



OBČINA RENČE-VOGRSKO
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Številka: 3532-0001/2025-10
Datum: 6. 11. 2025

Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, Volčja Draga, na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/18), v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) ter Uredbe o stvarnem premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) objavlja

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

1. Naziv in sedež organizatorja: Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

2. Opis predmeta javnega zbiranja ponudb in ponudbena cena:

2.1. Posamezni del stavbe katastrska občina 2322 Renče stavba 1793 del stavbe 3 (ID 5668386)

Stanovanje se nahaja v 1.nadstopju stanovanjske stavbe po podatkih GURS ID stavbe 2322-1793. Stanovanjska stavba ima 4 posamezne dele - stanovanja. Po podatkih pridobljenih z javnim vpogledom v evidence GURS je bila stavba zgrajena leta 1930, streha stavbe je bila obnovljena leta 1988. Stavba sestoji iz pritlične etaže, nadstropja in podstrešja. V pritlični etaži in v nadstropju se nahajajo stanovanja. Temelji so kamnite izvedbe, nosilni zidovi predmetne stavbe so zidani iz mešanice kamna in opeke, stropne plošče in stopnišče so lesene izvedbe. Strešna konstrukcija je lesena dvokapnica, kritina so korci, kleparski izdelki so iz pocinkane pločevine. Fasada stavbe ni toplotno izolirana, izveden je grobi in fini omet ter deloma finalni obrizg. Večstanovanjska stavba ni opremljena z dvigalom. Dostop do stavbe je omogočen iz javne občinske ceste v asfaltni izvedbi, ki vodi skozi naselje Lukežiči.

Opis stanovanja je po podatkih GURS: površina dela stavbe 94,89 m², uporabna površina dela stavbe 83,69 m², številka stanovanja 3, na naslovu Lukežiči 23, 5292 Renče.

Stanovanje obsega kuhinjo z bivalnim prostorom, dve spalnici, shrambo, hodnik in kopalnico. V kuhinji z bivalnim prostorom je položen topli pod preko lesenega poda, v spalnicah in v shrambi je izveden lesen pod, na hodniku je položen topli pod. V kopalnici so položene talne in stenske keramične ploščice, montirani so standardni sanitarni elementi, kopalnica je bila obnovljena. Stene v vseh prostorih so grobo in fino ometane in slikane. V kuhinji je stena med kuhinjskimi elementi obložena s keramičnimi ploščicami. V kuhinji je strop obložen z lesenim opažem. Okna so lesena, dvojna, zasteklitev enojna in opremljena z lesenimi polkni. Vsa notranja in vhodna vrata so lesene masivne mokromontažne izvedbe in pleskana. Vodovodna napeljava je podometne izvedbe, ravno tako je podometne izvedbe električna napeljava za potrebe priključkov in razsvetljave. Ogrevanje prostorov je klasično na trda goriva. Stanovanje je nezasedeno in tekoče skromno vzdrževano. Stavbno pohištvo je dotrajano in potrebno obnove oziroma zamenjave.

Za stanovanje je pridobljena energetska računska izkaznica, energijski kazalniki energetske učinkovitosti so označeni z razredom G (256,82 kWh/m²a).

Stavba se nahaja na parcelah št. *146/2 in 474/8 obe k.o. 2322-Renče, ki ležita na območju, ki se ureja z določili Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Renče - Vogrsko (Uradno glasilo Občine Renče-Vogrsko, št. 10/2014, 1/2015, 16/23), ki je po osnovni namenski rabi opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč, podrobnejša namenska raba: SK – površine podeželskega naselja.

Odlok o OPN je dostopen na sledeči povezavi:
<https://www.rence-vogrsko.si/obcinski-predpisi/predpisi/>

Ponudbena cena ne sme biti nižja od **60.000,00 EUR**, pri čemer kupca bremeni še plačilo 2% davka na promet nepremičnin oziroma 22% davka na dodano vrednost.

Na nepremičnini obstaja predkupna pravica etažnega lastnika po 124. členu Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/2002, 91/2013, 23/2020). V tem primeru bo kupec znan, ko se bo predkupni upravičenec po končanem javnem zbiranju ponudb izjasnil o sprejemu oziroma nesprejemu končne prodajne cene in s tem o uveljavljanju oziroma neuveljavljanju predkupne pravice.

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo in je v lasti Občine Renče-Vogrsko.

3. Varščina:

Ponudniki, ki želijo sodelovati v tem razpisu, morajo plačati varščino v višini, kot je za nepremičnino, opredeljena v nadaljevanju, **do vključno srede 3. 12. 2025.**

Za sodelovanju v postopku javnega zbiranja ponudb je potrebno priložiti potrdilo o plačilu varščine, ki znaša:

- za predmet prodaje pod točko 2.1.....**6.000,00 EUR** in se nakaže na transakcijski račun Občine Renče-Vogrsko št. 0140 1010 0020 1237 s pripisom »št. 3532-1/2025 za 2322-1793-3«

Plačilo varščine je pogoj za sodelovanje pri nakupu posamezne nepremičnine. V primeru, da ponudniki vplačajo varščino in ne posredujejo ponudbe, Občina Renče-Vogrsko varščino obdrži. Prav tako Občina Renče-Vogrsko obdrži varščino v primeru, da ponudnik po plačilu varščine ponudbo za nakup posamezne nepremičnine umakne. Prav tako Občina Renče-Vogrsko varščino obdrži, če uspeli ponudnik ne sklene pogodbe ali če pravočasno ne plača kupnine. Ponudniku, ki na razpisu ne bo uspel, se mu vplačana varščina brez obresti vrne v roku 30 dni po izboru najugodnejšega ponudnika na njegov TRR. Uspelemu ponudniku (kupcu) se varščina vračuna v kupnino.

4. Komisija, cenilec in izjava skladno s 7.odstavkom 50.člena ZSPDSLS-1

Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla Komisija za izvedbo postopkov razpolaganja s stvarnim premoženjem imenovana s sklepom župana občine Renče-Vogrsko št. 00705-0008/2025 z dne 7. 8. 2025 v sestavi:

- Andreja Škapin – predsednica
- Tarik Žigon – član,
- Jana Bavdaž – članica.

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

Za nepremičnino pod točko 2.1. je bila v skladu z določbami ZSPDSLS-1 opravljena cenitev s strani Stojana Vičiča, univ.dipl.inž.grad., sodnega cenilca za gradbeništvo.

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,
- pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov in
- 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 mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku.

5. Vrsta pravnega posla:

Prodaja nepremičnine. Pogodba mora biti sklenjena v roku 15 dni po izboru najugodnejšega ponudnika.

6. Kupnina in rok plačila:

Kupnino je izbrani ponudnik dolžan plačati v roku 30 dni od sklenitve pogodbe oziroma izstavitve računa na transakcijski račun Občine Renče-Vogrsko št. 0140 1010 0020 123. Plačilo celotne kupnine v tu določenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. V primeru, da kupec celotne kupnine ne plača v roku, se šteje pogodba za razdrto, varščino pa zadrži Občina Renče-Vogrsko.

Uspeli ponudnik oz. kupec plača poleg kupnine tudi davčne dajatve (2 % davek na promet nepremičnin), stroške notarskih overitev in morebitne druge stroške v zvezi s prodajo (takse, stroške cenitve v višini 341,60 EUR, stroške izdelave energetske izkaznice v višini 65,00 EUR). Za zemljiškoknjižni prenos lastninske pravice je dolžan na lastne stroške poskrbeti kupec. Občina Renče-Vogrsko izroči kupcu zemljiškoknjižno dovolilo šele po prejemu celotne kupnine, stroškov in davščin (opomba: v tem primeru hipotekarni kredit na predmetih prodaje ni mogoč). Šteje se, da so nepremičnine izročene v posest kupcu z dnem prejema celotne kupnine in stroškov.

7. Sklenitev pogodbe:

Kupoprodajno pogodbo se sklene s tistim ponudnikom, ki bo ponudil najvišjo odkupno ceno in ki bo izpolnjeval vse razpisne pogoje, v roku 15 dni po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika. V primeru, da izbrani ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku iz razlogov na strani ponudnika, bo Občina Renče-Vogrsko zadržala plačano varščino.

Za sestavo pogodbe poskrbi Občina Renče-Vogrsko. Pogoji tega razpisa so sestavni del pogodbe o prodaji. Ostala določila, pomembna za ureditev odnosov med prodajalcem in kupcem, se opredelijo v pogodbi.

8. Drugi pogoji

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

Na javnem zbiranju ponudb uspe ponudnik, ki ponudi najvišjo ceno. Ponujena cena mora biti v ponudbi fiksno določena. Prodajalec bo upošteval samo tiste ponudbe, v katerih bo znesek naveden v točno določeni višini.

V kolikor bo v roku prispelo več najugodnejših ponudb, se s ponudniki lahko opravijo dodatna pogajanja na način, ki ga bo izbrala komisija. V zasledovanju načela gospodarnosti komisija lahko:

- pozove vse ponudnike k oddaji nove ponudbe,
- opravi s ponudniki dodatna pogajanja ali
- opravi med ponudniki javno dražbo,

pri čemer se za izklicno oziroma izhodiščno ceno določi najvišjo ceno, ki so jo v svojih ponudbah ponudili najugodnejši ponudniki.

Ponudnik je vezan na svojo ponudbo (tudi tisto v pogajanjih), ponudba mora biti veljavna najmanj 90 dni od oddaje.

Na javnem zbiranju ponudb lahko sodelujejo domače ali tuje pravne in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko postanejo lastniki nepremičnin.

Ponudniki lahko oddajo pisne ponudbe z vsemi dokazili **v zaprti ovojnici** s pripisom »**NE ODPIRAJ - JAVNO ZBIRANJE PONUDB ŠT. 3532-1/2025**« osebno v sprejemni pisarni Občine Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, ali po pošti na naslov Občina Renče-Vogrsko, Bukovica 43, 5293 Volčja Draga, najkasneje do **petka 5. 12. 2025 do 13.00 ure**. Če je dokumentacija oddana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov organizatorja prispela do **petka 5. 12. 2025 do 13.00 ure**. Na hrbtni strani mora biti označen naslov ponudnika. V primeru, da ponudba ni označena tako, kot je tu navedeno, organizator ne odgovarja za to, da bo takšna ponudba šteta kot pravočasna. Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku, bodo izločene iz postopka in neodprte vrnjene pošiljatelju.

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki jo lahko brezplačno dvignjeno v sprejemni pisarni Občine Renče-Vogrsko ali na spletni strani <https://www.rence-vogrsko.si/>, pod zavihkom »Razpisi«, »Ravnanje z nepremičnim premoženjem občine«.

Dokumentacija ponudnikov **mora vsebovati** naslednja dokazila:

- lastnoročno podpisano izjavo, ki je priloga 1 tega razpisa,
- pooblastilo za sodelovanje v postopku javnega zbiranja ponudb, če se v imenu ponudnika postopka udeleži tretja oseba, oziroma oseba, ki ni zakoniti zastopnik pravne osebe. Zakoniti zastopnik svojo identiteto izkaže z veljavnim osebnim dokumentom. Pooblaščenici pravnih in fizičnih oseb morajo predložiti pisno pooblastilo in izkažejo svojo identiteto z veljavnim osebnim dokumentom,
- dokazilo o vplačani varščini,
- kopijo osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) za fizične osebe in samostojne podjetnike posameznike.

Ponudba se šteje za popolno, če vsebuje vse zgoraj navedene sestavine.

Vse listine, razen za katere je drugače določeno, je potrebno predložiti v izvirniku.

Prepozno prispele ponudbe, ponudbe pod ponudbeno ceno določeno v točki 2. tega razpisa, in ponudbe, ki ne bodo izpolnjevale vseh razpisnih in drugih navedenih pogojev, ter nepopolne ponudbe, ne bodo upoštewane. Ponudnikom, ki bodo oddali takšne ponudbe, se varščina vrne v višini vplačanega (neobrestovanega) zneska.

Občina Renče-Vogrsko lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti do sklenitve pravnega posla postopek javnega zbiranja ponudb ustavi, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje, je izključena.

9. Javno odpiranje ponudb:

Javno odpiranje ponudb bo opravila s sklepom imenovana komisija **v torek 9. 12. 2025 ob 9.00 uri** v Sejni sobi Občine Renče-Vogrsko na naslovu Bukovica 43, 5293 Volčja Draga.

Predstavniki ponudnikov se morajo v primeru prisotnosti pri odpiranju ponudb izkazati z osebnim dokumentom, pooblaščenca pa tudi s pisnim pooblastilom ponudnika.

10. Informacije in ogled:

Podrobnejše informacije v zvezi z razpisom lahko vsi zainteresirani dobijo na tel. št. 05 33 84 500 – Andreja Škapin, na e-naslovu info@rence-vogrsko.si in na spletnih straneh Občine Renče-Vogrsko <https://www.rence-vogrsko.si/>.

Ogled predmeta javnega zbiranja ponudb bo mogoč izključno na podlagi predhodnega dogovora, najkasneje do 3. 12. 2025 do 13.00 ure.

Tarik Žigon
župan



PRILOGA 1

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE:

2.1. Posamezni del stavbe katastrska občina 2322 Renče stavba 1793 del stavbe 3 (ID 5668386)

Ponudnik (ime in priimek, naziv pravne osebe)	
Naslov	
Matična številka / EMŠO	
Identifikacijska številka za DDV / davčna številka	
Št. TRR in naziv banke (za vračilo varščine)	
Kontaktna oseba	
Elektronski naslov kontaktne osebe	
Telefon	

Pod kazensko in materialno odgovornostjo Izjavljam,

- da sem skrbno pregledal(a) povabilo k pristopu k oddaji ponudbe št. 3532-0001/2025-10 z dne 6. 11. 2025, za nakup nepremičnine, in da v njem nisem našel(a) napake. Izjavljam, da mi je stanje nepremičnine v naravi poznano in da sem seznanjena(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-kupljeno.
- da so vsi podatki v prilogi točni in resnični in da v celoti sprejemam pogoje navedene v razpisu javnega zbiranja ponudb glede prodaje nepremičnine
- da imam plačane davke in prispevke in da v zadnjih treh mesecih šteto od objave razpisa javne zbiranja ponudb na spletni strani Občine Renče-Vogrsko nisem imel(a) blokirane TRR,
- da imam poravnane vse obveznosti do Občine Renče-Vogrsko,
- Izjavljam, da nisem povezan(a) s člani komisije ali cenilcem v smislu 7.odstavka 50.člena 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 neskljeni 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 in
 - drugo osebo, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravem temelju povezana s članom komisije ali cenilcem, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.

Ponujena cena v EUR (brez DDV): _____

Ponudnik: _____

Ponudba velja do: _____ (ponudba mora biti veljavna najmanj 90 dni od oddaje)

Kraj in datum: _____

Podpis: _____

Žig:

PRILOGI:

- dokazilo o vplačani varščini,
- kopija osebnega dokumenta (potni list ali osebno izkaznico) za fizične osebe in samostojne podjetnike posameznike

