

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 in 2. odst. 53. 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)

PONO VNO JAVNO ZBIRANJE PONUDB
za prodajo nepremičnine – »Bivši Hotel Ormož«

1. NAZIV IN SEDEŽ PRODAJALCA/ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Ormož, Ptujška cesta 6, 2270 Ormož (matična številka: 5883687, identifikacijska številka: SI 29924464 (v nadaljevanju: prodajalec).

2. OPIS PREDMETA PRODAJE

Predmet javnega zbiranja ponudb je naslednje premoženje (v nadaljevanju: Nepremičnine):

- katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 460/2 (ID 6219388) v izmeri 113 m² (v nadaljevanju: **parcela 460/2**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 460/3 (ID 6219389) v izmeri 260 m² (v nadaljevanju: **parcela 460/3**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 466 (ID 4981321) v izmeri 622 m² (v nadaljevanju: **parcela 466**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 467/1 (ID 1287116) v izmeri 1.512 m² (v nadaljevanju: **parcela 467/1**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 467/2 (ID 1119294) v izmeri 569 m² (v nadaljevanju: **parcela 467/2**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ stavba 400 del stavbe 1 (ID 6750197) v izmeri 1.536,70 m² (v nadaljevanju: **del 400-1**), delež lastništva do celote (1/1);
- katastrska občina 332 ORMOŽ stavba 400 del stavbe 4 (ID 6750200) v izmeri 11,70 m² (v nadaljevanju: **del 400-4**), delež lastništva do celote (1/1).

Nepremičnine se prodajajo kot celota.

Dela 400-1 in 400-4 se nahajata v stavbi na naslovu Vrazova ulica 5, Ormož (v nadaljevanju: stavba 400), ki je v katastru vpisana z oznako katastrska občina 332 ORMOŽ stavba 400 in

katere splošni skupni del je nepremičnina katastrska občina 332 ORMOŽ parcela 460/1 (ID 6219387).

Na parc. št. 460/2 in 467/1 stoji stavba na naslovu Vrazova ulica 3, Ormož (v nadaljevanju: stavba 402), ki je v katastru vpisana z oznako katastrska občina 332 ORMOŽ stavba 402 in ki po podatkih katastra obsega 1.730,10 m² uporabne površine,

Stavba 402 ter dela 400-1 in 400-4 tvorijo funkcionalno celoto nekdanjega Hotela Ormož, ki ne obratuje in je potreben obnove.

Po stanju zemljiške knjige lastninska pravica prodajalca na nepremičninah ni omejena z nobeno izvedeno pravico ali drugim pravnim dejstvom, ki bi omejevalo ali pogojno izključevalo to lastninsko pravico,

Lastninska pravica na delih 400-1 in 400-4 vključuje solastnino na splošnih skupnih delih stavbe 400 do teh idealnih deležev:

- na delu 400-1 do 118/125,
- na delu 400-4 do 9/1250.

Nepremičnine, ki so predmet prodaje so po Lokacijski informaciji, št. 3504-0042/2026 z dne 29. 1. 2026 opredeljene kot stavbno zemljišče s podrobnejšo namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.

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 **290.000,00 EUR**.

4. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Rok za oddajo ponudbe je ponedeljek, 19. 10. 2026 do 24. 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 19. 10. 2026. Na pošiljkah mora bit pripis »Ponudba za objekt Bivši Hotel Ormož - NE ODPIRAJ«. Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

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

Predmet razpisa je prodaja nepremičnin z namenom njihove ponovne vzpostavitve, prenove ter dolgoročnega izvajanja hotelske oziroma nastanitvene dejavnosti. Ponudnik se zavezuje, da bo poleg pravočasnega plačila kupnine v vnaprej določenem roku zagotovil tudi celovito izvedbo investicije na predmetu prodaje. Ta vključuje pripravo ustrezne projektne dokumentacije, pridobitev vseh potrebnih dovoljenj, izvedbo gradbenih in obnovitvenih del ter vzpostavitev operativnega delovanja objekta. Z realizacijo investicije se ponudnik zavezuje prispevati k razvoju in dvigu kakovosti turistične ponudbe na širšem območju, spodbujati trajnostni turizem, povečati privlačnost destinacije ter ustvarjati nove poslovne in zaposlitvene priložnosti. Investicija mora biti zasnovana v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, okoljskimi standardi in smernicami trajnostnega razvoja ter mora slediti sodobnim trendom na področju hotelske dejavnosti. Ponudnik mora v ponudbi jasno opredeliti časovni načrt investicije, finančno konstrukcijo projekta ter koncept bodočega delovanja hotela, vključno z opredelitvijo ciljne skupine gostov in predvidenimi spremljevalnimi dejavnostmi.

- 5.1. Ponudba mora vključevati jasno opredeljeno kategorizacijo hotela najmanj na ravni 4 zvezdic (****), pri čemer mora nastanitveni objekt zagotavljati kapaciteto najmanj 60 postelj. Prav tako mora projekt obsegati restavracijo z minimalno kapaciteto 120 sedežev, namenjeno tako hotelskim gostom kot tudi zunanjim obiskovalcem. Ponudnik mora v ponudbi predložiti koncept razporeditve nastanitvenih in gostinskih kapacitet ter dokazila oziroma načrt, iz katerega je razvidno izpolnjevanje navedenih pogojev. Ponudba ponudnika, ki ne bo v celoti izpolnjevala zgoraj navedenih minimalnih tehničnih in vsebinskih zahtev, bo izločena iz nadaljnjega postopka prodaje kot neustrezna.
- 5.2. Nepremičnine so 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 ali bostjan.jelovica@ormoz.si oz. po telefonu 031 395 729. 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.
- 5.3. Nepremičnine bodo prodane ponudniku, za katerega bo komisija ugotovila, da je podal popolno ponudbo in je najugodnejša na podlagi v naprej določenih meril iz 6. točke tega razpisa.
- 5.4. Ponudniki bodo o opravljeni izbiri obveščeni v roku 8 dni po opravljenem odpiranju ponudb.
- 5.5. Izbrani ponudnik bo moral skleniti prodajno pogodbo v roku 15 dni po prejemu obvestila 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.
- 5.6. Kupec mora celotno kupnino plačati v enkratnem znesku v roku 15 dni od izdaje računa in sicer na račun Občine Ormož št. SI56 0110 0010 0008 779 sklic SI00 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

Turizem je v občini Ormož ena izmed perspektivnejših dejavnosti, ki ima še velik neizkoriščen potencial. Bivši Hotel Ormož se nahaja na območju Destinacije Jeruzalem Slovenija, katere ključna pomanjkljivost je nezadostno število nočitvenih kapacitet na eni lokaciji za večje skupine gostov (50 oseb in več). Hotel Ormož leži na edinstveni lokaciji v središču mesta Ormož, hkrati pa v neposredni bližini parka, športnih objektov, gradu in drugih pomembnih točk,.. ter predstavlja odlično izhodišče za nadaljnje raziskovanje destinacije.

Objekt je za občino izjemnega pomena, saj občina v njegovi oživitvi prepozna pomembno poslovno turistično priložnost. Cilj občine je, da se predmet prodaje nameni razvoju turizma z vzpostavitvijo turističnih kapacitet čim višje kategorije. Ob tem občina želi ohraniti in krepiti prepoznavnost območja kot trajnostne, ekološke, zdrave in mirne destinacije, primerne za počitek in odmik od vsakdanjega stresa, v sožitju z naravo in družbo po lastni izbiri, ob kakovostnih vinih in kulinariki.

Nepremičnine »Bivšega Hotela Ormož« poleg ekonomske nosijo tudi razvojno in turistično funkcijo. Vsakršno razpolaganje z nepremičninami mora zasledovati tudi druge cilje, zato cena ni edini kriterij izbire ponudnika, pač pa je obvezen sestavni del ponudbe tudi kakovosten poslovni načrt iz katerega bo razvidna skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca. Kupec mora jasno opredeliti izvirne, izvedljive in ustrezne aktivnosti, usmerjene tudi v povečanje prepoznavnosti turistične ponudbe destinacije. V skladu s drugim odstavkom 5. člena ZSPDSLS-1 je potrebno postopke ravnanja s stvarnim premoženjem voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za samoupravne lokalne skupnosti. Na podlagi navedenega je namen tega zbiranja ponudb poiskati kupca, ki bo poleg kupnine zagotovil izvedbo investicije na nepremičninah, ki bo usklajena v skladu s prostorskimi akti in predpisi na področju turizma. V skladu s tem so tudi navedeni pogoji, pod katerimi se nepremičnine prodajajo.

Razmerje med meriloma je:

- 60% - višina ponujene kupnine, največ 60 točk,
- 40% - kakovost in skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca, največ 40 točk.

6.1. Višina ponujene kupnine - največ 60 točk

Pri ocenjevanju po merilu cene predmeta prodaje se upošteva končna ponujena kupnina.

Ceno predmeta prodaje bo komisija ocenjevala tako, da bo najvišja ponudba ocenjena s 60 točkami, nato pa bo vsako nižjo ceno od najvišje ocenila po naslednji enačbi:

$$T_C = 60 \times C/C_{\max}$$

pri čemer je

T_C = število doseženih točk

C = ponujena kupnina posameznega ponudnika

C_{max} = najvišja ponujena kupnina

6.2. Kakovost in skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca - največ 40 točk

Pri ocenjevanju se upošteva predvsem:

- celovitost in strokovna kakovost poslovnega načrta,
- realnost in izvedljivost investicije,
- zagotovljenost finančnih virov,
- kakovost in skladnost predlagane arhitekturne oziroma urbanistične rešitve,
- prispevek k razvoju turizma v občini Ormož in Destinaciji Jeruzalem Slovenija, povezanost z lokalnimi ponudniki in lokalnim okoljem,
- obseg in raznolikost turistične ponudbe.

Kakovost in skladnost poslovnega načrta s cilji prodajalca, ki se označi z T_P , se ovrednoti s številom točk glede na izpolnjevanje posameznih podmeril. Najvišje možno število točk, ki jih lahko posamezni ponudnik doseže po tem kriteriju, znaša 40 točk. Končna ocena se izračuna kot vsota točk, doseženih po posameznih podmerilih.

6.2.1. Kakovost in izvedljivost poslovnega načrta – največ 20 točk:

- 20 točk: poslovni načrt je celovit in strokovno pripravljen, vsebuje vsa zahtevana poglavja, temelji na konkretnih in preverljivih podatkih, izkazuje realno izvedljivost investicije ter vsebuje zaprto finančno konstrukcijo z jasno opredeljenimi in izkazanimi viri financiranja;
- 10 točk: poslovni načrt vsebuje vsa bistvena zahtevana poglavja in izkazuje osnovno izvedljivost investicije, vendar so posamezni elementi manj podrobno obrazloženi ali dokazani;
- 0 točk: poslovni načrt ne vsebuje bistvenih zahtevanih elementov, ne izkazuje realne izvedljivosti investicije ali ne vsebuje verodostojne prikazane finančne konstrukcije in virov financiranja.

6.2.2. Arhitekturna in urbanistična skladnost ter kakovost predlagane turistične nastanitve – največ 10 točk:

- 10 točk: predložena idejna zasnova izkazuje kakovostno in celovito arhitekturno ter urbanistično rešitev, ki je skladna z veljavnimi prostorskimi akti, upošteva značilnosti obstoječega prostora in okoliške pozidave ter predvideva kakovostno urbanistično nastanitev;
- 5 točk: predložena idejna zasnova je v osnovi skladna s prostorskimi akti in značilnostmi območja, vendar elementi rešitve niso v zadostni meri obrazloženi;
- 0 točk: predložena rešitev ne izkazuje skladnosti s prostorskimi akti oziroma ne izkazuje ustrezne vključitve objekta v prostor.

Pri ocenjevanju tega podmerila se ocenjujejo konkretni elementi predložene idejne zasnove, zlasti umeščanje objekta v prostor, razmerje do okoliške pozidave, ureditev zunanjih površin, dostopnost, funkcionalna zasnova ter predvidena kakovost turistične nastanitve.

6.2.3. Vključevanje v razvoj turizma v Destinaciji Jeruzalem Slovenija in povezanost z lokalnim okoljem – največ 5 točk

Točke se dodelijo na podlagi predloženih pisem o nameri o sodelovanju z lokalnimi ponudniki turističnih, gostinskih, športnih, kulturnih, doživljajskih in drugih komplementarnih dejavnosti.

- 5 točk: predloženih je najmanj 5 vsebinsko obrazloženih pisem o nameri različnih lokalnih ponudnikov oziroma drugih subjektov;
- 3 točke: predloženi sta 3 ali 4 vsebinsko konkretni pismi o nameri;
- 1 točke: predloženi sta 1 ali 2 vsebinsko konkretni pismi o nameri;
- 0 točk: ponudnik ne predloži pisem o nameri, ki bi izkazovale sodelovanje z lokalnimi ponudniki.

Pismo o nameri mora vsebovati najmanj navedbo sodelujočega subjekta, namen predvidenega sodelovanja ter kratek opis predvidenih skupnih aktivnosti.

6.2.4. Obseg in raznolikost dodatnih turističnih storitev – največ 5 točk

Kot dodatne turistične storitve se štejejo zlasti wellness programi, organizacija izletov in vodenj, športne aktivnosti, gastronomska doživetja, animacijski programi, kongresne oziroma konferenčne storitve ter druge primerljive turistične storitve.

Točke se dodelijo glede na število različnih dodatnih turističnih storitev, ki jih ponudnik konkretno opredeli v poslovnem načrtu in za katere izkaže način njihove izvedbe:

- 5 točk: najmanj 5 različnih dodatnih turističnih storitev;
- 3 točke: 4 različne dodatne turistične storitve;
- 2 točki: 2 ali 3 različne dodatne turistične storitve;
- 0 točk: manj kot 2 različni dodatni turistični storitvi.

Pri ocenjevanju se upoštevajo samo tiste storitve, ki so v poslovnem načrtu konkretno opisane in vključene v načrt poslovanja.

Izpolnjevanje meril bo komisija presodila na podlagi dokumentacije, predložene v ponudbi. Komisija lahko od ponudnika zahteva dodatna pojasnila ali dokazila, če je to potrebno za objektivno presojo.

Poslovni načrt mora poleg običajnih poglavij za pripravo poslovnih načrtov mikro, malih in srednjih podjetij vsebovati najmanj naslednja poglavja:

- povzetek,
- opis dejavnosti,
- analizo trga,
- ekonomiko poslovanja,
- načrt trženja,
- storitveni načrt,
- načrt razvoja,
- analiza kadrov in načrt zaposlovanja,
- terminski načrt izvedbe investicije, ki mora določati, da bo: pravnomočno gradbeno dovoljenje pridobljeno najkasneje do 31.12.2027, uporabno dovoljenje najkasneje v roku treh let od pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja, dejavnost pričela obratovati najkasneje v roku dveh mesecev po pridobitvi uporabnega dovoljenja. Ti roki predstavljajo obvezne pogodbene obveznosti kupca in niso predmet točkovanja,

temveč bodo vključeni v prodajno pogodbo. Kupec se zavezuje, da bo investicijo izvedel v roku, določenem v tej pogodbi, ter v skladu s predloženim terminskim planom. Na podlagi utemeljene pisne prošnje kupca, vložene pred potekom roka za izvedbo investicije, se lahko rok za izvedbo investicije podaljša za največ 24 mesecev, če za podaljšanje obstajajo upravičeni razlogi, na katere kupec ni mogel vplivati oziroma jih ob sklenitvi pogodbe ni bilo mogoče predvideti. O podaljšanju roka odloči prodajalec s pisnim soglasjem. Podaljšanje roka ne vpliva na druge pogodbene obveznosti kupca, razen če se pogodbeni stranki izrecno pisno dogovorita drugače;

- finančni načrt mora vsebovati najmanj: zaprto finančno konstrukcijo investicije, predvideno višino vlaganj, vire financiranja, načrtovane prihodke in odhodke, oceno ekonomičnosti poslovanja;
- opis turistične ponudbe mora vsebovati najmanj: predvideno vrsto in kategorijo turistične nastanitve, predvidene nastanitvene kapacitete, načela trajnostnega in sonaravnega razvoja, skladnost z razvojem Destinacije Jeruzalem Slovenija, predvideno ustvarjanje novih delovnih mest, urbanistično in arhitekturno idejno zasnovo, način vključevanja v lokalno okolje, predvidene dodatne turistične storitve, druge elemente, s katerim ponudnik izkazuje skladnost projekta s cilji prodajalca.

Končna ocena

Končno število točk se izračuna kot vsota točk, doseženih po obeh merilih:

$$T_x = T_c + T_p$$

T_x – skupno število zbranih točk ponudnika

T_c – število točk po merilu višine kupnine

T_p – število točk po merilu kakovosti in skladnost poslovnega načrta

Skupno možno število točk je 100.

Najugodnejša je ponudba, ki doseže najvišje skupno število točk. V kolikor bo prodajalec prejel več najugodnejših ponudb, bodo z najugodnejšimi ponudniki opravljena dodatna pisna pogajanja o ceni.

Obveznosti kupca glede izvedbe investicije, pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja ter začetka opravljanja dejavnosti, vključno s posameznimi roki za njihovo izpolnitev, se podrobneje določijo v prodajni pogodbi in terminskem planu, ki bo njen sestavni del. Prodajna pogodba bo vsebovala ustrezna pogodbena zavarovanja za primer neizpolnitve ali zamude pri izpolnitvi navedenih obveznosti, vključno z odkupno pravico Občine Ormož in pogodbeno kaznijo v višini 150.000,00 EUR za primer, če kupec v roku petih let od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi uporabnega dovoljenja za objekt. Občina Ormož si na podlagi petega odstavka 38. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ) na vseh nepremičninah, ki so predmet prodajne pogodbe, pridržuje odkupno pravico za obdobje petih let od sklenitve prodajne pogodbe, ki se vpiše v zemljiško knjigo hkrati z vpisom lastninske pravice kupca. Če v času trajanja odkupne pravice pride do spremembe prostorskega akta, ki vpliva na namensko rabo ali možnost izvedbe investicije, se odkupna pravica lahko omeji na določene nepremičnine. Občina Ormož je upravičena uveljaviti odkupno pravico v primeru, če kupec v pogodbeno določenih rokih ne pridobi gradbenega dovoljenja, ne izvede investicije v pogodbeno določenem obsegu oziroma rokih, ne pridobi uporabnega dovoljenja ali ne začne opravljati dogovorjene dejavnosti oziroma kako drugače bistveno krši obveznosti, določene s

prodajno pogodbo in terminskim planom. V primeru uveljavitve odkupne pravice je kupec dolžan na Občino Ormož ponovno prenesti lastninsko pravico na nepremičninah, ki so predmet odkupne pravice, po ceni, ki je enaka s strani kupca plačani kupnini, pri čemer se pri odkupni ceni ne upošteva povečanje vrednosti nepremičnin zaradi izboljšav, vlaganj oziroma zgrajenih objektov, podrobnejši pogoji uveljavitve odkupne pravice pa se določijo v prodajni pogodbi. Kupec lahko ob začetku gradnje, v skladu s soglasjem prodajalca, odkupno pravico nadomesti z bančno garancijo v višini 10 % vrednosti investicije. Ne glede na uveljavitev odkupne pravice je kupec dolžan Občini Ormož plačati pogodbeno kazen v višini 150.000,00 EUR, če v roku petih let od sklenitve prodajne pogodbe ne pridobi uporabnega dovoljenja za objekt, pri čemer mora biti plačilo pogodbene kazni ves čas zavarovano z bančno garancijo na prvi poziv oziroma s kavcijskim zavarovanjem, izdanim v korist Občine Ormož, v višini najmanj 150.000,00 EUR in z veljavnostjo najmanj do poteka roka za pridobitev uporabnega dovoljenja; če kupec finančnega zavarovanja pravočasno ne podaljša oziroma ne predloži novega ustreznega zavarovanja, se to šteje za bistveno kršitev prodajne pogodbe in razlog za uveljavitev pogodbениh sankcij, vključno z odkupno pravico. Plačilo pogodbene kazni ne izključuje pravice Občine Ormož do uveljavljanja odkupne pravice in drugih pravic oziroma sankcij, če so za njihovo uveljavitev izpolnjeni pogoji. Po poteku petih let od sklenitve prodajne pogodbe, če Občina Ormož odkupne pravice ni uveljavila in če so izpolnjene vse pogodbene obveznosti kupca, Občina Ormož izda ustrezno izbrisno dovoljenje za njen izbris iz zemljiške knjige, pri čemer stroške vpisa in izbrisa odkupne pravice nosi 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 29.000,00 EUR in se plača najkasneje do izteka roka za oddajo ponudbe, do 19. 10. 2026 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 Bivši Hotel Ormož«;
- 7.2. Pravočasna oddaja popolne ponudbe najkasneje do vključno 19. 10. 2026 do 24. ure;
- 7.3. Obvezen ogled predmeta prodaje.
- 7.4. 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 objekt Bivši Hotel Ormož - NE ODPIRAJ«,

najkasneje do dne 19. 10. 2026 do 24. ure; Na hrbtni strani ovojnice mora biti označen polni naslov pošiljatelja.

- 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: Milena Debeljak - predsednica, Mateja Zemljak - članica, Mitja Mar - član. Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani kupci obveščeni;
- 9.2. Komisija bo javno odpirala prispele ponudbe dne 22. 10. 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 ponovni 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. 3504-0042/2026 z dne 29. 1.2026.

12. DODATNE INFORMACIJE

Pojasnila v zvezi z javnim zbiranjem ponudb in podatki o nepremičninah, ki so 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 -0048/2026

Datum: 22. 9. 2026



OBČINA ORMOŽ
ŽUPAN
Danijel VRBNJAK, mag. posl. ved