

OBČINA ORMOŽ
Ptujska cesta 6
2270 Ormož

Občina Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož, ki jo zastopa župan Danijel Vrbnjak, objavlja na podlagi 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ZSPDSLS-1 (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 - ZORR), 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Sklepa o Letnem načrtu razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Ormož za leto 2026 (Uradni vestnik Občine Ormož, št. 73/25 in 7/26)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnin v k.o. Mihalovci

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA/ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož (matična številka: 5883687000, identifikacijska številka: SI 29924464 (v nadaljevanju: prodajalec).

2. OPIS PREDMETA PRODAJE

Predmet prodaje je naslednje nepremično premoženje:

Zemljišči s parc. št. *73 v izmeri 39 m² k.o. 298- Mihalovci in parc. št. 352 v izmeri 3422 m² k.o. 298- Mihalovci, na katerih stojita stavba št. 28 in stavba št. 30, delež lastništva do celote (1/1).

Zemljišče s parc. št. *73 k.o. 298 – Mihalovci je v skladu z Lokacijsko informacijo, št. 3504-0262/2026 z dne 10. 6. 2026 opredeljeno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve.

Zemljišče s parc. št. 352 k.o. 298 – Mihalovci je v skladu z Lokacijsko informacijo, št. 0262/2026 z dne 10. 6. 2026 opredeljeno delno kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo A – površine razpršene poselitve (delež 30,20%) in delno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 – najboljše kmetijsko zemljišče (delež 69,80%).

Stavba z ID znakom 298-28, na naslovu Mihalovci 4, je stanovanjski objekt, po podatkih je zgrajena leta 1962, je pritlična in delno podkletena. Zasnovana je tako, da so v pritličju naslednji prostori: kuhinja, prostor za vhod na podstrešje, dve sobi, kopalnica z WC-jem in hodnik. Višina v prostorih je 2,20 m. Neto tlorisna površina stavbe je 53,20 m². Stavba je že več let nenaseljena in je nevzdrževana. Stavba je vlažna, streha je poškodovana in zateka. Strop se je zaradi vlage na več mestih sesul. Ogrevanje je na peč. Vse inštalacije so odklopljene in vrsto let niso v obratovanju. Parcela je dostopna iz regionalne ceste Ormož –

Ljutomer. Okolje je zatravljeno. Stavba je atrijska, vcepljena v stavbo, katera je v lasti drugega lastnika.

Stavba z ID znakom 298-30 je lesena drvarnica in garaža v velikosti 20 m². Lesena drvarnica je v zelo slabem stanju, garaža je masivno zgrajen objekt: temelji so betonski, obodno zidovje je opečno, kritina salonitna. Objekt je v III. gradbeni fazi.

Podatki o velikosti oziroma površini stavbnih zemljišč so takšni kot izhajajo iz zemljiškega katastra, kot relevantne uradne evidence in lahko odstopajo od dejanskih izmer oziroma površin. Prodajalec ne odgovarja za morebitna odstopanja.

3. IZHODIŠČNA CENA

Najnižja možna ponudbena/izhodiščna cena za predmet prodaje je **24.793,87 EUR**.

4. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Rok za oddajo ponudbe je do vključno **4. 9. 2026**.

Ponudbe se do tega datuma lahko oddajo neposredno v sprejemni pisarni ali pošljejo s priporočeno pošiljko s povratnico na naslov: Občina Ormož, Ptujška c. 6, 2270 Ormož. Pravočasne pošiljke so tiste, ki so oddane na pošto s poštnim žigom 4. 9. 2026. Na pošiljkah mora biti pripis »Ponudba za nepremičnine v k.o. Mihalovci - ne odpiraj«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisnem roku (nepravočasne ponudbe) in nepravilno označene ponudbe, bo komisija, ki je pooblaščen za izvedbo postopka, izločila in o tem obvestila ponudnika.

5. POGOJI PRODAJE

- 5.1. Nepremičnina je naprodaj po načelu »videno – kupljeno«. Kasnejše reklamacije ne bodo upoštevane. Ogled je mogoč po predhodnem dogovoru na e naslovu: mateja.zemljak@ormoz.si.
- 5.2. **Nepremičnina s parc. št. 352, k. o. 298 – Mihalovci**, je po namenski rabi **pretežno kmetijsko zemljišče**, zato bo po izvedenem postopku javnega zbiranja ponudb v skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) **treba izvesti tudi postopek prodaje oziroma prometa s kmetijskim zemljiščem v skladu z določili 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, 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25; v nadaljevanju ZKZ). Občina Ormož bo po zaključku postopka javnega zbiranja ponudb in ugotovitvi najvišje ponujene cene v roku 15 dni **pristojni upravni enoti predložila ponudbo za prodajo nepremičnine v skladu z določili ZKZ**. Ponudba za prodajo kmetijskega zemljišča bo objavljena po ceni, ki bo določena oziroma ugotovljena v postopku javnega zbiranja ponudb, pri čemer bo najvišja ponujena cena predstavljala ceno, po kateri bo nepremičnina ponujena v postopku po ZKZ. **Najvišji ponudnik, ki bo izbran v postopku javnega zbiranja ponudb, bo moral za potrebe nadaljnjega postopka po ZKZ podati pisno izjavo, da sprejema ponudbo za nakup nepremičnine po ceni, doseženi v postopku javnega**

zbiranja ponudb. Če bo najvišji ponudnik iz postopka javnega zbiranja ponudb v postopku po ZKZ pravočasno sprejel ponudbo in bo v skladu z določili ZKZ izbran kot kupec oziroma bo izpolnil pogoje za sklenitev pravnega posla, se bo vplačana varščina vštela v kupnino. Če bo kot kupec v skladu z določili ZKZ izbran drug ponudnik oziroma predkupni upravičenec, se bo varščina najvišjemu ponudniku iz postopka javnega zbiranja ponudb brezobrestno vrnila v petih dneh od dneva, ko bo Občina Ormož prejela ustrezno obvestilo oziroma dokazilo o izidu postopka po ZKZ.

- 5.3. Nepremičnina bo prodana ponudniku, ki bo v postopku javnega zbiranja ponudb izbran kot najugodnejši ponudnik in bo po izvedenem postopku po ZKZ izpolnil pogoje za sklenitev pravnega posla oziroma bo v postopku po ZKZ izbran kot kupec.
- 5.4. Ponudniki bodo o opravljeni izbiri v postopku javnega zbiranja ponudb obveščeni najkasneje v roku 8 dni po opravljenem odpiranju ponudb. Izbrani ponudnik bo v nadaljevanju postopka po ZKZ obveščen o nadaljnjih dejanjih, potrebnih za sklenitev pravnega posla.
- 5.5. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po izvedenem postopku po ZKZ. Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni, se mu rok za sklenitev pogodbe podaljša, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe tudi v podaljšanem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.
- 5.6. Kupec mora celotno kupnino plačati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na račun Občine Ormož št. SI 56 0110 0010 0008 779 sklic SI 00 7221. Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pogodbe (neplačilo v tem roku pomeni razdrtje pogodbe in zadržanje vplačane varščine).
- 5.7. Kupec bo poleg ponujene kupnine dolžan plačati še 2% davek na promet nepremičnin, stroške overitve podpisa pogodbe ter stroške vknjižbe lastninske pravice na svoje ime v zemljiški knjigi.

6. MERILA, PO KATERIH SE BODO VREDNOTILE PONUDBE

Edino merilo za izbor najugodnejšega ponudnika je najvišja cena.

7. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 7.1. Plačilo varščine znaša 10% izhodiščne cene nepremičnine, to je 2.479,39 EUR, in mora biti plačana najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe, to je do 4. 9. 2026, na transakcijski račun Občine Ormož, št. SI 56 0110 0010 0008 779 sklic SI 00 110999, z navedbo »Plačilo varščine - Javno zbiranje ponudb za nepremičnine v k.o. Mihalovci«;
- 7.2. Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 4. 9. 2026;
- 7.3. Ponudnik je vezan na svojo ponudbo do roka za sklenitev prodajne pogodbe.

8. POPOLNA PONUDBA V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 8.1. Za popolno ponudbo v postopku javnega zbiranja ponudb se šteje:
 1. Pravočasno oddana ponudba, ki vsebuje:
 - a) zavezujočo ponudbo na priloženem obrazcu Priloga št. 1, ki je sestavni del razpisne dokumentacije, podpisana s strani ponudnika, pri čemer mora ponudnik v ponudbo

- vpisati ponujeno ceno, ki ne sme biti nižja od objavljene izhodiščne cene nepremičnine;
- b) izpolnjen obrazec Priloga št. 2 (zbir dokumentov), ki je sestavni del razpisne dokumentacije, skupaj z označenimi prilogami;
- c) vse originalne obvezne in označene priloge iz Priloge št. 2;
2. Pravočasno in v zahtevanem znesku plačana varščina.
- 8.2. Ponudba oddana in poslana priporočeno po pošti na naslov: Občina Ormož, Ptujška c. 6, 2270 Ormož ali oddana neposredno v sprejemni pisarni Občine Ormož, v zaprti ovojnici z oznako: »Ponudba za nepremičnine v k.o. Mihalovci«- NE ODPIRAJ«, najkasneje do 4. 9. 2026;
- 8.3. V kolikor varščino za račun ponudnika plača tretja oseba, mora plačnik varščine v ponudbi priložiti pisno izjavo, s katero izjavlja in potrjuje, da plačan znesek varščine, ki ga je plačal za ponudnika predstavlja del kupnine ponudnika in se ga všteva v kupnino ponudnika kot del kupnine in da soglaša, da v primeru, da ponudnik uspe in je izbran, ne zahteva in ne bo zahteval vračila že plačane varščine.

9. POSTOPEK IZBIRE NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA

- 9.1. Postopek javnega zbiranja ponudb bo izvedla komisija Občine Ormož v sestavi: Mateja Zemljak - predsednica, Mateja Serec - članica, Klavdija Bac - članica. Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni;
- 9.2. Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 9. 9. 2026, s pričetkom ob 10. uri v sejni sobi Občine Ormož, Ptujška c. 6, 2270 Ormož, soba št. 15;
- 9.3. Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe ter preverila njihovo pravočasnost in popolnost;
- 9.4. Komisija bo na podlagi evidentiranih ponudb najprej preverila ali prispele ponudbe ustrezajo vsem pogojem iz točke 7 in 8 javnega razpisa in evidentirala uspešne in neuspešne ponudbe;
- 9.5. Komisija bo najkasneje v roku 8. dni od odpiranja ponudb ocenila prispele ponudbe in obvestila ponudnike o izbiri najuspešnejšega ponudnika.

10. POSEBNE DOLOČBE O POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 10.1. Ponudbe, prispele po razpisnem roku ter nepopolne ponudbe bodo izločene in se jih ne bo obravnavalo;
- 10.2. Prodajalec lahko na podlagi tega razpisa začeti postopek prodaje ustavi do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in odškodninske odgovornosti. V primeru ustavitve postopka prodaje je prodajalec ponudniku v roku 15 dni dolžen vrniti vplačano varščino brez obresti;
- 10.3. Plačana varščina se izbranemu ponudniku vračuna v kupnino, ostalim ponudnikom, ki ne bodo uspešni pa bo vrnjena brez obresti v roku 15 dni od dneva izbire najugodnejšega ponudnika;
- 10.4. Če ponudnik, ki sprejme ponudbo za nakup in odda popolno ponudbo v določenem roku in po pisnem pozivu ne sklene pisne prodajne pogodbe ali po podpisu prodajne pogodbe v roku ne plača kupnine, se šteje za neizpolnitev pogodbe, prodajalec obdrži plačano varščino, pogodba pa je razdrta;

- 10.5. Pri razpisu lahko sodelujejo zgolj osebe, ki lahko pridobivajo nepremičnine v Republiki Sloveniji (državljeni držav članic Evropske unije ali druge države, ki v skladu s slovensko zakonodajo lahko pridobivajo nepremičnine na območju Republike Slovenije);
- 10.6. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe iz sedmega odstavka 51. člena ZSPDSLS-1. Najugodnejši ponudnik mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena ZSPDSLS-1.

11. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Razpisna dokumentacija javnega zbiranja ponudb obsega naslednje:

- navedeno besedilo javne objave javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 1 - Izjava s ponudbo za nakup nepremičnine na podlagi javnega zbiranja ponudb;
- Priloga št. 2 - Zbir dokumentov;
- Lokacijska informacija, št. 3504-0262/2026 z dne 10. 6. 2026.

12. DODATNE INFORMACIJE

Pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb in podatki o nepremičnini, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, lahko dobijo zainteresenti na Občini Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož, pri Mateji Zemljak, soba 18 ali po tel. 02/741 53 03 oziroma 051 636 355 oz. na elektronski naslov: mateja.zemljak@ormoz.si.

Številka: 478-0065/2026

Datum: 13. 8. 2026



OBČINA ORMOŽ
ŽUPAN
Danijel VRBNJAK, mag. posl. ved