan oziroma pooblaščen oseba s predhodnim soglasjem župana ustavi začetni postopek, in sicer najkasneje do sklenitve kupoprodajne pogodbe. Prodajalec - lastnik lahko brez kakršne koli 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.

Velika Polana, 28.9.2026



Obrazec 1

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE

Na podlagi 3.Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb v lasti občine Velika Polana, objavljenega na spletni strani Občine Velika Polana in oglasni deski Občine Velika Polana, se prijavljam(o) na javni poziv in v skladu z navodili iz razpisne dokumentacije vlagam(o):

Podatki o ponudniku:

☐ Fizična oseba	☐ Pravna oseba
Ime in Priimek:	Naziv:
EMŠO:	Zakoniti zastopnik:
Davčna številka:	ID za DDV:
Naslov:	Matična številka:
Telefon:	Naslov:
Elektronska pošta:	Telefon:
	Elektronska pošta:
	Kontaktna oseba:

ponudbo za nakup sledečih nepremičnin v lasti Občine Velika Polana:

Nepremičnina (navesti parcelo in zaporedno številko nepremičnine iz javnega razpisa)	
Ponudbena cena v EUR	

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:



**IZJAVA O SPREJEMANJU IN IZPOLNJEVANJU POGOJEV
JAVNEGA RAZPISA**

☐ Fizična oseba	☐ Pravna oseba
Ime in Priimek:	Naziv:
Naslov:	Sedež:

S podpisom te izjave:

- da v celoti, brez pridržkov sprejemam pogoje razpisne dokumentacije na podlagi 3. Javnega razpisa za prodajo nepremičnin z javnim zbiranjem ponudb za Stanovanjsko sosesko MAČKOVCI, ki je bila objavljena dne, 28.9.2026 na spletni strani Občine Velika Polana in oglasni deski Občine Velika Polana;
- da izkazujem resen interes za gradnjo stanovanjske stavbe;
- da sprejemam pogoje glede pogodbene kazni;
- da dovoljujem obdelavo osebnih podatkov za namene izvedbe postopka javnega razpisa,
- prav tako pa dovoljujem Občini Velika Polana, da vpogleda v zbirke osebnih podatkov, ki jih vodijo različni organi z namenom preveritve izpolnjevanja razpisnih pogojev.

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:



Obrazec 3

**DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA IN DRUGA
ZAHTEVANA DOKUMENTACIJA**

Ponudniki naj dokumentacijo dostavijo po naslednjem vrstnem redu:

ZAP. ŠT.	OBVEZNI POGOJ	DOKAZILO
1.	Državljan države članice EU ali druge države, katere državljani imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji	Kopija osebne izkaznice ali potnega lista – <u>Fizična oseba</u>
		Izpisek iz sodnega registra za pravne osebe oz. izpisek iz poslovnega registra za samostojne podjetnike posameznike, ki ne smeta biti starejša od treh mesecev. V primeru, da je ponudnik katere druge države Evropske unije, mora predložiti uradno prevedeno potrdilo o državljanstvu – <u>Pravne osebe</u>
2.	Poravnane davke in prispevke	Potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni – <u>pravne osebe</u>
3.	Plačilo varščine	Fotokopija potrdila o plačilu varščine
4.	Sprejemanje pogojev in vsebine »Kupne pogodbe«	Podpisana in parafirana (obvezno na vsaki strani) »kupna pogodba«, ki je sestavni del razpisne dokumentacije

Kraj in datum:

Žig:

Podpis ponudnika:
