

Na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Ur. I. RS, št. 11/18 in 79/18) in 16. in 17. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. I. RS, št. 31/18), Občina Doprna, Doprna 19, 3204 Doprna, objavlja

javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin

1. Naziv in sedež prodajalca in organizatorja javnega zbiranja ponudb:

Občina Doprna, Doprna 19, 3204 Doprna, MŠ: 1358570000, DŠ: SI71772626.

2. Predmet javnega zbiranja ponudb

2.1. Predmet prodaje

Predmet prodaje so nepremičnine do celote (1/1) v lasti Občine Doprna in so označene s parc. št.: **1779/1** (ID 3580061) v izmeri 1.692 m², **1779/4** (ID 6369781) v izmeri 1.371 m², **1782/1** (ID 2908011) v izmeri 9.678 m², **1783/7** (ID 6281232) v izmeri 7.086 m², **1784** (ID 2222443) v izmeri 9.938 m², **1785** (ID 4253804) v izmeri 6.032 m², **1805/2** (ID 4449122) v izmeri 821 m², **1805/4** (ID 4281916) v izmeri 565 m², vse k. o. **1056 Doprna**, v skupni izmeri 37.183 m², kar predstavlja zaokrožen severovzhodni del Zdraviliškega kompleksa v Doprni.

Nepremičnine se prodajajo v kompletu kot celota.

2.2. Opis nepremičnin

Dostop do zemljišč je po regionalni cesti v Doprno ter nato po asfaltirani lokalni cesti skozi Zdraviliški kompleks Term Doprna proti Klancu. Lokacija zemljišč je okrog bivšega upravnega objekta Term Doprna (Doprna 50) ter severovzhodno in severozahodno od tega objekta. Lokacija je atraktivna, sončna, mirna, v neokrnjeni naravi, teren pa je raven do rahlo in bolj hribovit. Zemljišča na jugu in zahodu mejijo na kompleks Term Doprna, na severu so kmetijska zemljišča in gozd na vzhodu pa gozd.

Zemljišča obsegajo 8 parcel:

Delno komunalno opremljeno stavbno zemljišče severno od bivše upravne zgradbe Term Doprna (Doprna 50). Zemljišče obsega tri večje parcele v lasti občine Doprna, in sicer parc. št. 1783/7, 1784 in 1785, vse k.o. 1056 Doprna. Zemljišča so delno komunalno opremljena, po njih poteka meteorna kanalizacija BC Φ 50 in delno javna fekalna kanalizacija UKC DN 200. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo služnost meteorne in fekalne kanalizacije vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Doprna.

Delno komunalno opremljeno stavbno zemljišče severovzhodno od Hotela Park (Doprna 52) in stare konjušnice (Doprna 56). Obsega eno večjo parcelo 1782/1, k.o 1056 Doprna in dve manjši parceli 1805/2 in 1805/4, k.o. 1056 Doprna. Po večjem delu parcele 1782/1, k.o. 1056 Doprna, poteka obstoječa kategorizirana javna pot št. 964791 (Doprna - Vila Zora- Oprčkal), v makadamski izvedbi do naselja Klanc. Po parceli 1782/1 in 1779/1, k.o. 1056 Doprna, poteka obstoječ vodovod Zdravilišče-Vila Zora. Služnost vodovoda ni vpisana v Zemljiško knjigo. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo služnost vodovoda vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Doprna. Po delu parcele 1805/2 in delu parcele 1805/4, k.o. 1056 Doprna, je predvidena obnova trase vodovoda Zdravilišče-Vila Zora. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo služnost vodovoda vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Doprna. Z navedeno obnovo vodovoda na teh dveh parcelah se bo nadomestil vodovod, ki poteka po parc. 1782/1 in 1779/4, k.o. 1056 Doprna, tako, da se bo služnost z izgradnjo novega vodovoda na parcelah 1782/1 in 1779/4, k.o. 1056 Doprna, ukinila in izbrisala iz Zemljiške knjige.

Komunalno opremljeno stavbno zemljišče 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, v naravi obsega funkcionalno zemljišče bivše upravne stavbe Term Dobrna (Dobrna 50). V naravi predstavlja asfaltirane površine, ki se uporabljajo kot dovozi in dostopi do navedene bivše upravne stavbe in kot avtobusno obračališče s postajališčem za naselje Klanc, delno pa je parkirišče. Del parcele je gramoziran in utrjen, del zemljišča pa je zelenica pred stavbo Dobrna 50. Z ureditvijo novega nadomestnega obračališča in postajališča za avtobuse na drugi lokaciji se le-to na tej parceli ukine. Tudi po delu 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, poteka obstoječa kategorizirana javna pot št. 964791 (Dobrna – Vila Zora- Oprčkal), v makadamski izvedbi do naselja Klanc.

Parc. 1779/1, k.o. 1056 Dobrna, je delno komunalno opremljeno stavbno zemljišče, ki leži med hotelom Park (Dobrna 52) in območjem bivše upravne zgradbe Term Dobrna (Dobrna 50). Po delu parcele 1779/1, k.o. 1056 Dobrna, poteka obstoječa kategorizirana javna pot št. 964791 (Dobrna - Vila Zora- Oprčkal), v makadamski izvedbi do naselja Klanc.

Razen parcele 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, ob kateri je neposredno lociran objekt bivše uprave, predstavlja območje še zadnji razpoložljivi prostor za funkcionalno dopolnitev in prostorsko širitev kompleksa Term Dobrna. Zaradi lege in konfiguracije zemljišča, neokrnjenosti narave in velike površine, obstajajo možnosti za načrtovanje objektov za oddih v sobivanju z naravo.

Po večjem delu parcele 1782/1, po delu parcele 1779/1 in po delu parcele 1779/4, vse k.o. 1056 Dobrna, poteka kategorizirana javna pot št. 964791 (Dobrna - Vila Zora - Oprčkal), v makadamski izvedbi do naselja Klanc. Breme služnosti javne poti še ni vpisano v Zemljiški knjigi in je v oceni vrednosti upoštevano v izhodiščni ceni.

Namembnost zemljišča

Parcele imajo status stavbnega zemljišča s podrobnejšo rabo: površine za turizem (BT).

Namembnost zemljišča je bila opredeljena z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka Zazidalnega načrta za del zdraviliškega kompleksa v Dobrni (Ur. l. RS, št. 56/2005), ki določa podrobno rabo predvsem za parcele št. 1783/7, 1785 in 1784, k.o. 1056 Dobrna.

Komunalna opremljenost

Komunalna oprema je v neposredni bližini zemljišča. Dostop do zemljišča je po regionalni cesti v Dobrno ter nato po priključkih iz asfaltirane ceste skozi kompleks Term proti naselju Klanc. Dovoze do predvidenih objektov bo potrebno urediti. V neposredni bližini zemljišča je elektro omrežje, javna razsvetljava, komunikacijsko omrežje, vodovodno omrežje ter meteorna in fekalna kanalizacija, ki je priključena na Čistilno napravo Dobrna.

Center naselja je v neposredni bližini, kjer so tudi objekti družbenega standarda: šola, vrtec, trgovine, občina, knjižnica, kulturni dom, zdravstvena postaja, lekarna.

2.3. Vrsta pravnega posla in izhodiščna cena

Vrsta pravnega posla, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, je prodaja.

Izhodiščna cena, ki je za prodajalca sprejemljiva, znaša skupaj za zemljišča po tem javnem zbiranju ponudb 619.456,00 EUR.

Izhodiščna cena ne vsebuje davka (2 % davka od prometa nepremičnin za pozidana zemljišča oz. 22 % ddv za nepozidana stavbna zemljišča), ki ju (ga) plača kupec.

Komunalni prispevek ni vključen v izhodiščno ceno za zemljišča. Komunalni prispevek bo moral plačati kupec pred morebitno izdajo gradbenega dovoljenja, za kar bo izdana posebna odločba.

V postopku javnega zbiranja ponudb lahko sodelujejo pravne osebe, samostojni podjetniki in fizične osebe, ki v skladu s pravnim redom Republike Slovenije lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na območju Republike Slovenije.

Ponudniki morajo predložiti tudi dokazilo o plačanih davkih v izvirniku ali overjeni fotokopiji, ki na dan zbiranja ponudb ne sme biti starejše od 30 dni (tuji ponudniki morajo priložiti potrdilo, ki ga izdajo institucije v njihovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdilo za slovenske ponudnike, kolikor takega potrdila ne morejo pridobiti, pa lastno izjavo overjeno pri notarju, s katero podkazenško in materialno odgovornostjo izjavljajo, da imajo plačane davke in prispevke).

3. Pogoji za udeležbo v postopku javnega zbiranja ponudb

3.1. Plačilo varščine v višini 10 % ponujene cene, ki se plača najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe. Varščina se nakaže na transakcijski račun Občine Doprna, Doprna 19, 3204 Doprna, IBAN št. SI56 01355 0100003171, odprt pri Banki Slovenije, UJP Žalec, z navedbo namena: »Varščina - Zdraviliški kompleks v Doprni«.

3.2. Pravočasna oddaja popolne ponudbe.

4. Popolna in pravočasna ponudba v postopku javnega zbiranja ponudb

4.1. Za popolno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje:

4.1.1. Ponudba predložena v slovenskem jeziku, 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 nepremičnin;
- b) Izpolnjen obrazec Priloga št. 2 (zbir dokumentov), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, skupaj z označenimi obveznimi prilogami;
- c) Vse obvezne priloge iz Priloge št. 2.

4.1.2. Ponudba, za katero je bila v določenem roku za oddajo ponudb in v določenem znesku plačana varščina.

4.2. Za pravočasno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje ponudba oddana in poslana po pošti na naslov: Občina Doprna, Doprna 19, 3204 Doprna, najkasneje do 1. 4. 2020 ali ponudba oddana v tajništvu Občine Doprna v njenem poslovnom času najkasneje do 1. 4. 2020 do 16.30 ure. Šteje se, da je ponudba prispela pravočasno, če je bila zadnji dan roka za oddajo ponudb oddana na pošto s priporočeno pošiljko.

5. Pogoji prodaje

5.1. Nepremičnine, ki so predmet prodaje, so ZK bremen proste, razen parc. 1783/7, k. o. 1056, kjer je v Zemljiški knjigi, pod ID pravice / zaznambe 13941437, vknjižena stvarna služnostna pravica dostopa, vgradnje, obratovanja in nadzora fekalne kanalizacije.

5.2. Po delu parcele 1781/1, 1779/4, 1779/1, 1805/2 in 1805/4, k.o. 1056 Doprna, poteka obstoječ vodovod. Breme služnosti javnega vodovoda ni vpisano v Zemljiški knjigi in je v oceni vrednosti upoštevano v izhodiščni ceni. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo služnost javnega vodovoda vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Doprna. Z obnovo vodovoda na dveh parcelah 1805/2

in 1805/4, k.o. 1056 Dobrna, se bo nadomestil vodovod, ki poteka po parc. 1782/1 in 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, tako, da se bo služnost z izgradnjo novega vodovoda na parcelah 1782/1 in 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, ukinila in izbrisala iz Zemljiške knjige.

5.3. Del parcele 1783/7, k.o. 1056 Dobrna, v velikosti 2.500 m², je najemniku oddan za namen parkirnih površin v najem, s 6 mesečnim odpovednim rokom. Na najetem zemljišču najemnik nima predkupne pravice.

5.4. Po večjem delu parcele 1782/1, po delu parcele 1779/1 in po delu parcele 1779/4, vse k.o. 1056 Dobrna, poteka kategorizirana javna pot št. 964791 (Dobrna - Vila Zora - Oprčkal), v makadamski izvedbi do naselja Klanc. Breme služnosti javne poti ni vpisano v Zemljiški knjigi na zemljiščih in je v oceni vrednosti upoštevano v izhodiščni ceni. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo navedena služnost javne poti vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Dobrna.

5.5. Del parcella 1779/4, k.o. 1056 Dobrna, je v uporabi kot obstoječe obračališče za avtobuse, delno pa kot obstoječe avtobusno postajališče. Breme služnosti te služnosti še ni vpisano v Zemljiški knjigi in je v oceni vrednosti upoštevano v izhodiščni ceni. Sočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe se bo navedena služnost na zemljišču vpisala v Zemljiško knjigo v korist imetnika Občine Dobrna. Neuporaba in izbris služnosti uporabe avtobusnega obračališča okoli objekta Dobrna 50 in avtobusnega postajališča bo možen po izgradnji in prestavitvi tega na drugo lokacijo, v skladu z novo prometno in prostorsko ureditvijo Term Dobrna, na območju Hotela Park – Kino Dobrna.

5.6. Izbrani ponudnik mora v roku 15 dni od prejema sklepa o izbiri s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo, ki jo pripravi prodajalec, v nasprotnem primeru lahko lastnik k podpisu pogodbe pozove naslednjega najugodnejšega ponudnika in zadrži varščino ponudnika, ki pogodbe noče podpisati. Ob podpisu kupoprodajne pogodbe se bo izbran kupec podpisal tudi služnostne pogodbe, ki bodo sposobne za vpis v Zemljiško knjigo in so v tem javnem zbiranju navedene.

5.7. Rok za plačilo kupnine je skladno z 48. členom ZSPDSLS-1 30 dni od sklenitve pogodbe. Plačilo kupnine v navedenem roku je bistvena sestavina pravnega posla. Kupnina se nakaže na transakcijski račun Občine Dobrna, Dobrna 19, 3204 Dobrna, IBAN št. SI56 01355 0100003171, odprt pri Banki Slovenije, UJP Žalec. V kolikor kupnina ni plačana v roku, se šteje posel za razvezan po samem zakonu, varščina pa se zadrži kot pogodbena kazen.

Zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah bo Občina Dobrna kupcu izdala v roku 8 dni po prejemu celotne kupnine. Vplačana varščina v višini 10 % ponujene cene, se všteje v kupnino.

Pripadajoči davek plača kupec. Ostali stroški v zvezi s prenosom lastništva, ki so vezani na notarske overitve ter stroške vpisa v Zemljiško knjigo plača prodajalka.

5.8. Nepremičnine se prodajajo po načelu video – kupljeno.

5.9. Predkupna pravica na nepremičninah, ki so predmet javnega zbiranja ponub, ne obstaja.

6. Merila za izbor najugodnejše ponudbe in postopek izbire najugodnejšega ponudnika

Ponudbe bo obravnavala posebna komisija, ki jo imenuje župan, ki bo županu predlagala sklenitev pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.

Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal popolno ponudbo in bo izbran za najugodnejšega ponudnika, ki bo ponudil najvišjo ceno. V primeru več najugodnejših ponub se med najugodnejšimi ponudniki izvedejo dodatna pogajanja.

Odpiranje ponudb bo javno in bo potekalo dne 3. 4. 2020 ob 10.00 uri, v sejni sobi Občine Dobrna. Predstavniki ponudnikov se izkažejo prodajalcu s pisnim pooblastilom ponudnika, razen če je ponudnik prisoten osebno kot fizična oseba ozziroma kot zakoniti zastopnik pravne osebe. Nepooblaščeni ponudniki ne morejo opravljati dejanj za ponudnika.

Komisija bo evidentirala prispele ponudbe po vrstnem redu datuma prejema pošiljke, ki bo razvidna iz žiga tajništva Občine Dobrna.

Komisija bo po evidentiraju prispeleih ponudb najprej preverila, ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem iz točke 3. in 4. javnega zbiranja ponudb. Ponudbo, ki bo prispeла по razpisnem roku, bo komisija izločila ter je ne bo obravnavala. Ponudnik bo pozvan k dopolnitvi formalno nepopolne ponudbe v delih, ki ne vplivajo na njeno razvrstitev glede na merila, določena v tč. 6 tega javnega zbiranja ponudb (predmet dopolnitve ne more biti cena). Rok za dopolnitev ponudbe je 5 dni. V kolikor ponudba ne bo dopolnjena v roku, določenim za dopolnitev, je komisija ne bo upoštevala in jo bo kot nepopolno izločila.

Po formalnem pregledu ponudb bodo ocenjevane in obravnavane samo ponudbe, ki bodo izpolnjevale zahtevane razpisne pogoje.

Vsi ponudniki bodo o izboru obveščeni v roku 15 dni od odpiranja ponudb.

7. Posebne določbe v postopku javnega zbiranja ponudb

7.1. Objava javnega zbiranja ponudb ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil kupoprodajno pogodbo za nepremičnine iz tega razpisa. Prodajalec lahko ustavi postopek prodaje do sklenitve pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine.

7.2. Uspelemu ponudniku bo vplačana varščina všteta v kupnino, neuspelim pa brez obresti vrnjena v 8 dneh od prejema sklepa o izboru.

7.3. Vsa morebitna vprašanja in ostala korespondenca v zvezi s pozivom za javno zbiranje ponudb mora biti predložena v slovenskem jeziku.

7.4. Protikorupcijska klavzula: Prodajalec bo iz postopka izbere izločil ponudnika, pri katerem obstaja utemeljen sum, da je ponudnik ali druga oseba v njegovem imenu, delavcu prodajalca ali drugi osebi, ki lahko vpliva na odločitev prodajalca v postopku prodaje premoženja, obljudil, ponudil ali dal kakršnokoli (premožensko ali nepremožensko) korist z namenom, da bi tako vplival na vsebino, dejanje ali odločitev prodajalca objekta glede ponudbe pred, med ali po izbiri ponudnika. V zvezi z navedenim se upoštevajo določbe Zakona o integriteti in preprečevanju korupcije (Ur. I. RS, št. 69/11 – UPB).

8. Oblika in oznaka predložene ponudbe

8.1. Ponudnik predloži ponudbo v zvezani obliki, da ni mogoče dodajati ali odvzemat dokumentov.

8.2. Ponudnik ponudbo odda ozziroma pošlje v zaprti ovojnici z oznako: »Ponudba za nakup nepremičnin Zdraviliški kompleks v Dobrni – ne odpiraj«, na hrbtni strani ovojnice pa napiše ime ozziroma naziv in naslov ponudnika.

9. Razpisna dokumentacija

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb, ki je dostopna na spletni strani Občine Dobrna, obsega naslednje:

- Besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb za prodajo nepremičnin;
- Priloga št. 1 (zavezujoča pisna ponudba za nakup nepremičnin);
- Priloga št. 2 (zbir dokumentov).

10. Dodatne informacije

Dodatne Informacije o predmetu prodaje, za namen oblikovanja ponudbe za nakup, lahko interesenti pridobijo preko e-pošte: obcina@dobrna.si ali osebno v okviru delovnega časa Občine Dobrna, kontaktna oseba pri prodajalcu je Mateja Smrečnik. Ogled nepremičnine je možen na podlagi predhodne telefonske najave na tel. 03/ 780 10 50 ali na e-mail: obcina@dobrna.si.

Poziv za javno zbiranje ponudb za prodajo nepremičnin bo javno objavljen na spletni strani Občine Dobrna in v Uradnem listu RS.

Dobrna, 3. 3. 2020
Štev.: 478-0014/2017-10 (6)



Občina Dobrna, Župan Martin Brecl