



OBČINA POSTOJNA

Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna
Tel.: 05 / 7280 700, Faks: 05 / 7280 780
e-pošta: obcina@postojna.si
www.postojna.si

Številka: 47801-89/2023-8

Datum: 22.4.2025

RAZPISNA DOKUMENTACIJA

JAVNI RAZPIS ZA PRODAJO NEPREMIČNINE Z JAVNIM ZBIRANJEM PONUDB

**" ZASEDENO STANOVANJE NA NASLOVU LJUBLJANSKA CESTA 30, 6230
POSTOJNA"**

Postojna, april 2025

POVABILO K ODDAJI PONUDBE

Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, zbira ponudbe za prodajo naslednje nepremičnine:

1. **zasedeno stanovanje s kletjo št. 1, na naslovu Ljubljanska cesta 30, Postojna, z neto tlorisno površino 73,9 m², ID znak: del stavbe 2490-343-1, izhodiščna cena: 125.200,00 EUR.**

Stanovanje je zasedeno z najemnikom, ki ima sklenjeno najemno pogodbo z Občino Postojna za nedoločen čas z neprofitno najemnino. S sklenitvijo kupoprodajne pogodbe se kupec zavezuje, da bo vezano na zasedeno stanovanje spoštoval sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas, zaradi česar se najemniku položaj, ki mu je zagotovljen z najemno pogodbo, ne sme poslabšati, v skladu s 107. členom veljavnega Stanovanjskega zakona.

Stanovanje se nahaja v večstanovanjski stavbi na naslovu Ljubljanska cesta 30 v Postojni:

- Leto izgradnje stavbe: 1926
- ID znak stanovanja: 2490-343-1
- Stanovanje se nahaja v 2. etaži večstanovanjskega objekta, klet se nahaja v 1. etaži večstanovanjskega objekta, stavba nima dvigala
- Neto tlorisna površina stanovanja znaša 67,7 m²
- Neto tlorisna površina kleti znaša 6,2 m²
- Za stanovanjsko stavbo je izdelana energetska izkaznica: E razred energetske učinkovitosti – 106,90 kWh/m²a.

Pravno stanje nepremičnine je urejeno. Predmetna nepremičnina je kot posamezni del vpisana v zemljiško knjigo, pri čemer je lastninska pravica vpisana v korist prodajalca.

Občina Postojna vabi zainteresirane ponudnike, da na podlagi tega povabila in razpisne dokumentacije predložijo svojo ponudbo.

Rok za oddajo ponudbe za nepremičnino je **TOREK, 13.5.2025**. Pisne ponudbe je potrebno v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup stanovanja na Ljubljanski cesti 30 v Postojni« oddati v sprejemno-informacijski pisarni Občine Postojna (pritličje, pisarna št. 3/2) ali poslati priporočeno na naslov: Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna. Upoštevale se bodo le ponudbe, ki bodo do tega roka prispele na naslov prodajalca.

S spoštovanjem,

IGOR MARENTIČ, l.r.
Župan

Priloge:

- besedilo javnega razpisa
- obrazci razpisne dokumentacije
- priloga

Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, Postojna, na podlagi 51. in 53. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) ter 16. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018) ter Letnega načrta razpolaganja s stvarnim premoženje Občine Postojna za leto 2025 objavlja

Javni razpis za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb

I. Prodajalec: Občina Postojna, Ljubljanska cesta 4, 6230 Postojna, matična št. 5883512000, davčna številka: SI13053973.

II. Predmet prodaje je sledeče stanovanje:

1. **zasedeno stanovanje s kletjo št. 1, na naslovu Ljubljanska cesta 30, Postojna, z neto tlorisno površino 73,9 m², ID znak: del stavbe 2490-343-1, izhodiščna cena: 125.200,00 EUR.**

Stanovanje je zasedeno z najemnikom, ki ima sklenjeno najemno pogodbo z Občino Postojna za nedoločen čas z neprofitno najemnino. S sklenitvijo kupoprodajne pogodbe se kupec zavezuje, da bo vezano na zasedeno stanovanje spoštoval sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas, zaradi česar se najemniku položaj, ki mu je zagotovljen z najemno pogodbo, ne sme poslabšati. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca, v skladu s 107. členom veljavnega Stanovanjskega zakona:

»107. člen

(posledice spremembe lastninske pravice na stanovanju)

Sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja. Vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca.«

Stanovanje je naprodaj po načelu »videno-kupljeno«, prodajalec ne odgovarja za stvarne in pravne napake. Morebitne reklamacije po sklenitvi prodajne pogodbe ne bodo upoštevane. Prodajalec ne jamči za izmere površin. Kupec sam prevzema obveznost odprave morebitnih pomanjkljivosti v zvezi s kvaliteto in obsegom prodaje ali morebitnih neusklajenosti med podatki v javnih evidencah in dejanskim stanjem.

Podatki o nepremičnini, ki so objavljeni v tem besedilu, so povzeti iz podatkov GURS-a. V primeru odstopanj površine ali drugih podatkov o nepremičnini poračun vrednosti ni možen. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, zato morebitne kasnejše reklamacije stvarnih napak ne bodo upoštevane.

III. Prodajni pogoji:

1. Nepremičnina se bo prodajala za najmanj izhodiščno ceno.
2. Izhodiščna cena nepremičnine ne zajema 2% davka na promet nepremičnin, ki ga plača kupec, zajema pa stroške cenoizpolnitve stanovanja.

3. Nakup bo potekal po načelu videno – kupljeno, kasnejše uveljavljanje zahtevkov zaradi napak ne bo upoštevano. Prodajalec ne odgovarja za pravne in stvarne napake, ki so oz. bi morale biti kupcu znane.
4. V kolikor bo v roku prispelo več ponudb – ne glede na višino, se bodo organizirala dodatna ustna pogajanja, pri čemer bo izbran za občino najugodnejši ponudnik. Občina Postojna si pridržuje pravico, da lahko do sklenitve pravnega posla, brez odškodninske odgovornosti, odstopi od pogajanj in sklenitve pravnega posla.
5. Najugodnejši ponudnik bo moral pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po sedmem odstavku 51. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).
6. Kot ponudniki lahko sodelujejo domače in tuje fizične in pravne osebe, ki imajo pravico pridobivati nepremičnin v Republiki Sloveniji skladno z veljavno zakonodajo.
7. Ponudniki jamčijo resnost ponudbe z vplačilom varščine v višini 10% izklicne cene nepremičnine na račun Občine Postojna odrt pri UJP Postojna št. SI56012940100016345, s pripisom namena: »varščina za stanovanje na Ljubljanski cesti 30 v Postojni«.
Izbranemu ponudniku bo varščina brez obresti všteta v kupnino za predmetno nepremičnino, neuspehim ponudnikom bo varščina brez obresti vrnjena v roku 8 dni od izdaje sklepa o izbiri najugodnejšega ponudnika.
8. Izbrani ponudnik plača poleg davkov iz 2. točke teh pogojev še stroške notarja in stroške vpisa v zemljiško knjigo.
9. Kupec je dolžan plačati kupnino za kupljeno nepremičnino najkasneje v 30 dneh po podpisu prodajne pogodbe. Vplačana varščina se všteje v kupnino. Plačilo kupnine je bistvena sestavina pogodbe in v primeru, da kupec iz razlogov na njegovi strani ne poravna kupnine v roku, se šteje pogodba za razdrto, prodajalec pa varščino zadrži.
10. Zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice se izroči po prejemu celotne kupnine.
11. Objava javne ponudbe ne zavezuje prodajalca, da bo z najugodnejšim ponudnikom sklenil prodajno pogodbo za nepremičnine, ki so predmet tega javnega razpisa. Župan ali Komisija za vodenje postopka prodaje s soglasjem župana lahko do sklenitve pravnega posla brez obrazložitve in brez odškodninske odgovornosti postopek prodaje ustavi, pri čemer se ponudnikom povrne vplačana varščina, brez zamudnih obresti.

IV. Vsebina ponudbe:

Ponudba za nakup nepremičnine mora vsebovati naslednje:

- podatke o ponudniku s točnim naslovom, če je ponudnik fizična oseba,
- firmo in sedež ponudnika, če je ponudnik pravna oseba,
- matično in davčno številko ponudnika,
- fotokopijo potrdila o državljanstvu za fizične osebe,

- za pravne osebe izpis iz sodnega registra, ki ne sme biti starejše od 30 dni ali drugo dokazilo o registraciji za s.p.-je,
- navedbo nepremičnine in ponujeno ceno,
- dokazilo o vplačilu varščine,
- potrdilo o plačanih davkih in prispevkih, ki ne sme biti starejše od 30 dni od datuma predložitve ponudbe,
- pisno izjavo ponudnika, da sprejema vse razpisne pogoje,
- številko transakcijskega oziroma osebnega računa ponudnika za morebitno vračilo vplačane varščine,
- potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR (tuja pravna oseba mora priložiti potrdila, ki jih izdajo institucije v njegovi državi enakovredne institucijam, od katerih se zahteva potrdila za slovenske pravne osebe v kolikor takega potrdila ne more pridobiti pa lastno izjavo overjeno pri notarju s katero pod kazensko in materialno odgovornostjo izjavlja, da v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR).

Ponudniki so dolžni ponudbo oddati na obrazcih razpisne dokumentacije, ki jo lahko brezplačno dvignejo na sedežu občine (sprejemno-informacijska pisarna, pisarna št. 3/2) ali prejmejo v elektronski obliki na podlagi povpraševanja, ki ga posredujejo na elektronski naslov: obcina@postojna.si. Razpisna dokumentacija je na razpolago tudi na spletni strani Občine Postojna, v rubriki Javni razpisi.

Kontaktna oseba prodajalca: Senja Stres 05 728 07 81 ali senja.stres@postojna.si.

Vprašanja vezana na prodajo se posredujejo na elektronski naslov senja.stres@postojna.si.

V. Postopek zbiranja ponudb in izbire najugodnejšega ponudnika:

1. Pisne ponudbe v zaprti ovojnici s pripisom »Ne odpiraj – ponudba za nakup zasedenega stanovanja na Ljubljanski cesti 30 v Postojni« naj ponudniki oddajo v sprejemno-informacijski pisarni Občine Postojna (pritličje, pisarna št. 3/2) ali pošljejo priporočeno na naslov: Občina Postojna, Ljubljanska 4, 6230 Postojna. Na hrbtni strani ovojnice morata biti označena naziv in naslov pošiljatelja.
2. **Rok za zbiranje ponudb je do vključno *TORKA dne 13.5.2025*. Upoštevale se bodo ponudbe, ki bodo do tega roka in ure prispele na naslov prodajalca. Javno odpiranje ponudb bo v SREDO, 14.5.2025 ob 10:00 uri, v prostorih prodajalca, v mali sejni sobi št. 28.**
3. Ponudbo, ki bo prispela po razpisnem roku, ali pravočasno, vendar nepopolno ponudbo komisija izloči in o tem obvesti ponudnika. Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb.
4. Ponudba ponudnika mora biti veljavna najmanj 60 dni od oddaje ponudbe.
5. Ponudniki bodo o cenah ponujenih z zbiranjem ponudb obveščeni pisno v roku 5 dni od odpiranja ponudb in pisno povabljeni na dodatna pogajanja. Izbrani ponudnik bo moral s prodajalcem skleniti kupoprodajno pogodbo najkasneje v 15 dneh po opravljeni izbiri ponudnika oz. vročitvi sklepa o izboru najugodnejšega ponudnika. V primeru, da ponudnik ne sklene pogodbe v navedenem roku in za to nima opravičljivih razlogov, se šteje, da je odstopil od namere za sklenitev pogodbe in v tem primeru se vplačana garancija za resnost ponudbe (varščina) ne vrne. Varščina se prav tako ne

vrne, v kolikor izbrani ponudnik po oddaji ponudbe umakne ponudbo iz razlogov na njegovi strani. V primeru, da ponudnik izkaže, da iz opravičljivega razloga pogodbe v roku 15 dni po opravljeni izbiri ne more skleniti, lahko prodajalec rok za sklenitev pogodbe podaljša še za 15 dni in začasno zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanjem roku, prodajalec zadrži njegovo varščino.

6. Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in član komisije ter z njimi povezane osebe.

V Komisijo za vodenje postopka prodaje stvarnega premoženja last Občine Postojna so s sklepom župana št. 47801-89/2023-7 imenovani SENJA STRES, JOŽICA STRLE MANKUČ IN ROMANA VALENTINI. Cenitev vrednosti nepremičnine je opravil sodni cenilec Srečko Veselič, univ. dipl. ing. grad. (1797/81).

Zaradi nepredvidljivih dogodkov se lahko sestava komisije spremeni, o čemer bodo zainteresirani ponudniki obveščeni.

7. Obveznost prodajalca, da sklene pogodbo s ponudnikom, ki ponudi najugodnejše pogoje je izključena oziroma lahko pooblaščen oseba s soglasjem župana ustavi začeti postopek, in sicer najkasneje do sklenitve kupoprodajne pogodbe. Prodajalec lahko brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti prekine oziroma ustavi postopek prodaje, ne da bi za to navedel razloge. Ob morebiti ustavitvi postopka se vplačane varščine vrnejo ponudnikom.

IGOR MARENTIČ, l.r.
Župan

PODATKI O PONUDNIKU IN PONUJENI CENI

Firma oz. ime in priimek ponudnika	
Naslov in sedež oz. stalno prebivališče ponudnika	
Matična številka oz. EMŠO	
ID št. za DDV oz. davčna številka	
Transakcijski račun ponudnika	
Zakoniti zastopnik ponudnika	
Odgovorna oseba (podpisnik pogodbe)	
Telefon /Telefax	
Elektronska pošta	
Navedba nepremičnine	Zasedeno stanovanje s kletjo št. 1, na naslovu Ljubljanska cesta 30, Postojna, v izmeri 73,9 m2, ID znak: 2490-343-1
Ponujena cena	

OBRAZEC IZPOLNITE ČITLJIVO, Z VELIKIMI TISKANIMI ČRKAMI !

Datum:

Žig:

Podpis:

IZJAVA PONUDNIKA O SPREJEMANJU POGOJEV RAZPISNE DOKUMENTACIJE**I Z J A V A**

Ponudnik

naslov

ki ga zastopa

izjavljam, da:

- a) sem skrbno pregledal(a) povabilo k pristopu k oddaji ponudbe št. 47801-89/2023-8 z dne 22.4.2025 in da v njem nisem našel(a) napake,
- b) mi je stanje nepremičnine v naravi poznano,
- c) sem seznanjen(a) s tem, da se bo pogodba sklenila na način videno-kupljeno;
- d) imam plačane davke in prispevke in v zadnjih šestih mesecih nisem imel(a) blokirane TRR,
- e) nisem povezan(a) s člani komisije ali cenilcem v smislu 51/7 člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23), 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,
 - fizično osebo, ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali neskljenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu 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,

ter da v celoti, brez pridržkov, sprejemam pogoje razpisne dokumentacije za prodajo nepremičnine, zasedenega stanovanja s kletjo št. 1, na naslovu Ljubljanska cesta 30, Postojna, v izmeri 73,9 m², ID znak: 2490-343-1, na podlagi javnega razpisa št. 47801-89/2023-8, objavljenega 22.4.2025, in da so vsi podatki, navedeni v ponudbi, resnični.

Datum:

Žig:

Podpis:

DOKUMENTACIJA O USPOSOBLJENOSTI PONUDNIKA

Priložiti po vrstnem redu !

1.) da je državljan države članice Evropske unije oz. druge države, katere državljani imajo pravico pridobivati nepremičnine v Republiki Sloveniji (za fizične osebe):

Dokazilo: Fotokopija osebne izkaznice oz. potnega lista.

2.) da je registriran pri pristojnem državnem organu države, v kateri ima sedež:

Dokazilo: Dokazilo o registraciji, ki ne sme biti starejše od 30 dni in izkazuje dejansko stanje. Za pravne osebe, ki so subjekt vpisa v sodni register, izpisek iz sodnega registra, za samostojne podjetnike posameznike pa katerokoli drugo dokazilo, ki ne sme biti starejše od 30 dni in izkazuje dejansko stanje.

3.) da ima poravnane davke, prispevke in druge obvezne državne ali lokalne dajatve, v skladu s predpisi države ali lokalne skupnosti, v kateri ima sedež oz. kandidat, ki ima sedež v tujini, da je poravnal v RS tiste davke in prispevke, ki bi jih moral poravnati (za fizične, pravne osebe in s.p.):

Dokazilo: Potrdilo FURS oz. pristojnega državnega davčnega organa lokalne skupnosti, v kateri ima kandidat sedež ali potrdilo pristojnega organa.

4.) da je vplačal varščino za nepremičnino, ki je predmet ponudbe:

Dokazilo: Fotokopija potrdila o vplačilu varščine.

5.) potrdilo, da ponudnik v zadnjih šestih mesecih ni imel blokirane TRR

Dokazilo: Potrdilo banke, pri kateri ima ponudnik odprt TRR.