

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 2024 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/23, 28/24 in 56/24)

JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnine – Mali Brebrovnik 40

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:

Zemljišča s parc. št. 286/5 k.o. 299 - Mali Brebrovnik v izmeri 685 m², parc. št. 286/6 k.o. 299 - Mali Brebrovnik na kateri stoji stavba št. 204 v izmeri 57 m² in parc. št. 286/3 k.o. 299 – Mali Brebrovnik v izmeri 310 m² na kateri stoji večstanovanjska stavba Mali Brebrovnik 40, ID znak: stavba 299 – 91: 1-9, delež lastništva do celote (1/1).

Zemljišči s parc. št. 286/3 in 286/6 obe k.o. 299 – Mali Brebrovnik sta v skladu z Lokacijsko informacijo, št. 3504-0395/2024 z dne 30.7.2024 opredeljeni kot stavbno zemljišče z oznako SK – površine podeželskega naselja.

Zemljišče s parc. št. 286/5 k.o. 299 – Mali Brebrovnik je v skladu z Lokacijsko informacijo, št. 3504-0395/2024 z dne 30.7.2024 opredeljeno delno kot stavbno zemljišče z oznako SK – površine podeželskega naselja in delno kot kmetijsko zemljišče z oznako K1 – najboljše kmetijsko zemljišče.

Stavba z ID znakom 299-91 se nahaja na atraktivni turistični točki s prelepim razgledom v Krajinskem parku Jeruzalemsko – Ormoških goric, v kraju Mali Brebrovnik in je zgrajena okrog leta 1900 ter obnovljena leta 1980. V stavbi so štiri stanovanja z dvema glavnima vhodoma velikosti med 60 m² in 70 m². Okna so delno PVC, delno lesena. V vseh stanovanjih je posebej izvedena napeljava vode iz javnega vodovoda z glavnim vodomero. Vsako stanovanje ima svojo odjemno mesto za elektriko. Kanalizacija je speljana v skupno greznico. Tla v stanovanjih so masivna in po prostorih različno obdelana (keramika, parket, topli pod,

laminat). Stropi nad stanovanjskim delom so leseni, podstrešje je pohodno z možnostjo ureditve dodatne bivalne etaže saj so ob straneh in na strehi že vgrajena okna. Streha je navadna dvokapnica s čopi in pokrita z opečno kritino. Objekt je grajen s klasično opeko in ometano fasado ter je v celoti podkleten. Strop v kleti je obokan in brez fiksnih pregradnih sten. Tla v kleti niso tlakovana (zemlja). Vhod v klet je možen iz obeh strani. Mimo objekta poteka javna pot JP 802941. Neto tlorisna površina objekta, po etažnem načrtu znaša 734,54 m².

Na zemljišču s parc. št. 286/5 k.o. 299 - Mali Brebrovnik se nahaja nadstrešnica in na zemljišču s parc. št. 286/6 k.o. 299 - Mali Brebrovnik lesena podkletena drvarnica.

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

Izhodiščna cena: **158.473,00 EUR.**

4. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Rok za oddajo ponudbe je **torek, 12.11.2024 do 24.00 ure.**

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 12.11.2024. Na pošiljkah mora bit pripis »Ponudba za objekt Mali Brebrovnik 40 - ne odpiraj«.

Ponudbe, ki bodo prispele po razpisanem 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. Pogoj za sodelovanje pri javnem zbiranju ponudb je predhoden ogled predmeta prodaje. Ponudniki se za ogled dogovorijo po e pošti: mateja.zemljak@ormoz.si oz. po telefonu 051 636 355. Ogled bo izveden z vsakim zainteresiranim posebej na lokaciji nepremičnine, ki se prodaja. Po opravljenem ogledu dobi ponudnik potrdilo o ogledu, ki bo izdano s strani prodajalca. Zadevno potrdilo je obvezna priloga dokumentacije. Ponudnik, ki bo oddal ponudbo, ne da bi se pred tem udeležil organiziranega ogleda, bo izločen iz postopka prodaje.
- 5.2. Nepremičnina bo prodana ponudniku, za katerega bo komisija, ki jo imenuje župan, ugotovila, da je podal popolno ponudbo in je najugodnejša na podlagi v naprej določenih meril iz 6. točke tega razpisa.
- 5.3. Ponudniki bodo o opravljeni izbiri obveščeni v roku 8 dni po opravljenem odpiranju ponudb.
- 5.4. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po prejemu obvestilu o opravljeni izbiri. 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.

- 5.5. 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 SI00 110999. Pravočasno plačilo celotne kupnine je bistvena sestavina pogodbe (neplačilo v tem roku pomeni razdrtje pogodbe in zadržanje vplačane varščine).
- 5.6. 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

Turizem je v občini Ormož ena perspektivnejših dejavnosti, ki ima še veliko neizkoriščenega potenciala. Predmet prodaje leži na območju Destinacije Jeruzalem Slovenija. Problem destinacije je pomanjkanje nočitvenih kapacitet. Občina vidi v obnovi objekta poslovno turistično priložnost, zato je cilj občine, da je predmet prodaje namenjen razvoju turizma, z vzpostavitvijo turističnih kapacitet s čim višjo kategorijo. Prav tako je cilj občine ohraniti prepoznavnost območja po trajnostnem, ekološkem, zdravem in mirnem okolju, primernim za počitek in odmik od vsakdanjega stresa, z naravo in družbo po lastni izbiri ob kakovostnih vinih in kulinariki.

Cena tako ni edini kriterij izbire ponudnika, pač pa je obvezen sestavni del ponudbe tudi poslovni načrt iz katerega bo razvidna skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca.

Razmerje med kriterijema je 50% za višino ponujene kupnine in 50% za skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca.

1. Cena predmeta prodaje (največ 50 točk)

Pri ocenjevanju po merilu cene predmeta prodaje bo upoštevana končna cena ponudnikov.

Ceno predmeta prodaje bo komisija ocenjevala tako, da bo najvišja ponudba ocenjena s 50 točkami, nato pa bo vsako nižjo ceno od najvišje ocenila po naslednji enačbi:

$$T_C = 50 \times C/C_{\max}$$

pri čemer je

T_C = število točk

C = ponujena kupnina

C_{\max} = najvišja kupnina

2. Skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca (največ 50 točk)

Skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca se ovrednoti s številom točk v odvisnosti od tega, koliko točk po posameznem podmerilu bo ponudnik dosegel.

Podlaga za ocenjevanje: število točk po kriteriju "Skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca" se označi z T_P , najvišje možno število točk posameznega ponudnika po tem kriteriju pa je 50. Posamezna podmerila se seštejejo.

Ponudnik, ki ima pri posameznem podmerilu najbolj jasno določene, izvirne, izvedljive in ustrezne aktivnosti za povečanje prepoznavnosti turistične ponudbe dobi pri posameznem podmerilu naslednje število točk:

- Kvaliteta poslovnega načrta (PN): PN je celovit in prepričljiv, pokriva vsa poglavja in izkazuje zagotovljene vire - 15 točk; PN ni celovit, ima pa zagotovljene vire - 10 točk; PN ni celovit in nima zagotovljenih virov - 0 točk,
- turistični objekt s hotelsko oziroma apartmajsko ponudbo kategorije najmanj 4* - 20 točk; 3* - 15 točk; manj kot 3* - 0 točk;
- povezanost in vključevanje z lokalnim okoljem, povezava z lokalnimi ponudniki - število podpisanih pisem o nameri različnih vrst ponudnikov: najmanj dve podpisani pismi o nameri 5 točk; najmanj 4 podpisana pisma o nameri 7 točk; pet ali več podpisanih pisem o nameri 10 točk;
- dodatne turistične storitve - dodatna ponudba (kot npr. wellness program, organizacija izletov,...): najmanj dve dodatni storitvi - 2 točki; najmanj štiri dodatne storitve - 4 točke; pet ali več dodatnih storitev - 5 točk.

Poslovni načrt mora vsebovati poleg obveznih poglavij za pripravo poslovnih načrtov za MMS¹ podjetja:

- povzetek,
- opis dejavnosti podjetja,
- analizo trga,
- ekonomiko poslovanja podjetja,
- načrt trženja,
- storitveni načrt,
- načrt razvoja,
- analiza kadrov in načrt zaposlovanja,
- terminski načrt: cilj prodajalca je čim hitrejša izvedba investicije, najkasneje v treh letih,
- tveganja in izzivi,
- finančni načrt: zaprta finančna konstrukcija vlaganj, višina predvidenih vlaganj v prihodnjih petih letih, predstavitev realne finančne konstrukcije za realizacijo celotnega projekta z navedbo posameznih virov financiranja, višino načrtovanih prihodkov. Realni finančni viri so lahko bančna garancija ali pismo o nameri o financiranju/sofinanciranju projekta, lastni viri (amortizacija in/ali nerazdeljeni dobiček iz poslovanja) v primeru, da ti viri zadostujejo in da ima kupec boniteto A ali B; v primeru, da je kupec fizična oseba mora izkazati pismo o nameri z banko o sofinanciranju projekta ali mora imeti odobreni kredit za sofinanciranje projekta oziroma mora imeti deponirana lastna sredstva na bančnem računu namenjena za financiranje projekta,
- opis turistične ponudbe s poudarkom na načelu upoštevanja trajnostnega, sonaravnega razvoja, glede na razvoj Destinacije Jeruzalem Slovenija, program ustvarjanja novih delovnih mest, urbanistično - arhitekturno idejno zasnovo turistične ponudbe, predstavitev kapacitet po posamezni vrsti ponudbe, načrt povezanosti in vključevanja z lokalnim okoljem, po potrebi druga dokazila o usklajenosti poslovnega načrta s cilji prodajalca, ter ponudbo dodatnih storitev.

Postopek ocenjevanja

¹ MMS mikro, mala in srednja podjetja

Najugodnejša je tista ponudba, ki doseže najboljši rezultat glede na obe opisani vrednotenji, in sicer najvišje število točk po enačbi:

$$T_x = T_c + T_p$$

(T_x – skupno število zbranih točk ponudnika)

Skupno najvišje možno število točk po obeh merilih je 100.

V kolikor bo prodajalec prejel več najugodnejših ponudb, se opravi med najugodnejšimi ponudniki javna dražba.

V poslovnem načrtu mora biti izkazan terminski plan, iz katerega bo razvidno, da bo za objekt pridobljeno uporabno dovoljenje najkasneje v roku 4 let od podpisa pogodbe. Za resnost ponudbe si Občina Ormož kot prodajalec, na podlagi določbe 5. odstavka 38. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20), na zemljišču pridržuje odkupno pravico, da od kupca (zavezanec), ki bo po poplačilu kupnine in izdanem zemljiškoknjižnem dovolilu s strani občine pridobil lastninsko pravico, v naslednjih 5 letih od sklenitve prodajne pogodbe, pod določenimi pogoji odkupi nazaj zemljišče, ki je predmet kupoprodajne pogodbe, in sicer po enaki ceni, kot jo je občina prodala. Odkupna pravica se vpiše v zemljiško knjigo istočasno z vpisom lastninske pravice na kupca. Po preteku navedenega obdobja bo občina kupcu izdala izbrisno dovoljenje, z vpisom katerega bo odkupna pravica prenehala. Stroške vpisa odkupne pravice v zemljiško knjigo nosi kupec, stroške izbrisa pa Občina Ormož.

7. POGOJI ZA UDELEŽBO V POSTOPKU JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

- 7.1. Plačilo varščine, ki znaša v višini 10% od izhodiščne cene nepremičnine, to je 15.847,30 EUR in se plača najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe, do 12.11.2024 do 24. ure na transakcijski račun Občine Ormož, št. SI 56 0110 0010 0008 779 sklic SI00 110999, z navedbo »Plačilo varščine - javno zbiranje ponudb Mali Brebrovnik 40«;
- 7.2. Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 12.11.2024 do 24. ure;
- 7.3. Obvezen ogled predmeta prodaje.

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. v določenem roku za oddajo ponudb in 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 objekt Mali Brebrovnik 40- ne odpiraj«, najkasneje do 12.11.2024 do 24. ure;

- 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. Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe v petek, 15.11.2024, s pričetkom ob 10. uri v sejni sobi Občine Ormož, Ptujška c. 6, 2270 Ormož, soba št. 15;
- 9.2. Komisija bo evidentirala pravočasno prispele ponudbe po vrstnem redu datuma oddaje pošiljke, ki bo razvidna iz žiga pošte na pošiljki oziroma žiga sprejemne pisarne Občine Ormož;
- 9.3. 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;
- 9.4. Komisija bo najkasneje v roku 8. dni od odpiranja ponudb ocenila prispele ponudbe in v nadaljnjih 8. dneh 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).

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. 3504-0395/2024 z dne 30.7.2024.

12. DODATNE INFORMACIJE

Pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb in podatki o nepremičnini, ki je predmet javnega zbiranja ponudb, lahko dobijo interesenti 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: 478-0110/2021

Datum: 10.10.2024



OBČINA ORMOŽ
ŽUPAN
Danijel VRBNJAK, mag. posl. ved