



OBČINA RENČE-VOGRSKO
Bukovica 43, 5293 Volčja Draga

Številka: 3532-0004/2025-9

Datum: 22. 6. 2026

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 premoženju 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. Nezazidano stavbno zemljišče katastrska občina 2319 Bukovica parcela 351/3 (ID 2705896)

Nezazidano stavbno zemljišče v Bukovici, parc. št. 351/3 v izmeri 2868 m² katastrska občina 2319 Bukovica. Izhodiščna (najnižja) vrednost za prodajo je 96.041,00 EUR. V izhodiščni ceni ni zajet 22 % davek na dodano vrednost, ki ga plača kupec.

Predmetna nepremičnina se nahaja na severovzhodnem delu naselja Bukovica, južno od industrijskega kompleksa Šampionka Renče, iz katerega ima dostop iz severozahodne strani. Parcela je nepravilne podolgovate, trapezne oblike, v naravi zatravljena, oziroma na vzhodni strani v zaraščanju, neposrednega dostopa do javnih površin nima. Na vzhodni strani je urejena struga vodotoka. Meje parcel so urejene.

Lokacija in namembnost prodajanega zemljišča:

Nepremičnina 351/3 k.o. 2319-Bukovica leži v območju **CU – osrednja območja centralnih dejavnosti**, spada v enoto urejanja prostora (EUP) z oznako BU65.

Za območje EUP BU65 je po 125. členu OPN (Ur. obj. št. 16/23) predvideno, da se ureja z OPPN (občinski podrobni prostorski načrt).

Usmeritve za OPPN so za BU65 v Prilogi OPN določene: Gradnja in ureditve v skladu z namensko rabo prostora in lokalno tipologijo. Območje je namenjeno ureditvi urbanega središča.

Ker je na območju BU65 določena priprava OPPN, so do njegove uveljavitve poleg usmeritev v Prilogi dopustni samo naslednji posegi (126. člen):

- rekonstrukcija objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov na gradbenih parcelah obstoječih objektov,
- odstranitev obstoječih objektov,
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP,
- rekonstrukcija in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja gospodarske infrastrukture za potrebe priključevanja obstoječih objektov,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja, pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,
- gradnja avtobusnih postajališč s potrebnimi ureditvami,

- ureditve parkirne površine, kot začasna ureditev do sprejetja OPPN za to območje,
 - gradnja pločnikov kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov, vse kot začasna ureditev do sprejetja OPPN za to območje,
 - ureditev dostopov za funkcionalno ovirane osebe,
 - urejanje odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča ipd.,
 - vodnogospodarske ureditve,
 - namestitvev naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov).
- Območja centralnih dejavnosti spadajo v III. območje varovanja pred hrupom.

Pogoji so določeni v Odloku o OPN, dostopnem na sledeči povezavi:

<https://www.rence-vogrsko.si/obcinski-predpisi/predpisi/>

Del parcele, to je 51,4 m² oz. 1,79 % leži v območju K1 – območje najboljših kmetijskih zemljišč, zato bodo pri prodaji zemljišča upoštevane tudi določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), ki določajo postopek prodaje kmetijskega zemljišča.

Na nepremičnini veljajo naslednji pravni režimi:

- Zavarovano območje: ekološko pomembno območje: Dolina Vipave
- Omejitve: poplavno območje

Ponudbena cena ne sme biti nižja od **96.041,00 EUR**, pri čemer kupca bremeni še plačilo 22 % davka na dodano vrednost.

Nepremičnina, ki je predmet prodaje, se bo prodala za najmanj ponudbeno ceno.

Nepremičnina je vpisana v zemljiško knjigo in je v lasti Občine Renče-Vogrsko. Na njej ne obstaja predkupna pravica.

3. Varščina:

Ponudniki, ki želijo sodelovati v tem razpisu, morajo plačati varščino v višini, kot je za nepremičnino, opredeljena v nadaljevanju, **do vključno torka 14. 7. 2026**.

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

- za predmet prodaje pod točko 2.1.....**9.700,00 EUR** in se nakaže na transakcijski račun Občine Renče-Vogrsko št. 0140 1010 0020 123 s pripisom »št. 3532-4/2025 za 2319-351/3«

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 Radivoja Erzetiča, 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 nepremičnin. 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 (22 % DDV), stroške notarskih overitev in morebitne druge stroške v zvezi s prodajo.

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.

Kupoprodajna pogodba bo sklenjena pod odložnim pogojem izdaje odločbe pristojne upravne enote, da odobritev ni potrebna skladno z 22.členom v povezavi z 19.členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE).

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. 3532-4/2025 parcela 351/3 k.o. Bukovica«** 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 **srede 15. 7. 2026 do 15.00 ure**. Če je dokumentacija oddana po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je na naslov organizatorja prispela do **srede 15. 7. 2026 do 15.00 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. Pooblaščenci 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 prispеле 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 upoštevane. 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 četrtek 16. 7. 2026 ob 8.30 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 13. 7. 2026 do 13.00 ure.

Tarik Žigon
župan

PRILOGA 1

PONUDBA ZA NAKUP NEPREMIČNINE:

2.1. Nezazidano stavbno zemljišče katastrska občina 2319 Bukovica parcela 351/3 (ID 2705896)

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. 3532-0004/2025-9 z dne 22. 6. 2026, 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 ZSPDLS-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 svaštvi 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 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.

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